

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)

### 二零二三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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零二二年十二月三十一日止同年度之比較數字如下：

#### 綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	(3)	46,884	38,379
其他收入	(4)	13,358	12,728
其他虧損	(5)	(1,026)	(549)
出售附屬公司之淨收益	(6)	6,702	-
租金及差餉		(2,336)	(1,381)
樓宇管理費		(7,090)	(6,959)
僱員成本(包括董事酬金)		(12,308)	(13,084)
折舊及攤銷		(142)	(198)
維修及保養		(4,060)	(5,870)
其他開支		(9,232)	(10,386)
融資成本		(18,211)	-
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(減值)的經營溢利		12,539	12,680
來自投資物業之公允價值變動之收益(虧損)		259,453	(27,457)
預期信貸虧損模型之淨額減值撥回(減值)		1,445	(21,184)
透過損益按公允價值處理之金融資產之 公允價值淨減少		(4,330)	(8,325)
除稅前溢利(虧損)		269,107	(44,286)
所得稅(支出)抵扣	(7)	(4,108)	585
本年度溢利(虧損)	(8)	264,999	(43,701)
		港仙	港仙
每股盈利(虧損) 基本	(9)	21.36	(3.52)

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本年度溢利(虧損)	<u>264,999</u>	<u>(43,701)</u>
其他全面收益(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	<u>2,290</u>	<u>(3,060)</u>
隨後可能重新分類至損益之項目：		
於本年度出售附屬公司重新分類至損益之 滙兌浮動儲備	<u>3,007</u>	<u>-</u>
幣值換算調整	<u>(1,650)</u>	<u>(4,555)</u>
	<u>1,357</u>	<u>(4,555)</u>
本年度其他全面收益(費用)，除稅後	<u>3,647</u>	<u>(7,615)</u>
本年度全面收益(費用)總額	<u>268,646</u>	<u>(51,316)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		430	1,071
投資物業		2,269,160	1,297,022
於一間聯營公司之權益		-	-
應收貸款		-	78,024
透過損益按公允價值處理之金融資產		-	43,079
透過其他全面收益按公允價值處理之 股本工具		31,890	29,600
俱樂部會籍		4,261	4,261
		<u>2,305,741</u>	<u>1,453,057</u>
<b>流動資產</b>			
交易及其他應收款項、預付賬款及按金	(11)	15,415	26,752
應收貸款		77,910	76,705
透過損益按公允價值處理之金融資產		73,902	35,147
可取回所得稅		505	1,785
現金及現金等值		130,495	147,668
		<u>298,227</u>	<u>288,057</u>
<b>流動負債</b>			
應付款項及應計費用	(12)	34,289	25,380
應付所得稅		1,852	589
		<u>36,141</u>	<u>25,969</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>262,086</u>	<u>262,088</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,567,827</u>	<u>1,715,145</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		681,899	681,899
儲備		1,140,852	872,206
<b>權益總額</b>		<u>1,822,751</u>	<u>1,554,105</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		145,076	161,040
其他借款		600,000	-
		<u>745,076</u>	<u>161,040</u>
		<u>2,567,827</u>	<u>1,715,145</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(「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」)和香港公司條例(「公司條例」)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二零二三年及二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度財務報表及將會如期交付截至二零二三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) 應用香港財務報告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之新訂及修訂本

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二零二三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之新訂及修訂本，以編製本集團綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號(包括二零二零年十月及二零二二年二月香港財務報告準則第17號之修訂本)	保險合約
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義
香港會計準則第12號之修訂本	單一交易所產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂本	國際稅收改革—支柱二立法模板
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號之修訂本	會計政策之披露

除下文所述外，於本年度採用香港財務報告準則之其他新訂及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。

