



**Oriental Explorer Holdings Limited**  
**東方興業控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號:0430)

中期報告 **2023**



## 目錄

	<b>頁次</b>
<b>公司資料</b>	2
<b>簡明綜合損益表</b>	3
<b>簡明綜合全面收益表</b>	4
<b>簡明綜合財務狀況報表</b>	5
<b>簡明綜合權益變動表</b>	6
<b>簡明綜合現金流量表</b>	7
<b>未經審核簡明綜合財務報表之附註</b>	8
<b>管理層之討論及分析</b>	19
<b>其他資料</b>	22

## 董事會

### 執行董事

劉志勇先生 (主席)

劉志奇先生

(副主席兼董事總經理)

### 獨立非執行董事

徐家華先生

勞錦祥先生

盧敏霖先生

### 審核委員會

勞錦祥先生 (主席)

盧敏霖先生

徐家華先生

### 薪酬委員會

徐家華先生 (主席)

劉志勇先生

劉志奇先生

勞錦祥先生

盧敏霖先生

### 提名委員會

劉志勇先生 (主席)

劉志奇先生

徐家華先生

勞錦祥先生

盧敏霖先生

### 公司秘書

李應樑先生

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行(香港)有限公司

瑞士嘉盛銀行(香港分行)

中國銀行

## 律師

吳漢英·方成生律師樓

王、鄧律師事務所

## 核數師

開元信德會計師事務所有限公司

香港執業會計師

及註冊公眾利益實體核數師

香港

九龍

尖沙咀

天文臺道8號10樓

## 註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

## 主要營業地點

香港

黃竹坑

業興街11號

南匯廣場A座

25樓22-28室

## 主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

4th Floor North

Cedar House

41 Cedar Avenue

Hamilton HM 12

Bermuda

## 股份過戶登記香港分處

卓佳登捷時有限公司

香港

夏愨道16號

遠東金融中心17樓

## 中期業績

東方興業控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）宣布，本公司及其附屬公司（「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業績，連同比較數字載述如下：

### 簡明綜合損益表

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)
收入	3	11,287	11,832
銷售成本		<u>(2,804)</u>	<u>(2,156)</u>
毛利		8,483	9,676
其他收入及收益	3	822	494
於收益表處理之股權投資的公平值變動，淨額		(9)	(15)
外幣匯兌差額，淨額		-	28
經營及行政開支		(2,700)	(2,529)
融資成本	5	<u>(3,301)</u>	<u>(929)</u>
<b>除稅前溢利</b>	4	3,295	6,725
所得稅支出	6	<u>(1,018)</u>	<u>(421)</u>
<b>期內溢利</b>		<u><u>2,277</u></u>	<u><u>6,304</u></u>
<b>應佔：</b>			
本公司股東		<u><u>2,277</u></u>	<u><u>6,304</u></u>
<b>本公司普通權益持有人應佔每股盈利</b>			
基本及攤薄	8	<u><u>0.59港仙</u></u>	<u><u>1.62港仙</u></u>

有關中期股息之詳情於附註7披露。

## 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

	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)
期內溢利	2,277	6,304
期內其他全面收益	—	—
本公司股東應佔期內全面收益總額	<u>2,277</u>	<u>6,304</u>

# 簡明綜合財務狀況報表

於二零二三年六月三十日

	附註	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		54	46
使用權資產		335	339
投資物業		1,698,420	1,698,420
會所債券		330	330
非流動資產總值		<u>1,699,139</u>	<u>1,699,135</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	9	114	1,525
預付款項、按金及其他應收款項		1,058	1,335
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資		63	72
現金及現金等值項目	10	182,656	173,781
流動資產總值		<u>183,891</u>	<u>176,713</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計開支		16,002	16,014
計息銀行借貸	11	147,000	147,000
應付一名董事款項	12	178	1,591
應付同系附屬公司款項	12	169,772	159,269
應付稅項		5,986	5,501
流動負債總值		<u>338,938</u>	<u>329,375</u>
流動負債淨值		<u>(155,047)</u>	<u>(152,662)</u>
總資產減流動負債		<u>1,544,092</u>	<u>1,546,473</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		26,246	26,246
非流動負債總值		<u>26,246</u>	<u>26,246</u>
資產淨值		<u>1,517,846</u>	<u>1,520,227</u>
<b>權益</b>			
本公司股東應佔權益			
股本	13	38,818	38,818
儲備		1,479,028	1,481,409
權益總額		<u>1,517,846</u>	<u>1,520,227</u>

