



**Thing On Enterprise Limited**

**晉安實業有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：2292

**2023**  
中期報告

# 目錄

公司資料	2
中期簡明綜合全面收益表	3
中期簡明綜合財務狀況表	4
中期簡明綜合權益變動表	6
中期簡明綜合現金流量表	7
中期簡明綜合財務資料附註	8
中期財務資料的審閱報告	22
管理層討論及分析	23
其他資料	26

## 董事會

### 執行董事

王家揚先生  
陳彩雲女士

### 非執行董事

王聰德先生(太平紳士)  
(董事會主席)

### 獨立非執行董事

陳錦萍女士  
王經緯先生  
熊梓仁先生

### 行政總裁

王文揚先生

### 審核委員會

陳錦萍女士(主席)  
王經緯先生  
熊梓仁先生

### 薪酬委員會

熊梓仁先生(主席)  
王經緯先生  
陳錦萍女士

### 提名委員會

王經緯先生(主席)  
陳錦萍女士  
熊梓仁先生

### 公司秘書

陳婉縈女士

### 授權代表

陳婉縈女士  
王家揚先生

### 香港法律的法律顧問

金杜律師事務所

### 獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

### 註冊辦事處

One Nexus Way  
Camana Bay  
Grand Cayman, KY1-9005  
Cayman Islands

### 總部及香港主要營業地點

香港  
灣仔  
告士打道56號  
東亞銀行港灣中心  
17樓

### 開曼群島主要股份過戶登記處

Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited  
One Nexus Way  
Camana Bay  
Grand Cayman, KY1-9005  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

### 主要往來銀行

恒生銀行

### 股份代號

2292

### 網站

<http://www.toenterprise.com/>

# 中期簡明綜合全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收益	4	17,574	19,203
銷售成本	6	(2,595)	(2,848)
毛利		14,979	16,355
其他收入及收益	5	321	499
投資物業公允價值變動	10	(24,933)	(14,277)
一般及行政開支	6	(5,404)	(5,400)
經營虧損		(15,037)	(2,823)
融資開支		—	(37)
除所得稅前虧損		(15,037)	(2,860)
所得稅開支	7	(1,454)	(1,643)
期內虧損		(16,491)	(4,503)
其他全面收入		—	—
本公司擁有人應佔虧損及全面開支總額		(16,491)	(4,503)
每股虧損：			
基本及攤薄(港仙)	9	(2.29)	(0.63)

第8至21頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的一部分。

# 中期簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	1,254,860	1,279,793
物業、廠房及設備	11	10,586	10,720
遞延所得稅資產		152	118
		<b>1,265,598</b>	1,290,631
<b>流動資產</b>			
應收款項、預付款項、按金及其他應收款項	12	1,570	1,706
稅務預付款項		25	114
現金及銀行結餘		26,067	17,409
		<b>27,662</b>	19,229
<b>資產總值</b>		<b>1,293,260</b>	1,309,860
<b>權益</b>			
股本	14	36	36
儲備		1,274,543	1,291,034
<b>本公司擁有人應佔權益總額</b>		<b>1,274,579</b>	1,291,070

第8至21頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的一部分。



## 中期簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		7,788	7,301
		7,788	7,301
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	13	9,854	10,913
應付稅項		1,039	576
		10,893	11,489
<b>負債總額</b>		18,681	18,790
<b>流動資產淨額</b>		16,769	7,740
<b>權益及負債總額</b>		1,293,260	1,309,860

第3至21頁的未經審核中期簡明綜合財務資料已於二零二三年八月十日獲董事會批准及由下列人士代表簽署：

王家揚  
董事

陳彩雲  
董事

第8至21頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的一部分。

# 中期簡明綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔				
	股本	股份溢價	重估儲備 (附註)	保留盈利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二二年一月一日	36	367,582	3,990	958,428	1,330,036
期內虧損及全面開支總額	—	—	—	(4,503)	(4,503)
於二零二二年六月三十日(未經審核)	36	367,582	3,990	953,925	1,325,533
於二零二三年一月一日	<b>36</b>	<b>367,582</b>	<b>3,990</b>	<b>919,462</b>	<b>1,291,070</b>
期內虧損及全面開支總額	—	—	—	(16,491)	(16,491)
於二零二三年六月三十日(未經審核)	<b>36</b>	<b>367,582</b>	<b>3,990</b>	<b>902,971</b>	<b>1,274,579</b>