## (2) 應用香港財務報告準則之新訂及修訂本(續)

### 應用香港會計準則第12號之修訂本國際稅收改革—支柱二立法模板的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂，香港會計準則第12號被修訂為增加確認及披露有關遞延稅項資產及負債資料的例外情況，該等遞延稅項資產及負債與為實施經濟合作與發展組織發佈的支柱二立法模板(「支柱二立法」)而頒佈或實質上已頒佈的稅法有關。該等修訂要求實體於發佈後立即及追溯應用有關修訂。該等修訂亦要求實體單獨披露於支柱二立法生效期間與支柱二所得稅有關的當期稅項開支／收入，以及支柱二立法頒佈或實質上已頒佈但於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間尚未生效期間支柱二所得稅風險的定性及定量資料。

於本年度，本集團尚未應用暫時性例外規定，原因是本集團實體於支柱二立法尚未頒佈或實質上已頒佈的司法權區經營。本集團將於支柱二立法頒佈或實質上已頒佈時披露已知或能夠合理估計的資料，以幫助財務報表使用者了解本集團面臨於本集團年度綜合財務報表繳納支柱二所得稅的風險，並將於其生效時單獨披露與支柱二所得稅有關的當期稅項開支／收入。

### 應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號之修訂本會計政策之披露的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂，香港會計準則第1號財務報表列報修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務公告第2號作出重大性判斷(「實務公告」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務公告已增加指引及實例。

應用該等修訂不會對本集團財務狀況及表現產生重大影響，但可能影響綜合財務報表所載之本集團會計政策之披露。

## (2) 應用香港財務報告準則之新訂及修訂本(續)

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則之修訂本

本集團並未提早應用以下已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則之修訂本

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或注資 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
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) <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂本	附有契諾的非流動負債 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可交換性 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

本公司董事(「董事」)預期應用所有其他香港財務報告準則之修訂本於可見將來將不會對綜合財務報表造成重大影響。

## (3a) 收入及分部資料

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
投資物業的固定租金收入	40,366	32,164
物業管理費	5,168	4,715
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	1,350	1,500
	<u>46,884</u>	<u>38,379</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，於二零二三年及二零二二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。

### (3a) 收入及分部資料(續)

於二零二三年十二月三十一日，除金融資產外，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2,273,240,000港元及611,000港元(二零二二年：1,244,637,000港元及57,717,000港元)。於本年度，從香港及中國所得的總收入分別為46,315,000港元及569,000港元(二零二二年：37,115,000港元及1,264,000港元)。

### (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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
客戶A	8,239	不適用 <sup>1</sup>
客戶B	<u>5,307</u>	<u>5,189</u>

<sup>1</sup> 相應的收入佔不超過本集團總收入的10%。

### (4) 其他收入

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行利息收入	5,262	1,616
貸款利息收入	6,045	8,967
政府補助(附註)	–	540
來自其他應收款項之利息收入	274	245
來自透過損益按公允價值處理之金融資產之股息收入	–	347
來自中間控股公司之管理服務費收入	1,110	864
來自一間同系附屬公司之管理服務費收入	325	–
其他	<u>342</u>	<u>149</u>
	<u>13,358</u>	<u>12,728</u>

附註：於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團確認收到香港特別行政區提供的與保就業計劃有關的新型冠狀病毒之政府補助為540,000港元。

### (5) 其他虧損

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
淨匯兌虧損	<u>1,026</u>	<u>549</u>

## (6) 出售附屬公司之淨收益

於二零二三年二月二十七日，本集團訂立兩份買賣協議以出售其非核心物業。一份為本公司之直接全資附屬公司與天安中國投資有限公司(「天安」)之直接全資附屬公司訂立之買賣協議，以代價80,000,000港元，通過出售一間投資控股公司(「天安目標公司」)的全部已發行股本及轉讓股東貸款的方式出售本集團位於中國之若干非核心物業。另一份為本公司之直接全資附屬公司與聯合集團有限公司(「聯合集團」)之間接全資附屬公司訂立之買賣協議，以總代價250,000,000港元，通過出售兩間投資控股公司(「聯合集團目標公司」)的全部已發行股本及轉讓各股東之貸款的方式出售本集團位於香港之若干非核心物業。該交易已於二零二三年七月三日完成，而出售附屬公司之虧損2,042,000港元及出售附屬公司之收益8,744,000港元已分別計入及確認至二零二三年之損益。該出售之詳情已披露於二零二三年二月二十七日本公司、天安與聯合集團之聯合公佈及如下：