## 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

	本公司股東應佔					權益總額 千港元 (未經審核)
	股本 千港元 (未經審核) (附註13)	股份 溢價賬 千港元 (未經審核)	股本贖回 儲備 千港元 (未經審核)	匯兌變動 儲備 千港元 (未經審核)	保留溢利 千港元 (未經審核)	
於二零二二年一月一日	38,818	579,126	546	(390)	900,375	1,518,475
期內收益	-	-	-	-	6,304	6,304
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-
已派二零二一年末期股息	-	-	-	-	(7,764)	(7,764)
於二零二二年六月三十日	<u>38,818</u>	<u>579,126</u>	<u>546</u>	<u>(390)</u>	<u>898,915</u>	<u>1,517,015</u>
於二零二三年一月一日	<b>38,818</b>	<b>579,126</b>	<b>546</b>	<b>47</b>	<b>901,690</b>	<b>1,520,227</b>
期內收益	-	-	-	-	2,277	2,277
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-
已派二零二二年末期股息	-	-	-	-	(4,658)	(4,658)
於二零二三年六月三十日	<u>38,818</u>	<u>579,126</u>	<u>546</u>	<u>47</u>	<u>899,309</u>	<u>1,517,846</u>

## 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

	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)
經營業務現金流入淨額		17,521	11,694
投資業務現金流入淨額		710	123
融資業務現金流出淨額		<u>(9,356)</u>	<u>(8,678)</u>
現金及現金等值項目增加淨額		8,875	3,139
期初之現金及現金等值項目		<u>173,781</u>	<u>171,077</u>
期終之現金及現金等值項目		<u><u>182,656</u></u>	<u><u>174,216</u></u>
<b>現金及現金等值項目結餘之分析</b>			
現金及銀行結餘	10	9,691	12,176
於購入時原到期日少於三個月之非抵押存款	10	<u>172,965</u>	<u>162,040</u>
		<u><u>182,656</u></u>	<u><u>174,216</u></u>



## 未經審核簡明綜合財務報表之附註

### 1. 編製基準及主要會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄十六之適用披露要求及由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。除下文所提述者外，編製中期財務報表所採用之會計政策及編製基準與截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

於本期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒布之修訂。該等修訂適用於本集團由二零二三年一月一日開始之財政年度。

香港財務報告準則第17號 (包括二零二零年十月及 二零二二年二月對香港財務報告 準則第17號的修訂)	保險合約
香港會計準則第1號(修訂本)及 香港財務報告準則實務聲明第2號	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項

若干修訂本於二零二三年首次應用，惟並無對本集團的簡明綜合中期財務報表產生影響。

### 2. 業務分類資料

為便於管理，本集團現只有一個(二零二二年六月三十日止六個月：一個)主要包括投資物業之租金收入的物業投資分類為可報告業務分類，所以再無獨立延伸的財務資訊及分析可報告。

#### 地區資料

外界客戶之收入：

	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	11,240	11,761
中國內地	47	71
	<u>11,287</u>	<u>11,832</u>

以上經營業務收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，概無單一外界客戶佔收入總額10%或以上。

## 未經審核簡明綜合財務報表之附註

### 3. 收入、其他收入及收益

收入之分析如下：

	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)
其他來源之收益		
出租物業之固定付款租金收入	<u>11,287</u>	<u>11,832</u>
其他收入及收益		
銀行存款之利息收入	720	423
政府補助(附註)	-	64
其他	<u>102</u>	<u>7</u>
	<u>822</u>	<u>494</u>

附註：截至二零二二年六月三十日，本集團確認與2019冠狀病毒相關的政府補助約64,000港元，全部是與香港政府提供的保就業計劃有關。

### 4. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃扣除下列各項後釐定：

	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)
物業、廠房及設備之折舊	2	2
使用權資產之折舊	<u>4</u>	<u>4</u>
僱員福利開支(包括董事及行政總裁酬金)：		
薪金、工資及其他福利	1,081	1,130
退休金計劃供款(界定供款計劃)	<u>46</u>	<u>50</u>
總僱員開支	<u>1,127</u>	<u>1,180</u>

## 未經審核簡明綜合財務報表之附註

### 5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	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)
銀行借貸之利息	<u>3,301</u>	<u>929</u>

### 6. 所得稅

根據利得稅兩級制，合資格集團實體將按8.25%之稅率就溢利首2,000,000港元繳納稅項，並將按16.5%之稅率就超過2,000,000港元之溢利繳納稅項。不符合利得稅兩級制資格之集團實體的溢利將繼續按16.5%之稅率繳納稅項(二零二二：16.5%)。因此，本公司之合資格集團實體之估計應課稅溢利首2,000,000港元按8.25%，超過2,000,000港元之估計應課稅溢利按16.5%計算。