附註：

本集團之重估儲備指轉撥業主自用物業至按公允價值列賬之投資物業時產生的重估盈餘。

第8至21頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的一部分。

# 中期簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
<b>經營活動現金流量</b>		
經營活動所得現金淨額	8,129	8,365
<b>投資活動現金流量</b>		
原到期日為三個月以上的銀行存款增加	(9,810)	—
已收銀行利息	529	34
投資活動(所用)／所得現金淨額	(9,281)	34
<b>融資活動現金流量</b>		
已付借款利息	—	(37)
償還借款	—	(78,651)
融資活動所用現金淨額	—	(78,688)
期內現金及現金等價物減少淨額	(1,152)	(70,289)
期初現金及現金等價物	6,809	77,850
期末現金及現金等價物	5,657	7,561
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>		
現金及銀行結餘	26,067	7,561
減：原到期日為三個月以上的銀行存款	(20,410)	—
	5,657	7,561

第8至21頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的一部分。



# 中期簡明綜合財務資料附註

## 1 編製基準

本中期簡明綜合財務資料包括晉安實業有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下統稱「本集團」)之財務資料。

本中期簡明綜合財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文而編製，有關條文包括符合香港會計師公會(「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」。

本中期簡明綜合財務資料乃根據本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零二二年財務報表」)所採納的相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零二三年十二月三十一日止年度本集團之綜合財務報表反映的會計政策變動除外。該等會計政策變動的詳情載於附註2。

編製符合香港會計準則第34號的中期簡明綜合財務資料要求管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響會計政策之應用及本年迄今為止所呈報資產及負債、收入及開支之金額。實際結果可能有異於該等估計。

本中期簡明綜合財務資料載有簡明綜合財務資料及經挑選之附註解釋。附註包括有關若干事件及交易之說明，對於了解本集團自二零二二年財務報表以來之財務狀況及業績變動十分重要。本中期簡明綜合財務資料及相關附註並不包括根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製之完整財務報表所規定之全部資料。

本中期簡明綜合財務資料乃未經審核，惟已由羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)按照香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。羅兵咸永道致董事會的獨立審閱報告已載於本報告第22頁。此外，本中期簡明綜合財務資料已經本公司的審核委員會審閱。

## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

### 2 會計政策變動

#### (a) 本集團已採納之新訂及經修訂準則

本集團在編製中期簡明綜合財務資料時採用之會計準則及修訂與二零二二年財務報表所載者一致，惟不包括本集團已採納之下列由香港會計師公會頒佈之新準則及現有準則的修訂：

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告	會計政策披露
第2號的修訂本	
香港會計準則第8號的修訂	會計估算的定義
香港會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及相關的遞延稅項
香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則	保險合約
第17號的修訂	
香港財務報告準則第17號	初次應用香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第9號 — 比較資料
香港會計準則第12號的修訂	國際稅項改革 — 支柱二規則範本

採納該等新準則及準則的修訂並未對本集團的中期簡明綜合財務資料造成任何重大影響。

#### (b) 已頒佈但本集團尚未應用之新訂或經修訂準則以及現有準則的修訂的影響

香港會計師公會已頒佈若干與本集團營運相關但尚未於自二零二三年一月一日開始的年度期間生效的新準則及修訂，且本集團尚未提早採納。

		於下列日期 或之後開始 的年度期間生效
香港會計準則第1號的修訂	負債分類為即期或非即期	二零二四年一月一日
香港詮釋第5號(經修訂)	呈列財務報表 — 借款人對包含按要求償還 條款之定期貸款之分類	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號的修訂	附帶契諾的非流動負債	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第16號的修訂	售後租回租賃負債	二零二四年一月一日
香港會計準則第7號及香港財務報告 準則第7號的修訂	供應商融資安排	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計 準則第28號的修訂	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出 售或注資	待公佈