### 出售天安目標公司

該等附屬公司之淨資產於出售日如下：

	二零二三年 千港元
<b>出售淨資產：</b>	
物業、廠房及設備	4
投資物業	55,066
其他應收款項及按金	22
現金及現金等值	38,778
股東貸款	(65,508)
其他應付款項及租戶按金	(425)
應付所得稅	(8)
遞延稅項負債	(14,402)
	<hr/>
出售淨資產	13,527
轉讓股東貸款	65,508
匯兌浮動儲備	3,007
出售之虧損	(2,042)
	<hr/>
出售所得款項	80,000
	<hr/>
物業重估儲備撥至保留溢利	14,466
	<hr/>
<b>出售所產生之淨現金流入：</b>	
收取的總現金代價	80,000
出售之現金及現金等值	(38,778)
	<hr/>
	41,222
	<hr/>

(6) 出售附屬公司之淨收益(續)

出售聯合集團目標公司

該等附屬公司之淨資產於出售日如下：

	二零二三年 千港元
<b>出售淨資產：</b>	
物業、廠房及設備	493
投資物業	243,600
交易應收款項、預付賬款及按金	266
現金及現金等值	1,479
股東貸款	(155,768)
其他應付款項及租戶按金	(1,874)
應付所得稅	(146)
遞延稅項負債	(2,562)
	<hr/>
出售淨資產	85,488
轉讓股東貸款	155,768
出售之收益	8,744
	<hr/>
出售所得款項	250,000
	<hr/>
物業重估儲備撥至保留溢利	64,456
	<hr/>
<b>出售所產生之淨現金流入：</b>	
收取的總現金代價	250,000
出售之現金及現金等值	(1,479)
	<hr/>
	248,521
	<hr/>

(7) 所得稅支出(抵扣)

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
支出包括：		
本年度		
– 香港所得稅	2,628	843
– 中國企業所得稅	26	29
	<u>2,654</u>	<u>872</u>
過往年度超額撥備		
– 香港所得稅	(34)	(53)
	<u>2,620</u>	<u>819</u>
遞延稅項	<u>1,488</u>	<u>(1,404)</u>
本年度所得稅支出(抵扣)	<u>4,108</u>	<u>(585)</u>

(8) 本年度溢利(虧損)

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本年度溢利(虧損)已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	<u>142</u>	<u>198</u>
薪金及其他費用	12,017	12,793
退休福利計劃供款	<u>291</u>	<u>291</u>
僱員成本總額(包括董事酬金)	<u>12,308</u>	<u>13,084</u>
產生租金收入之投資物業的直接營運費用	13,295	13,557
並無產生租金收入之投資物業的直接營運費用	1,949	2,065
核數師酬金	<u>1,702</u>	<u>1,605</u>

**(9) 每股盈利(虧損)**

本公司股東應佔之每股基本盈利(虧損)乃按下列數據計算：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>盈利(虧損)</b>		
用以計算每股基本盈利(虧損)之 本公司股東應佔本年度溢利(虧損)	<u>264,999</u>	<u>(43,701)</u>
	二零二三年 千位	二零二二年 千位
<b>股數</b>		
用以計算每股基本盈利(虧損)之普通股數目	<u>1,240,669</u>	<u>1,240,669</u>

於二零二三年度及二零二二年度內，並沒有呈列每股攤薄盈利(虧損)，因為於二零二三年度及二零二二年度內並沒有發行在外的潛在普通股。

**(10) 股息**

董事會議決不宣派截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度之任何股息。

(11) 交易及其他應收款項、預付賬款及按金

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
交易應收款項	6,223	14,624
其他應收款項	6,785	10,636
預付賬款及按金	2,407	1,492
	<u>15,415</u>	<u>26,752</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款。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之賬齡如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
30日內	5,109	13,366
31至60日	579	733
61日至90日	-	6
91日至120日	399	348
121日至180日	136	171
	<u>6,223</u>	<u>14,624</u>