根據中國企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於該兩個年度的稅率均為25%。

根據中國相關稅收法律及法規，非居民企業如在中國沒有機構或場所在中國境內取得的收入一般按10%的稅率繳納企業所得稅。本集團在香港註冊成立並在中國從事房地產投資的附屬公司在中國境內沒有機構或場所。因此，這些附屬公司只須就在中國境內取得的收入繳納10%的企業所得稅。

	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)
即期 – 香港		
期內稅項支出	520	421
即期 – 中國內地		
期內稅項支出	<u>498</u>	<u>–</u>
期內稅項支出總額	<u>1,018</u>	<u>421</u>

## 未經審核簡明綜合財務報表之附註

### 7. 股息

(a) 於期內確認為分派之股息：

	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)
已派二零二二年度末期股息－每股普通股1.2港仙 (二零二二年：二零二一年度末期股息 －每股普通股2港仙)	<u>4,658</u>	<u>7,764</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	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)
已宣派中期股息－每股普通股0.8港仙 (二零二二年：每股普通股0.8港仙)	<u>3,105</u>	<u>3,105</u>

董事會於二零二三年八月二十八日舉行的會議上通過派發中期股息每股0.8港仙。股息單將於二零二三年十月十九日或前後寄發予於二零二三年九月二十七日名列本公司股東名冊之股東。

上述中期股息於中期報告日期後宣派且並未於各有關報告期末確認為負債。

### 8. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按期內本公司普通權益持有人應佔盈利約為2,277,000港元(二零二二年：6,304,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數388,183,600股(二零二二年：388,183,600股)計算。

本集團於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止期間均無已發行之潛在攤薄普通股。

## 未經審核簡明綜合財務報表之附註

### 9. 貿易應收款項

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	114	1,525
減：虧損撥備	—	—
	<u>114</u>	<u>1,525</u>

貿易應收款項主要包括物業租賃業務的應收款項，租戶須於每個租期首日繳付租金，並需支付介乎兩個月至三個月之租金作為租約按金，以作為任何欠交租金之抵押。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或推行其他信貸加強措施。貿易應收款項乃不計息。

於報告期末已扣除虧損撥備之貿易應收款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	98	776
一至兩個月	15	117
兩至三個月	—	—
三至十二個月	—	631
一年以上	1	1
	<u>114</u>	<u>1,525</u>

## 未經審核簡明綜合財務報表之附註

### 10. 現金及現金等值項目

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
現金及銀行結餘	9,691	9,792
原到期日少於三個月的定期存款	<u>172,965</u>	<u>163,989</u>
現金及現金等值項目	<u><u>182,656</u></u>	<u><u>173,781</u></u>

銀行現金按每日銀行存款利率之浮動利率計息。短期定期存款之存款期介乎一日至三個月，視本集團之即時現金需求而定，並按相關短期定期存款利率計息。

### 11. 計息銀行借貸

	於二零二三年六月三十日			於二零二二年十二月三十一日		
	合約利率(%)	到期日	千港元 (未經審核)	合約利率(%)	到期日	千港元 (經審核)
<b>流動負債</b>						
以港元計值之						
有抵押銀行貸款	香港銀行同業 拆息加0.95	二零二六年 或要求時	<u>147,000</u>	香港銀行同業 拆息加0.95	二零二六年 或要求時	<u>147,000</u>

本集團經參考貸款協議且並無計及任何按要求償還條款之影響之預定本金還款日期如下：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分析為：		
應償銀行貸款：		
一年內	3,000	3,000
第二年	3,000	3,000
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	<u>141,000</u>	<u>141,000</u>
	<u><u>147,000</u></u>	<u><u>147,000</u></u>

## 未經審核簡明綜合財務報表之附註

### 11. 計息銀行借貸 (續)

本集團之銀行貸款以下列項目作為抵押：

- (i) 本集團位於香港之若干投資物業之抵押，該等投資物業於報告期末之賬面總值約為649,000,000港元（於二零二二年十二月三十一日：649,000,000港元）；及
- (ii) 本公司於報告期末已擔保若干本集團之銀行貸款高達280,000,000港元（於二零二二年十二月三十一日：280,000,000港元）。

### 12. 應付一名董事款項／同系附屬公司款項

應付款項皆為無抵押、免息及按要求時償還。

### 13. 股本

#### 股份

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
法定：		
2,000,000,000股每股面值0.1港元之普通股	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足：		
388,183,600股每股面值0.1港元之普通股	<u>38,818</u>	<u>38,818</u>