本集團正評估首次應用上述新準則及準則的修訂的潛在影響。根據本集團管理層的初步評估，預期採納上述新準則及現有準則的修訂不會對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

### 3 關鍵會計估計及判斷

編製中期簡明綜合財務資料規定管理層對影響會計政策之應用以及本年迄今為止所呈報資產與負債、收入與開支之金額作出判斷、估計及假設。實際結果或會與該等估計不同。

於編製本中期簡明綜合財務資料時，管理層就應用本集團之會計政策所作出之重大判斷，以及估計不確定性之主要來源，與二零二二年財務報表所採用者相同。

### 4 收益及分部資料

本公司執行董事為本集團的主要經營決策者(「主要經營決策者」)。本集團的管理層已根據主要經營決策者所審閱的資料釐定經營分部，以分配資源及評估表現。

本集團的收益指辦公室物業租金收入、零售物業租金收入及物業管理費收入。本集團的收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
<b>分部收益總額</b>		
租金收入 — 辦公室物業	8,925	10,687
租金收入 — 零售物業	6,573	6,422
物業管理費收入	6,182	6,474
減：分部間收益		
物業管理費收入	(4,106)	(4,380)
	<b>17,574</b>	<b>19,203</b>

主要經營決策者從服務角度考慮業務，而本集團按所提供服務性質劃分為租賃及物業管理主要業務分部：辦公室物業租金收入、零售物業租金收入及物業管理費收入。

主要經營決策者以各分部的分部(虧損)/溢利評估經營分部的表現。分部(虧損)/溢利乃按除所得稅前及除未分配公司收入/開支等並無具體分配至個別可呈報分部的項目的虧損計量。

未分配公司收入/開支指並非物業投資及管理業務直接應佔的收入/開支。

經營開支分配至屬經營分部所提供服務的主要使用者的有關分部。公司開支計入未分配成本。

## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

### 4 收益及分部資料(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月，所扣除的分部間物業管理費收入為4,106,000港元(二零二二年：4,380,000港元)。

分部資產指分部在其經營活動中所使用的該等經營資產。分部資產乃經扣除中期簡明綜合財務狀況表所呈報可直接沖抵的有關撥備後確定。分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、遞延所得稅資產、應收款項、預付款項、按金及其他應收款項以及若干現金及銀行結餘。

分部負債指分部因其經營活動所產生的該等經營負債。除非分部從事融資活動，否則分部負債不包括用於融資而非經營的其他負債。

未分配資產指其他公司應收款項以及若干現金及銀行結餘。

未分配負債指借款及其他公司應付款項。

截至二零二三年六月三十日止六個月及二零二二年十二月三十一日止年度，概無任何非流動資產添置。

#### (a) 截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)

截至二零二三年六月三十日止六個月的分部業績及計入中期簡明綜合全面收益表的其他分部項目如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益總額	8,925	6,573	6,182	21,680
減：分部間收益	—	—	(4,106)	(4,106)
<b>收益</b>	<b>8,925</b>	<b>6,573</b>	<b>2,076</b>	<b>17,574</b>
分部(虧損)/溢利	(24,013)	6,444	1,742	(15,827)
未分配公司收入及開支淨額				790
<b>除所得稅前虧損</b>				<b>(15,037)</b>
所得稅開支				(1,454)
<b>期內虧損</b>				<b>(16,491)</b>
其他項目				
折舊(附註11)	—	—	(134)	(134)

## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

### 4 收益及分部資料(續)

於二零二三年六月三十日(未經審核)

於二零二三年六月三十日的期內分部資產與負債如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部資產	800,510	457,447	11,239	1,269,196
未分配資產				24,064
<b>資產總值</b>				<b>1,293,260</b>
分部負債	(13,121)	(4,719)	(427)	(18,267)
未分配負債				(414)
<b>負債總額</b>				<b>(18,681)</b>

