

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)

截至二零一八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(「本集團」)截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零一七年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月 二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	(4)	30,791	29,953
其他收入		3,132	2,614
其他利益及虧損	(5)	830	753
租金及差餉		(929)	(469)
樓宇管理費		(3,190)	(3,151)
僱員成本(包括董事酬金)		(5,848)	(6,440)
折舊及攤銷		(492)	(1,629)
維修及保養		(419)	(347)
行政開支		(4,174)	(2,968)
未計入投資物業之公允值變動的經營溢利		19,701	18,316
投資物業之公允值變動		14,028	42,352
經營溢利		33,729	60,668
應佔聯營公司溢利		46,667	65,690
除稅前溢利	(6)	80,396	126,358
所得稅支出	(7)	(2,239)	(10,836)
本期溢利		78,157	115,522
		港仙	港仙
每股盈利			
基本及攤薄	(9)	6.30	9.30

簡明綜合損益表及其他全面收益表
截至二零一八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	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
期內溢利	<u>78,157</u>	<u>115,522</u>
其他全面(費用)收益如下：		
未來將不會重新分類至損益之項目：		
重估盈餘		
— 土地及建築物	-	59,552
— 土地使用權	-	3,700
	-	63,252
按公允值列入其他全面收益之股本證券 的公允值變動	(193)	572
重估之遞延稅項影響	<u>-</u>	<u>(2,475)</u>
	(193)	61,349
未來可能重新分類至損益之項目：		
幣值換算調整	<u>96</u>	<u>(50)</u>
期內其他全面(費用)收益，除稅後	<u>(97)</u>	<u>61,299</u>
期內總全面收益	<u>78,060</u>	<u>176,821</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一八年六月三十日

		(未經審核) 二零一八年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零一七年 十二月 三十一日 千港元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、機械及設備		3,333	3,647
投資物業		1,341,343	1,326,939
土地使用權		10,066	10,151
聯營公司		2,771,068	2,724,401
可供出售金融資產		-	49,298
按公允價值列入其他全面收益之股本證券		38,605	-
俱樂部會籍		10,500	-
		4,174,915	4,114,436
流動資產			
應收款項、預付賬款、按金及 其他應收款項	(10)	9,039	8,783
應收貸款		28,571	28,235
應收聯營公司賬款		121,238	222,717
無抵押原於超過三個月到期之定期存款		-	73,323
現金及現金等值		334,774	447,088
		493,622	780,146
總資產		4,668,537	4,894,582
權益			
股本		681,899	681,899
儲備		3,789,294	4,021,498
總權益		4,471,193	4,703,397
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		162,378	161,407
流動負債			
應付款項及應計費用	(11)	27,056	26,940
應付聯營公司賬款		4,760	1,288
應付所得稅		3,150	1,550
		34,966	29,778
總負債		197,344	191,185
總權益及負債		4,668,537	4,894,582

簡明綜合財務報表附註

(1) 核數師審閱

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之中期財務報告已由核數師德勤•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

截至二零一八年六月三十日止六個月之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第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六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二零一七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二零一七年財務報表發表報告。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。

(3) 主要會計政策

除若干物業及金融工具按公允價值計量外(按情況適用)，本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除因應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而導致的會計政策變動外，截至二零一八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二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的一致。

新訂及經修訂香港財務報告準則之應用

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈，與編製本集團簡明綜合財務報表有關之新訂及經修訂香港財務報告準則，其於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	自客戶合約的收入及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基準之付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂本	採用香港財務報告準則第4號「保險合約」時一併應用 香港財務報告準則第9號「金融工具」
香港會計準則第28號修訂本	二零一四年至二零一六年週期之年度改進一部份
香港會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業

除下文所述者外，於本期間，應用以上香港財務報告準則修訂本對此等簡明綜合財務報表所呈報之金額及/或所載之披露並無重大影響。

(3) 主要會計政策(續)

應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之會計政策的影響及變動

可供出售金融資產之重新分類

本集團選擇將其以前分類為可供出售金融資產的股本證券的公允價值變動計入其他全面收益。該等投資不用於交易及預計不會在可預見的將來出售。於首次應用香港財務報告準則第9號當日，本集團的股本證券38,798,000港元已從可供出售金融資產重新分類至按公允價值列入其他全面收益之股本證券。而之前按公允價值計量的28,743,000港元相關投資公允價值收益則繼續在投資重估儲備中累計。此外，10,500,000港元之俱樂部會籍從可供出售金融資產重新分類列至俱樂部會籍。

