

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)

截至二零二五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」)截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零二四年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二五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	截至六月三十日止六個月
		二零二五年	二零二四年
	附註	千港元	千港元
收入	(4)	23,370	24,213
其他收入	(5)	2,612	6,503
其他收益(虧損)	(6)	686	(4)
租金及差餉		(1,757)	(1,679)
樓宇管理費		(4,980)	(3,612)
僱員成本(包括董事酬金)		(5,079)	(4,901)
折舊及攤銷		(33)	(48)
維修及保養		(3,250)	(830)
其他開支		(4,213)	(4,544)
融資成本		(13,368)	(17,668)
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 (「預期信貸虧損」)模型之淨額(減值)			
減值撥回的經營虧損		(6,012)	(2,570)
來自投資物業之公允價值變動之虧損		(60,047)	(12,790)
預期信貸虧損模型之淨額(減值)減值撥回		(274)	215
透過損益按公允價值處理(「透過損益按公允 價值處理」)之金融資產之公允價值淨增加 (減少)		1,728	(603)
除稅前虧損		(64,605)	(15,748)
所得稅抵扣(支出)	(7)	1,342	(1,289)
本期間虧損	(8)	(63,263)	(17,037)
		港仙	港仙
每股虧損			
基本	(9)	(5.10)	(1.37)

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二五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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
本期間虧損	<u>(63,263)</u>	<u>(17,037)</u>
本期間其他全面費用，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 股本工具之公允價值變動	<u>(2,730)</u>	<u>(2,760)</u>
本期間全面費用總額	<u>(65,993)</u>	<u>(19,797)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

		(未經審核) 二零二五年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二四年 十二月三十一日 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		315	348
投資物業		2,229,660	2,266,120
於聯營公司之權益		—	—
透過其他全面收益按公允價值處理之 股本工具		23,230	25,960
俱樂部會籍		4,261	4,261
		<u>2,257,466</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	(11)	16,330	12,694
應收貸款		—	—
透過損益按公允價值處理之金融資產		49,684	52,971
可取回所得稅		289	383
現金及現金等值		49,047	68,355
		<u>115,350</u>	<u>134,403</u>
流動負債			
應付款項及應計費用	(12)	26,305	32,152
應付所得稅		1,452	996
銀行借款		180,000	100,000
		<u>207,757</u>	<u>133,148</u>
流動(負債)資產淨值		<u>(92,407)</u>	<u>1,255</u>
總資產減流動負債		<u>2,165,059</u>	<u>2,297,944</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二五年六月三十日

	(未經審核) 二零二五年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二四年 十二月三十一日 千港元
附註		
股本及儲備		
股本	681,899	681,899
儲備	<u>994,177</u>	<u>1,060,170</u>
權益總額	<u>1,676,076</u>	<u>1,742,069</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	138,983	140,875
其他借款	<u>350,000</u>	<u>415,000</u>
	<u>488,983</u>	<u>555,875</u>
	<u>2,165,059</u>	<u>2,297,944</u>

附註：

(1) 核數師審閱

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之中期財務報告已由本集團核數師德勤•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

本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(「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D2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二零二四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。

在編製本簡明綜合財務報表時，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六月三十日止六個月產生63,263,000港元之營運虧損及936,000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92,407,000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，該預測涵蓋自本簡明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其持有之商用物業聯薈(前稱為協和廣場)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。於二零二五年六月三十日，本集團亦有來自其中間控股公司總額為250,000,000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，並履行自本簡明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，董事於本簡明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，他們在編製本簡明綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基準。

(3) 主要會計政策

除若干物業及金融工具按每個報告期間之期末公允價值計量外，本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

截至二零二五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二零二四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的一致。

(3) 主要會計政策(續)

應用香港財務報告準則會計準則之修訂本

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二零二五年一月一日開始的本集團之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，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港會計準則第21號之修訂本

缺乏可兌換性

於本中期期間採用香港財務報告準則會計準則之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／或所載於該簡明綜合財務報表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 二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
投資物業的固定租金收入	19,932	20,504
物業管理費	2,613	2,509
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>23,370</u>	<u>24,213</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，本集團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，截至二零二五年及二零二四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。

(4) 收入及分部資料(續)

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。

於二零二五年六月三十日，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2,233,625,000港元及611,000港元(二零二四年十二月三十一日：2,270,118,000港元及611,000港元)。於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月內，收入只從香港所得。

(5) 其他收入

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
銀行利息收入	1,267	2,398
貸款利息收入	—	2,236
來自其他應收款項之利息收入	137	149
來自中間控股公司之管理服務費收入	380	610
來自同系附屬公司之管理服務費收入	221	210
其他	607	900
	<u>2,612</u>	<u>6,503</u>

(6) 其他收益(虧損)

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
淨匯兌收益(虧損)	<u>686</u>	<u>(4)</u>

(7) 所得稅(抵扣)支出

(未經審核)	
截至六月三十日止六個月	
二零二五年	二零二四年
千港元	千港元
支出(抵扣)包括：	
本期間	
－香港所得稅	550 2,040
過往年度超額撥備	
－香港所得稅	— (18)
	550 2,022
遞延稅項	(1,892) (733)
本期間所得稅(抵扣)支出	(1,342) 1,289

(8) 本期間虧損

(未經審核)	
截至六月三十日止六個月	
二零二五年	二零二四年
千港元	千港元
本期間虧損已扣除：	
物業、廠房及設備折舊	33 48
產生租金收入之投資物業的直接營運費用	8,284 4,540
並無產生租金收入之投資物業的直接營運費用	2,837 2,201