### (b) 截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)

截至二零二二年六月三十日止六個月的分部業績及計入中期簡明綜合全面收益表的其他分部項目如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益總額	10,687	6,422	6,474	23,583
減：分部間收益	—	—	(4,380)	(4,380)
<b>收益</b>	<b>10,687</b>	<b>6,422</b>	<b>2,094</b>	<b>19,203</b>
分部溢利／(虧損)	5,018	(10,580)	2,098	(3,464)
未分配公司收入及開支淨額				604
<b>除所得稅前虧損</b>				<b>(2,860)</b>
所得稅開支				(1,643)
<b>期內虧損</b>				<b>(4,503)</b>
其他項目				
折舊(附註11)	—	—	(134)	(134)



## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

### 4 收益及分部資料(續)

於二零二二年十二月三十一日(經審核)

於二零二二年十二月三十一日的分部資產與負債如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部資產	828,854	454,567	11,838	1,295,259
未分配資產				14,601
<b>資產總值</b>				<b>1,309,860</b>
分部負債	(12,771)	(4,417)	(944)	(18,132)
未分配負債				(658)
<b>負債總額</b>				<b>(18,790)</b>

### 5 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	321	34
沒收租賃按金(附註i)	—	177
雜項(附註ii)	—	288
	<b>321</b>	<b>499</b>

附註：

- (i) 當租戶提前終止租賃協議時，確認沒收租賃按金(已扣除應收租金)。
- (ii) 截至二零二二年六月三十日止六個月的雜項中包括288,000港元來自香港政府推行防疫抗疫基金項下的保就業計劃(「計劃」)的政府補貼，其旨在保持就業職位及在2019冠狀病毒病(「2019冠狀病毒病」)疫情受控後協助經濟復甦。作為獲得計劃補貼的條件，本集團已承諾在每個補貼月份僱用足夠數量僱員。

該政府補貼已收取並且所有附帶條件均已遵從。因此，政府補貼已於截至二零二二年六月三十日止六個月中期簡明綜合全面收益表中確認。



## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

### 6 按性質劃分的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
核數師薪酬		
審核服務	—	—
非審核服務	200	200
物業、廠房及設備折舊(附註11)	134	134
產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支(附註)	113	518
僱員福利開支(包括董事酬金)	4,206	4,412
法律及專業開支	425	402
其他開支	439	252
物業管理費開支	1,775	1,737
差餉及地稅	707	593
銷售成本與一般及行政開支總額	<b>7,999</b>	8,248

附註：

產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支主要包括清潔開支、佣金開支、修理及維修開支以及其他。

### 7 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
香港利得稅	1,061	1,203
過往期間超額撥備	(60)	(80)
遞延所得稅開支	453	520
	<b>1,454</b>	1,643

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，本集團合資格實體的香港利得稅根據利得稅兩級制計算。根據利得稅兩級制，合資格法團首2百萬港元應課稅溢利將按稅率8.25%繳納香港利得稅，而超過2百萬港元的應課稅溢利將按稅率16.5%繳納稅項。本集團不符合利得稅兩級制資格的其他實體的應課稅溢利將繼續按16.5%的稅率繳納稅項。

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，概無撥備海外利得稅。

## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

### 8 股息

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，本公司並無派付或宣派股息。

### 9 每股虧損 — 基本及攤薄

#### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔虧損除以於相關期間內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
本公司擁有人應佔虧損(千港元)	<b>(16,491)</b>	(4,503)
已發行普通股加權平均數(千股)	<b>720,000</b>	720,000
每股基本虧損(港仙)	<b>(2.29)</b>	(0.63)

#### (b) 每股攤薄虧損

由於於二零二三年及二零二二年六月三十日概無發行在外的潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

### 10 投資物業

	千港元
<b>公允價值</b>	
於二零二三年一月一日(經審核)	<b>1,279,793</b>
投資物業公允價值變動	<b>(24,933)</b>
於二零二三年六月三十日(未經審核)	<b>1,254,860</b>