(4) 收益及分類資料

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
投資物業的租金收入	24,647	22,598
物業管理費	4,644	5,855
按公允價值列入其他全面收益之 非上市投資的股息收入	1,500	1,500
	<u>30,791</u>	<u>29,953</u>

本集團的收入已分類為(i)投資物業的租金收入；(ii)物業管理費；及(iii)按公允價值列入其他全面收益之非上市投資的股息收入。

投資物業的租金收入及物業管理費收入隨時間確認。股息收入在某個時間點確認。

本公司的執行董事已確認為最高的營運決策者。執行董事考慮本集團之業務後，認為本集團物業租賃及物業管理為同類單一之營運分部，並據此檢討財務資料。因此並無對本集團的收益及經營盈利的貢獻以及資產及負債作分類分析。

於二零一八年六月三十日，位於香港之非流動資產總值(不包括聯營公司、按公允價值列入其他全面收益之股本證券及俱樂部會籍)為1,310,253,000港元(二零一七年十二月三十一日：1,296,687,000港元)，位於中國內地之該等非流動資產總值為44,489,000港元(二零一七年十二月三十一日：44,050,000港元)。

(5) 其他利益及虧損

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
淨匯兌利益	854	781
處置物業、機械及設備利益(虧損)	1	(28)
應收聯營公司款項準備	(25)	—
	<u>830</u>	<u>753</u>

(6) 除稅前溢利

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
除稅前溢利已扣除(計入)下列各項：		
投資物業(可帶來租金收入)之開支	4,190	3,873
投資物業(不可帶來租金收入)之開支	74	24
銀行存款利息收入	(2,132)	(2,325)
應收貸款利息收入	(1,000)	(147)
	<u>(1,000)</u>	<u>(147)</u>

(7) 所得稅支出

香港利得稅按照本期間之估計應課稅溢利以稅率16.5%作出撥備。在中國內地產生之稅項亦已根據中國內地現時適用之稅率作出撥備。

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
本期所得稅		
香港	1,600	1,501
遞延所得稅	639	9,335
	<u>2,239</u>	<u>10,836</u>

(8) 股息

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
於期內確認分派之股息：		
每股普通股特別股息：25港仙	-	310,606
每股普通股二零一七年第二次中期股息：25港仙 (截至二零一六年六月三十日止六個月： 關於二零一六年中期股息：無)	<u>310,264</u>	<u>-</u>
	<u>310,264</u>	<u>310,606</u>

本公司董事會議決不建議派發截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：25港仙)。

(9) 每股盈利

本公司股東應佔之每股基本盈利乃按下列數據計算：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利及攤薄盈利之溢利 (本公司股東應佔本期間溢利)	<u>78,157</u>	<u>115,522</u>

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千位	千位
股數		
用以計算每股基本盈利及攤薄盈利之加權平均 普通股數目	<u>1,241,055</u>	<u>1,242,425</u>

由於兩段期間並無已發行具潛在可造成攤薄效應之股份，故每股攤薄溢利相等於每股基本溢利。

(10) 應收款項、預付賬款、按金及其他應收款項

	(未經審核) 二零一八年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一七年 十二月三十一日 千港元
業務應收款項	877	1,055
其他應收款項	7,088	5,557
預付賬款及按金	1,074	2,171
	<u>9,039</u>	<u>8,783</u>

業務應收款項乃所欠之租金及物業管理費應收款項，該欠款應於提交發票時支付。本集團業務應收款項扣除撥備及根據收入確認日期的賬齡如下：

	(未經審核) 二零一八年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一七年 十二月三十一日 千港元
30日內	<u>877</u>	<u>1,055</u>

(11) 應付款項及應計費用

	(未經審核) 二零一八年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一七年 十二月三十一日 千港元
業務應付款項	463	333
其他應付款項	10,607	10,127
租戶訂金	13,109	12,750
應計營運費用	2,877	3,730
	<u>27,056</u>	<u>26,940</u>

本集團業務按發票日期應付款項之賬齡如下：

	(未經審核) 二零一八年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一七年 十二月三十一日 千港元
30日內	<u>463</u>	<u>333</u>

(12) 經營租賃租金安排

本集團作為出租人

於二零一八年六月三十日，若干投資物業自租賃日起計出租兩年。

有關投資物業之不可解除經營租賃下之未來最低應收租賃租金按下列年期收取：

	(未經審核) 二零一八年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一七年 十二月三十一日 千港元
一年內	29,872	41,388
一年至五年	<u>27,173</u>	<u>24,957</u>
	<u>57,045</u>	<u>66,345</u>