(12) 應付款項及應計費用

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
交易應付款項	474	1,640
其他應付款項	14,489	5,951
租戶按金	15,394	14,377
應計營運費用	3,932	3,412
	<u>34,289</u>	<u>25,380</u>

本集團之交易應付款項按發票日期之賬齡如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
30日內	459	1,228
31日至60日	-	397
120日以上	15	15
	<u>474</u>	<u>1,640</u>

### (13) 收購一間附屬公司

於二零二三年二月二十七日，本公司之間接全資附屬公司（「買方」）與第三方訂立一份買賣協議，以代價3港元，通過(i)收購一間投資控股公司（「目標公司」）之全部已發行股本及(ii)將目標公司所欠其股東的貸款轉讓以收購一個位於香港的物業，並進一步同意於完成交易時買方將訂立一份貸款協議向目標公司提供金額為1,000,000,000港元之貸款。收購之總支付金額為1,000,000,003港元。該交易已於二零二三年七月五日完成。

於二零二三年七月五日，本集團以總代價1,000,000,003港元收購目標公司100%的權益。目標公司在香港持有若干商業單位和車位。

本集團選擇根據香港財務報告準則第3號「業務合併」採用可選集中性測試，並得出結論：

- (a) 每個商業單位和車位的土地和建築組成部分被視為單一的可識別資產；及
- (b) 商業單位和車位的組合是一組類似的可識別資產，因為這些資產性質相似，與管理和創造產出相關的風險沒有顯著差異。

因此，本集團確定所收購的總資產（不包括現金和現金等值）的公允價值基本上全部集中在一組類似的可識別資產中，並得出所收購的一組活動和資產不是一項業務的結論。

於收購日確認的資產和負債如下：

	二零二三年 千港元
投資物業	1,003,056
其他應收款項及按金	674
租戶按金	(300)
	<hr/>
收購總代價，包括交易成本	<b>1,003,430</b>

(13) 收購一間附屬公司(續)

收購目標公司產生的淨現金流出

	二零二三年 千港元
收購總代價	1,000,000
收購產生之交易成本	3,430
以其他借款抵銷之代價	<u>(600,000)</u>
以現金支付之代價	<u>403,430</u>

本集團隨後於收購日對投資物業進行了如下計量：

	二零二三年 千港元
投資物業，按成本	1,003,056
確認至損益之公允價值增加	<u>266,944</u>
投資物業，按公允價值	<u>1,270,000</u>

## 管理層討論及分析

### 財務業績

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之收入為46,884,000港元(二零二二年：38,379,000港元)，較去年增加8,505,000港元或22%。本年度溢利為264,999,000港元(二零二二年：年度虧損為43,701,000港元)。本集團之財務業績好轉之主要原因為：

1. 投資物業之公允價值收益為259,453,000港元，其主要原因是被收購附屬公司於本年度持有的投資物業之公允價值收益，相比去年投資物業之公允價值虧損為27,457,000港元；及
2. 於本年度交易應收款項、應收貸款及利息的減值撥回為1,445,000港元，其去年的減值虧損為21,184,000港元。去年的減值虧損主要是由於本集團於二零一八年以投資為目的，認購一間香港獨立前上市公司發行的高級票據違約所致。

每股盈利為21.36港仙(二零二二年：每股虧損為3.52港仙)，而於二零二三年十二月三十一日，每股資產淨值為1.47港元(二零二二年：1.25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。

截至二零二三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99%，租金收入表現理想。從二零二三年疫情後，零售業開始復甦，這有助於推動遊客在該地區消費。