附註：

(a) 於二零二三年六月三十日，上述投資物業概無抵押作擔保(二零二二年十二月三十一日：無)。

(b) 本集團估值程序

本集團於報告期末所持投資物業(包括土地及樓宇)的公允價值已由仲量聯行有限公司按當日的估值基準釐定。仲量聯行有限公司是與本集團並無關連的獨立專業估值師行，具備對有關地點投資物業估值的適合資格及經驗。

## 10 投資物業(續)

附註：(續)

### (b) 本集團估值程序(續)

本集團所持投資物業的估值乃按市值基準作出，符合香港測量師學會發佈的《香港測量師學會物業估值準則(二零二零年版本)》的規定。

本集團的財務團隊審閱獨立估值師所作估值，作財務申報之用。此團隊直接向財務總監(「財務總監」)報告。財務總監與財務團隊之間每半年會就估值程序及結果進行討論。於報告期末，本集團：

- (i) 核實獨立估值報告的所有重要輸入數據；
- (ii) 評估物業估值對比上年度估值報告的變動；及
- (iii) 與獨立估值師進行討論。

投資物業計入公允價值等級第三級(二零二二年十二月三十一日：第三級)。

### (c) 估值技術及輸入數據

香港投資物業的公允價值乃使用直接比較法得出。截至二零二三年六月三十日止六個月，估值技術概無發生任何變動(二零二二年十二月三十一日：無)。直接比較法乃基於假設物業按其現狀出售及參考相關市場可得的可比較市場交易進行。然而，鑒於房地產物業的多樣化性質，通常須就任何可能影響相關物業可取得的價格的質素差異作出適當調整。

估值會考慮物業的特點，其中包括位置、大小、形狀、視野、樓層、落成年份及其他整體因素等，以達致市價。

關鍵輸入數據為市價單價，而市價單價的大幅上升/下跌會導致物業的公允價值大幅上升/下跌。

## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

### 11 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元	傢俱、裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>			
於二零二三年一月一日(經審核)			
及二零二三年六月三十日(未經審核)	<b>13,400</b>	<b>3,169</b>	<b>16,569</b>
<b>折舊</b>			
於二零二三年一月一日(經審核)	2,680	3,169	5,849
期內開支	134	—	134
於二零二三年六月三十日(未經審核)	<b>2,814</b>	<b>3,169</b>	<b>5,983</b>
<b>賬面值</b>			
於二零二三年一月一日(經審核)	10,720	—	10,720
於二零二三年六月三十日(未經審核)	<b>10,586</b>	<b>—</b>	<b>10,586</b>

物業、廠房及設備的折舊開支於中期簡明綜合全面收益表內的一般及行政開支支銷。

使用權資產於資產的可使用年期或租期(以較短者為準)內以直線法計提折舊，已計入土地及樓宇。

### 12 應收款項、預付款項、按金及其他應收款項

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收款項	<b>388</b>	72
預付款項、按金及其他應收款項	<b>1,182</b>	1,634
	<b>1,570</b>	1,706

## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

### 12 應收款項、預付款項、按金及其他應收款項(續)

應收款項乃指應收租金收入及應收物業管理費。本集團通常不會向其貿易客戶授出信貸期。根據發票日期劃分的應收款項之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	46	22
31至60天	340	50
61至90天	2	—
	<b>388</b>	<b>72</b>

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，概無就應收款項計提減值撥備。截至二零二三年六月三十日止六個月及截至二零二二年十二月三十一日止年度，概無已撇銷應收款項。

本集團並無持有任何抵押品以作抵押，惟本集團就出租物業持有租戶租賃按金。

應收款項、按金及其他應收款項的賬面值與其公允價值相若並以港元計值。

### 13 其他應付款項及應計費用

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
租賃按金	8,519	8,865
預收租金	419	291
其他應付款項及應計費用	916	1,757
	<b>9,854</b>	<b>10,913</b>

租賃按金以及其他應付款項及應計費用的賬面值與其公允價值相若並以港元計值。

## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

### 14 股本

	股份數目 (千股)	千港元
法定股份：		
於二零二三年一月一日(經審核)及 二零二三年六月三十日(未經審核)	<b>7,600,000</b>	380
已發行及繳足普通股：		
於二零二三年一月一日(經審核)及 二零二三年六月三十日(未經審核)	<b>720,000</b>	36