管理層討論及分析

財務業績

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月期間之收益為30,791,000港元，較二零一七年同期增加約838,000港元或2.8%。收益上升主要是由於來自投資物業的租金收入增加。

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月期間之股東應佔溢利為78,157,000港元，而二零一七年同期股東應佔溢利則為115,522,000港元。溢利下跌主要原因是本集團所持之投資物業之公允值收益減少及應佔聯營公司溢利減少主要源於聯營公司紅山半島物業之公允值收益減少。

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。

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團位於港晶中心的商用物業之平均租用率約為99%，而該物業獲得良好之租金收入。

關於聯營公司持有之紅山半島住宅物業(擁有33.33%)於二零一七年售出之3個洋房，已在二零一八年六月三十日止六個月期間內完成交易。餘下未售之41個洋房亦陸續於二零一八年分批推出市場。

本集團由聯營公司持有位於鴨脷洲港灣工貿中心及海灣工貿中心(擁有33.33%)平均租用率約為57%，而該物業之出租情況履行一般。

財務回顧

本集團之資產及抵押

本集團總資產由二零一七年十二月三十一日止之\$4,894,582,000港元下降至二零一八年六月三十日止之4,668,537,000港元。本集團之資產淨值由二零一七年十二月三十一日止之4,703,397,000港元下降至二零一八年六月三十日止之4,471,193,000港元。於二零一八年六月三十日，本集團於本港之投資物業並無(二零一七年十二月三十一日：無)抵押於銀行作為資金融通之抵押。本集團雖然無借貸，但將來如有融資的需要會向銀行提出申請。本集團如有需要，銀行將可能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

本集團總負債由二零一七年十二月三十一日之191,185,000港元上升至二零一八年六月三十日止之197,344,000港元。於二零一八年六月三十日，本集團之現金及銀行存款為334,774,000港元(二零一七年十二月三十一日：520,411,000港元)。總負債與總資產比例約為4%(二零一七年：4%)。於二零一八年六月三十日，本集團並無(二零一七年十二月三十一日：無)銀行貸款，其總權益為4,471,193,000港元(二零一七年十二月三十一日：4,703,397,000港元)。

於二零一八年六月三十日，本集團之流動資產為493,622,000港元(二零一七年十二月三十一日：780,146,000港元)，相對本集團之流動負債超出458,656,000港元(二零一七年十二月三十一日：750,368,000港元)。

於二零一八年六月三十日止六個月期間，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

除聯營公司外，本集團於二零一八年六月三十日之僱員數目為36名(二零一七年十二月三十一日：39名)，全部於香港聘任。

除了享有基本薪金外，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

二零一八年房地產市場總體狀況持續改善。香港的住宅和優質寫字樓銷售價格均創下新高。

美國和中國之間正在進行的「貿易戰」為未來營商環境風險帶來間接的負面影響。然而，本集團預計中國大陸遊客到香港的反彈將支持健康的零售銷售，這應該有利於位於港島中心的企業。因此，本集團預計租賃合同續約時其租金收益率將適度提高。

本集團餘下的41間位於紅山半島的洋房(擁有33.33%)繼續分批發售。本集團收到代理商關於許多潛在買家更願意自己裝修房屋的反饋意見，正為未來買家在特定單位提供此選項選擇。

本集團將繼續監察本地及海外市場狀況，並以尋找機會收購具有吸引力項目作長期投資為目標。本集團將積極主動地開展業務，並繼續謹慎管理集團的財務狀況。

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二零一八年六月三十日止六個月之中期股息(二零一七年：每股25港仙)。

企業管治守則之遵守

於截至二零一八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。

有關上述偏離行為之理由已載於本公司截至二零一七年十二月三十一日止財政年度年報之企業管治報告內。董事會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)之主席出席。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(或如該名委員未能出席，則其適當委任之代表)出席。該等人士須在股東週年大會上回答提問。

董事會主席李成偉先生由於另有公務，因此未能出席本公司於二零一八年五月二十三日舉行之股東週年大會。惟當天本公司執行董事勞景祐先生擔任該大會之主席及所有獨立非執行董事包括審核委員會、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保持有效之溝通。

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，包括對截至二零一八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、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一八年六月三十日止六個月內購回、出售或贖回本公司之任何股份。

承董事會命
亞證地產有限公司
執行董事
勞景祐

香港，二零一八年八月十五日

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。