近期收購的購物中心協和廣場目前正在進行翻新中，預計將於二零二四年末營運。

二零二三年七月，本集團出售了億京中心的所有辦公室及分層住宅。該等出售物業於本集團持有的六個月內錄得平均租用率為100%。

## 財務回顧

### 本集團之資產及抵押

本集團之總資產由去年度之1,741,114,000港元上升至本年度之2,603,968,000港元。本集團之資產淨值由去年度之1,554,105,000港元上升至本年度之1,822,751,000港元。於二零二三年十二月三十一日，本集團於香港之投資物業之賬面值為1,270,000,000港元(二零二二年：無)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

本集團之總負債由二零二二年十二月三十一日之187,009,000港元上升至二零二三年十二月三十一日止之781,217,000港元。於二零二三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款為130,495,000港元(二零二二年：147,668,000港元)，主要以港元計值。總負債與總資產比例約30%(二零二二年：11%)。於二零二三年十二月三十一日，本集團已包括在非流動負債之其他借款為600,000,000港元(二零二零年：無)但並無銀行貸款(二零二二年：無)及權益總額為1,822,751,000港元(二零二二年：1,554,105,000港元)。本集團的資產負債比率(淨負債除以權益總額)為26%(二零二二年：負10%)。

本集團的未償還借款為浮息借款，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。

於二零二三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，以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、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於其他用途的預期回報率之間作出比較後，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**

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團訂立三份買賣協議以收購一個位於香港之物業以及出售其位於中國和香港之若干非核心物業。更多詳情載於綜合財務報表附註6及13。

## **重大投資**

截至二零二三年十二月三十一日，本集團沒有任何佔本集團總資產之5%以上的重大投資。

## 或然負債

本集團於二零二三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

於截至二零二三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

於二零二三年十二月三十一日，本集團之僱員數目為31名(二零二二年：34名)，全部(二零二二年：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

雖然香港的旅遊限制已經完全取消，但我們仍然預計，由於遊客和本地人的消費減少，零售業將面臨重大挑戰。與疫情前相比，遊客人數的下降是一個主要問題，尤其是來自中國以外國家的遊客。另一個令人憂慮的問題是，香港居民的出境旅遊大幅增加，導致本地消費減少。

從更積極的方面來看，我們期望看到於香港舉辦的大型公共活動和會議將大幅增加，這將有助於本集團在港晶中心(部分)的零售商鋪的客流量，因為該物業附近可連接交通樞紐。

協和廣場的翻新工程在年底前完成，並將在今年稍後時間簽署新的租賃合約。預計今年本集團的總租賃收入將稍微上升，並預期二零二五年本集團收入將大幅增長。

與以往一樣，重要風險仍然是中國經濟復甦的不確定性，以及期待已久的利率下降的可能性。儘管如此，我們相信主要迎合荃灣地區社區的協和廣場在重新開業時應該表現理想。

## 股息

董事會不建議宣派截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度之任何股息。

## 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(「二零二四年股東週年大會」)並於會上投票的資格**

二零二四年股東週年大會預定於二零二四年五月二十二日(星期三)舉行。為釐定出席二零二四年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二四年五月十七日(星期五)至二零二四年五月二十二日(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。股東為符合資格出席二零二四年股東週年大會並於會上投票，須於二零二四年五月十六日(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)辦理股份過戶登記手續。

## 企業管治守則之遵守

於截至二零二三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十四(自二零二三年十二月三十一日已重組為附錄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二零二三年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零二三年年報」)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，將會於二零二四年四月底前寄發予本公司股東(「股東」)之本公司二零二三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，以及審閱截至二零二三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**

本集團截至二零二三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鑑證結論。

## 購回、出售或贖回股份

於截至二零二三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股份。

## 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二零二四年四月十九日仍未認領，將遭沒收並撥歸本公司所有。

財政年度	股息類別
二零一四年	末期股息
二零一五年	末期特別股息
二零一六年	特別股息

對上述股息享有權利但尚未收取股息支付之股東務須儘快惟不遲於二零二四年四月十九日(星期五)下午四時三十分聯絡本公司股份過戶登記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。

代表董事會  
亞證地產有限公司  
執行董事  
勞景祐

香港，二零二四年三月二十日

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及楊麗琛女士組成。