### 15 承擔

本集團就投資物業於不可撤銷經營租賃項下擁有未來總最低租金收入如下：

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
不超過一年	<b>22,394</b>	22,843
一至兩年	<b>12,826</b>	13,922
兩至三年	<b>3,178</b>	4,074
	<b>38,398</b>	40,839

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團經營租賃的期限為1至3年。



## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

### 16 關聯方交易

除中期簡明綜合財務資料其他各處所披露者外，本集團與關聯公司進行以下交易，本公司董事認為，截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，有關交易乃於日常業務過程中進行。

(a) 本公司董事認為，與本集團進行交易的主要關聯公司載列如下：

名稱	關係
晉安融資有限公司	附註
Good Shot Limited	附註
附註：	

該等關聯公司由本集團最終控股股東王聰德先生(「王先生」)共同控制。

(b) 與該等關聯公司的交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
租金收入及物業管理費收入(附註i) 由王先生共同控制的關聯公司	2,115	2,407
融資開支(附註ii) 由王先生共同控制的關聯公司	—	37

附註：

- (i) 租金收入及物業管理費收入按各方協定的固定款項收取。
- (ii) 融資開支指按一個月之香港銀行同業拆息加年利率0.4%計息的借款所收取的利息開支。該等借款已於截至二零二二年六月三十日止六個月償還。

## 中期簡明綜合財務資料附註(續)

### 16 關聯方交易(續)

#### (c) 主要管理層薪酬

主要管理層包括本集團的董事及高級管理層。就僱員服務已付或應付主要管理層的薪酬載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
袍金	180	180
薪金及其他薪酬	2,337	2,340
向界定供款計劃供款	43	45
	<b>2,560</b>	2,565

# 中期財務資料的審閱報告

致晉安實業有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第3至21頁的中期財務資料，此中期財務資料包括晉安實業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零二三年六月三十日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表，以及經選定的附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

## 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二三年八月十日

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)在香港從事物業投資業務，主要專注於辦公室及零售物業租賃以及物業管理業務。其投資物業組合涵蓋核心商業區的寫字樓及市區優越地點的零售商舖。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得虧損約16.5百萬港元，而截至二零二二年六月三十日止六個月則約4.5百萬港元。虧損主要由於截至二零二三年六月三十日止六個月期間投資物業的公允價值虧損約24.9百萬港元(二零二二年：14.3百萬港元)所致。然而，本集團錄得截至二零二三年六月三十日止六個月的溢利約8.4百萬港元(二零二二年：9.8百萬港元)，當中不包括投資物業的公允價值變動。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得租金收入約15.5百萬港元(二零二二年：17.1百萬港元)，其中租金收入之約8.9百萬港元或57.6%(二零二二年：10.7百萬港元或62.5%)來自出租辦公室物業租金收入之約6.6百萬港元或42.4%(二零二二年：6.4百萬港元或37.5%)來自出租零售物業。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得物業管理費收入約2.1百萬港元(二零二二年：2.1百萬港元)。物業管理費收入佔本集團截至二零二三年六月三十日止六個月收益總額約11.8%(二零二二年：10.9%)。

為促成本集團在香港以外之其他國家擴展其物業投資業務活動、金融資產投資及提供融資服務及科技進而進一步開拓收益來源，晉安(集團)有限公司(「晉安(集團)」)(本公司控股股東)旗下一間全資附屬公司Good Shot Limited(「Good Shot」)已同意於二零一八年四月二十五日向本集團提供(i)最多為400.0百萬港元之無抵押循環貸款融資，及(ii)最多為600.0百萬港元之無抵押循環貸款融資，並按較市場利率有利之利率計息。訂約方同意於二零一九年八月十四日至二零二二年六月二十八日期間延長貸款融資之到期日六次。於二零二二年十二月九日，訂約各方同意根據第七份延期協議進一步延長貸款融資之到期日，由二零二三年七月三日延長至二零二四年一月二日。於二零二三年六月三十日，無抵押循環貸款融資項下概無到期未償還金額。