(9) 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 二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
虧損		
用以計算每股基本虧損之		
本公司股東應佔本期間虧損	<u>(63,263)</u>	<u>(17,037)</u>
	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零二五年	二零二四年
	千位	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>

於截止二零二五及二零二四年六月三十日止六個月內，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。

(10) 股息

董事會議決不宣派截至二零二五年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

(11) 交易及其他應收款項、預付賬款及按金

	(未經審核)	(經審核)
	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
	千港元	千港元
交易應收款項	4,946	3,777
其他應收款項	9,130	6,557
預付賬款及按金	<u>2,254</u>	<u>2,360</u>
	<u>16,330</u>	<u>12,694</u>

(11) 交易及其他應收款項、預付賬款及按金(續)

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：

	(未經審核) 二零二五年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二四年 十二月三十一日 千港元
30日內	2,370	2,234
31日至60日	1,500	1,314
61日至90日	1,066	–
91日至120日	–	220
121日至180日	10	9
	<u>4,946</u>	<u>3,777</u>

(12) 應付款項及應計費用

	(未經審核) 二零二五年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二四年 十二月三十一日 千港元
交易應付款項	702	371
其他應付款項	6,459	13,922
租戶按金	15,670	14,396
應計營運費用	3,474	3,463
	<u>26,305</u>	<u>32,152</u>

本集團交易應付款項按發票日期之賬齡如下：

	(未經審核) 二零二五年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二四年 十二月三十一日 千港元
30日內	687	350
31日至60日	–	6
180日以上	15	15
	<u>702</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六月三十日止六個月錄得收入為23,370,000港元，較二零二四年同期減少約843,000港元或3%。截至二零二五年六月三十日止六個月之虧損為63,263,000港元(二零二四年：17,037,000港元)。本集團財務業績下降之主要原因為本報告期間，本集團之投資物業公允價值淨減少為60,047,000港元，相比去年同期之金額為12,790,000港元較高。

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。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團位於港晶中心的商用物業錄得平均租用率約90%，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。預計該商場於二零二五年下半年開始營運。

財務回顧

本集團之資產及抵押

本集團之總資產由二零二四年十二月三十一日止之2,431,092,000港元下降至二零二五年六月三十日止之2,372,816,000港元。本集團之資產淨值由二零二四年十二月三十一日止之1,742,069,000港元下降至二零二五年六月三十日止之1,676,076,000港元。於二零二五年六月三十日，本集團於香港之投資物業之賬面值為1,269,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：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(二零二四年十二月三十一日：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六月三十日止之696,740,000港元。於二零二五年六月三十日，本集團之現金及銀行存款為49,047,000港元(二零二四年十二月三十一日：68,355,000港元)，主要以港元計值。總負債與總資產比例約29%(二零二四年十二月三十一日：28%)。於二零二五年六月三十日，本集團之其他借款為350,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：415,000,000港元)，多於一年但不超過兩年內償還及銀行貸款為180,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：100,000,000)，於一年內償還並包含可按要求償還條款。權益總額為1,676,076,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,742,069,000港元)。本集團之資本負債比率(淨負債除以權益總額)為29%(二零二四年十二月三十一日：26%)。

本集團之其他借款是附有利息的浮息借款，並以港元計算及歸還。

為了保持靈活和充足的現金流，於二零二五年六月三十日，本集團持有來自中間控股公司的尚未使用之資金融通為250,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：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本負債比率，並在有需要時借入新的外部借款。

截至二零二五年六月三十日止六個月，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。於本期間內，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

截至二零二五年六月三十日止六個月期間及截至本公佈日期，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

截至二零二五年六月三十日，本集團並沒有任何佔本集團總資產5%以上的重大投資。

或然負債

本集團於二零二五年六月三十日並沒有任何重大或然負債。

報告期後事項

於截至二零二五年六月三十日止報告期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

本集團於二零二五年六月三十日之僱員數目為31名(二零二四年十二月三十一日：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。

業務展望

香港的零售物業租賃市場在二零二五年依然充滿挑戰，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支出及零售模式持續結構性變化的阻力，包括本地消費者經常跨境到中國內地。然而，潛在改善的初期跡象經已出現，香港的零售業銷貨價值在一年多以來首次出現按年增長。旅遊業復甦雖然取得了進展，但零售需求尚未完全恢復至疫情前水平。

於二零二五年下半年竣工並隆重開業之聯薈(前稱協和廣場)，對本集團而言是一個重要的里程碑。我們已為這座經過全面翻新的購物中心成功引入了多元化的租戶。然而，我們租賃工作的成功將繼續取決於能否在競爭激烈的環境中，最終落實主要租戶的承諾，因零售商戶在對新的承租和租賃條款仍具選擇性。

在宏觀經濟方面，儘管香港在二零二五年第二季度錄得3.1%的按年增長，但這增長尚未轉化為零售物業基本面的實質性改善。近期的貨幣政策調整及持續寬鬆的預期，可能隨著時間的推移下為物業價值提供一定支持，但對零售租賃市場的裨益將很可能較為緩慢。

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，並會在不明朗的零售環境下，繼續以財務紀律作為優先考慮。

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二零二五年六月三十日止六個月之中期股息(二零二四年：無)。

企業管治守則之遵守

於截至二零二五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已載於本公司截至二零二四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，包括對截至二零二五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、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零二五年六月三十日止六個月內購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

代表董事會
亞證地產有限公司
執行董事
勞景祐

香港，二零二五年八月二十一日

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、楊麗琛女士及鄭子堅先生組成。