## 前景

房地產行業於二零二三年當前經濟形勢下面臨挑戰，全球通脹和利率將預期維持高水平，阻礙全球經濟增長。由於地緣政治局勢緊張及宏觀經濟持續波動，主要經濟體復蘇速度較預期慢，使增長前景存在不確定性。

香港作為國際金融、貿易、創新及科技中心的地位凸顯其競爭力，支撐本地經濟復甦。自香港與內地全面通關及防疫措施放寬後，事態得到正面發展。然而，本地房地產市場面臨全球經濟不確定性及利率上升的挑戰。

本集團強調審慎理財的重要性，這一直是其成功的關鍵因素。憑藉堅實財務基礎，本集團已作充分準備，應對挑戰並抓緊新機遇。本集團將專注於投資具彈性的投資組合，以產生穩定的經常性收入，為股東創造價值。

## 管理層討論及分析(續)

憑藉本集團於香港、中國內地及其他全球城市的牢固基礎，將繼續探索潛在租戶、買家及投資者的需求。此外，本集團將專注於在戰略地點尋求優質物業，以提升資產價值及租金收入。除房地產外，本集團將繼續於金融行業物色投資機遇，包括金融投資以及提供金融服務及科技，作為實現多元化收入來源及對沖市場波動的持續戰略之一。本集團將對市場趨勢及發展保持警惕，及時對資產組合進行戰略調整，從而優化投資回報。

### 財務回顧

截至二零二三年六月三十日止六個月，收益及銷售成本分別約為 17.6 百萬港元及 2.6 百萬港元(二零二二年：19.2 百萬港元及 2.8 百萬港元)。收益略為減少約 1.6 百萬港元乃由於爆發 2019 冠狀病毒病導致香港經濟狀況持續低迷所致。截至二零二三年六月三十日止六個月，毛利約為 15.0 百萬港元(二零二二年：16.4 百萬港元)。

截至二零二三年六月三十日止六個月，每股基本虧損為 2.29 港仙(二零二二年：每股虧損為 0.63 港仙)。

### 流動資金及財務資源

於二零二三年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘金額約為 26.1 百萬港元(二零二二年十二月三十一日：17.4 百萬港元)。於二零二三年六月三十日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)為 2.5(二零二二年十二月三十一日：1.7)。

於二零二三年六月三十日，本集團並無任何借款(二零二二年十二月三十一日：無)，因此並無計算資本負債比率。本集團的資本負債比率是按債務淨額(即借款減現金及銀行結餘)除以權益總額計算。

### 庫務政策

本集團繼續就其庫務政策採取審慎的財務管理策略，故於整個回顧期間維持穩健的流動資金狀況。本公司之董事(「董事」)會(「董事會」)密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動資金架構能滿足其不時的資金需求。

### 外匯風險

本集團產生收益的活動及借款均以本集團的功能及呈列貨幣港元交易。董事會認為，本集團並無面對重大外匯風險，且並無利用任何金融工具進行對沖。董事會將不時審視本集團的外匯風險及承擔，並將於有需要時採用對沖。

### 中期股息

董事議決不就截至二零二三年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零二二年：無)。

### 或然負債

於二零二三年六月三十日，本集團並無重大或然負債(二零二二年十二月三十一日：無)。



## 管理層討論及分析(續)

### 資本承擔

於二零二三年六月三十日，本集團並無重大資本承擔(二零二二年十二月三十一日：無)。

### 重大投資

於二零二三年六月三十日，本集團並無任何重大投資計劃(二零二二年十二月三十一日：無)。

### 本集團資產抵押

於二零二三年六月三十日，本集團並無資產抵押(二零二二年十二月三十一日：無)。

### 報告期末後事項

由報告期末後直至本報告日期，並無發生重大事項。

### 僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團有 16 名全職僱員(二零二二年十二月三十一日：18 名全職僱員)。截至二零二三年六月三十日止六個月，僱員福利開支(包括董事酬金)為約 4.2 百萬港元(二零二二年六月三十日：約 4.4 百萬港元)。本集團與全體僱員訂立僱傭合約。除薪金酬勞及加班工資外，僱員可按本集團參與的強制性公積金計劃獲得醫療保險及退休福利。此外，本公司根據經營業績及個人表現向合資格僱員授予酌情花紅。本公司亦已採納一項購股權計劃。

### 重大收購及出售事項

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業事項。



### 董事及高級行政人員於股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，下表載列董事及本公司高級行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見香港法例第 571 章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第 XV 部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第 352 條須登記於該條所指登記冊的權益或淡倉，或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）要求的權益或淡倉：

董事姓名	身份	好倉／淡倉	所持 普通股股份／ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 百分比
王聰德先生（「王先生」）	於受控法團的權益 （附註）	好倉	540,000,000 股 普通股	75.0%

附註：王先生擁有晉安（集團）的全部已發行股本。根據證券及期貨條例，王先生被視為於晉安（集團）持有的該等股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，董事、本公司高級行政人員或彼等之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之任何股份、相關股份或債權證中擁有須記入根據證券及期貨條例第 352 條存置之登記冊或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 其他資料(續)

### 主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，按照本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之主要股東名冊所示，除董事及本公司高級行政人員之權益外，下列股東已知會本公司有關於本公司股份及相關股份中的權益或淡倉如下：

名稱／姓名	身份	好倉／淡倉	所持 普通股股份／ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 百分比
晉安(集團)	實益擁有人(附註1)	好倉	540,000,000股 普通股	75.0%
吳嘉芳	配偶權益(附註2)	好倉	540,000,000股 普通股	75.0%

附註：

1. 王先生擁有晉安(集團)的全部已發行股本。
2. 吳嘉芳女士為王先生之配偶。因此，吳嘉芳女士被視為於王先生擁有權益的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條須保存之登記冊中概無記錄其他人士擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

### 購股權計劃

本公司已根據股東於二零一七年十二月十五日(「採納日期」)通過的書面決議案採納一份購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃的目的為讓本集團可向選定參與人提供額外激勵或獎勵以認可彼等對本集團作出的貢獻，並促進本集團業務創出佳績。董事會可按其全權酌情決定及按照其認為適合的條款邀請本集團任何僱員(全職或兼職)、董事、主要股東、諮詢人、顧問、商業夥伴或服務供應商接納購股權以認購本公司股份。購股權計劃將有助於激勵參與者優化其表現及效率並吸引及挽留對本集團長期增長及盈利能力貢獻重要的參與者。

自採納日期起直至本報告日期，本公司概無根據購股權計劃授出購股權。於二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日，根據購股權計劃可予授出之購股權數目為72,000,000份。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 企業管治常規

本公司致力維持良好的企業管治標準及程序，以確保資料披露的完整性、透明度及質素，藉以提高股東價值。

本公司已採納上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)所述守則條文作為其企業管治守則。

董事認為，截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司已遵守企業管治守則所載的相關條文。

### 修訂組織章程大綱及細則

為使本公司組織章程細則符合於二零二二年一月一日生效的上市規則附錄三最新版本所規定的核心股東保障準則及開曼群島的最新適用法律；及作出其他雜項及內務修訂以符合該等修訂，本公司經第二次修訂及重訂的組織章程大綱及細則已於二零二三年四月二十七日舉行的股東週年大會上獲本公司股東採納。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年二月二十四日及二零二三年四月二十七日的公告以及本公司日期為二零二三年三月二十七日的通函。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則作為董事進行證券交易之行為守則。經向所有董事作出特定查詢後，本公司確認所有董事於截至二零二三年六月三十日止六個月期間均已遵守標準守則所載之規定標準。

### 審核委員會審閱中期業績

本公司已於二零一七年十二月十五日設立審核委員會(「審核委員會」)及遵照上市規則第3.21條及企業管治守則制定其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即陳錦萍女士、王經緯先生及熊梓仁先生。陳錦萍女士為審核委員會主席。審核委員會已審閱本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料。

承董事會命  
晉安實業有限公司  
主席  
王聰德

香港，二零二三年八月十日