#### 購股權

本公司之購股權計劃及根據該計劃所發行之購股權詳情載於未經審核簡明綜合財務報表附註14。

### 14. 購股權計劃

本公司股東在二零一三年五月三十日舉行的股東週年大會上採納的購股權計劃（「二零一三年計劃」），其有效期已於二零二三年五月二十九日屆滿。本公司並無根據二零一三年計劃授出任何購股權。

本公司股東在二零二三年五月二十五日舉行的股東週年大會上採納了一項購股權計劃（「二零二三年計劃」），旨在使董事會可向合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報，並為實現本集團及本公司關聯實體業績目標而吸引、挽留及激勵高質素合資格參與者。除非另行取消或作出修改，二零二三年計劃的有效期自二零二三年五月二十五日起計為期10年，因此將於自二零三三年五月二十四日屆滿。

## 未經審核簡明綜合財務報表之附註

### 14. 購股權計劃 (續)

根據二零二三年計劃的規則，合資格參與者包括：(1)本公司或本集團的任何董事及僱員；(2)本公司的關聯實體的任何董事及僱員；及(3)在本集團日常業務過程中一直並持續向本集團提供服務，且向其授出購股權符合本集團長期發展利益之任何人士。

二零二三年計劃中可予發行的股份總數為38,818,360股，佔本報告日期本公司已發行股份的10%。

報告期間，本公司並無根據任何股份計劃授出任何購股權或獎勵。於二零二三年六月三十日，可根據二零二三年計劃的授權限額及服務提供者分項限額授出的購股權數目分別為38,818,360及3,881,836(二零二三年一月一日：根據二零一三年計劃，分別為18,000,000及0)。

若授予購股權會導致本公司在截至並包括授出當天的12個月期內授予一名參與者的所有購股權及獎勵所發行及將發行的股份超過本公司已發行股份的1%，則本公司必須另行召開股東大會尋求股東批准。向本公司董事、最高行政人員或主要股東或其各自聯繫人授予任何購股權時，必須先得本公司的獨立非執行董事批准。此外，如向本公司的獨立非執行董事或主要股東又或其任何聯繫人授予購股權，將使計至有關人士獲授購股權當日止的12個月期內所有已獲授予的購股權及獎勵所發行及將發行的股份合計超過本公司已發行股份的0.1%，則該等再次授予購股權的建議須經本公司的股東於股東大會上批准。

購股權的行使期間無論如何不得超過自授出購股權當天起計10年。根據二零二三年購股權計劃項下授出的購股權須受最短12個月歸屬期的規限。向僱員參與者授出的任何較短歸屬期的購股權須由董事會及／或本公司薪酬委員會批准。無須就接納根據二零二三年購股權計劃項下授出的購股權支付購股權價格。

根據二零二三年購股權計劃所授出的任何特定購股權的行使價須由董事會釐定，並且須為下列三者中的較高者：(i)於授出相關購股權日期本公司股份於聯交所每日報價表所列的收市價；(ii)於緊接授出相關購股權日期前五個營業日本公司股份在聯交所每日報價表所列的平均收市價；及(iii)於授出相關購股權日期的本公司股份面值。

自二零二三年計劃成立以來，並無根據二零二三年計劃而授出、行使、失效、或註銷的購股權。



## 未經審核簡明綜合財務報表之附註

### 15. 公司擔保

於二零二三年六月三十日，本公司就其附屬公司獲授最高金額約280,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：280,000,000港元)之銀行融資向一家銀行作出公司擔保，並已動用其中約147,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：147,000,000港元)。

董事認為，上述公司擔保乃在本集團之正常業務過程中作出，故該等公司擔保將不會產生重大負債，而本公司授出之公司擔保之公平值屬微不足道。

### 16. 租賃

#### (a) 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業。租賃條款一般要求租戶支付保證金並根據當時市況定期調整租金。期內本集團已確認租金收入為11,287,000港元(二零二二年：11,832,000港元)，詳情載於未經審核簡明綜合財務報表附註3。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團於未來期間根據與其租戶之不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃款項如下：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	20,703	9,427
於第二年	11,946	2,508
於第三年	4,396	—
	<u>37,045</u>	<u>11,935</u>

## 未經審核簡明綜合財務報表之附註

### 16. 租賃 (續)

#### (b) 本集團作為承租人

於損益中確認的租賃相關款項如下：

	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)
使用權資產折舊開支	4	4
與短期租賃有關的開支	450	417
損益中確認款項總額	<u>454</u>	<u>421</u>

本集團定期就辦公室物業訂立短期租賃。本集團不就該等短期租賃確認使用權資產及租賃負債。本集團於租期內以直線法將與該等租賃相關之租賃付款確認為開支。該等租賃協議並不包括重續租賃權及可變租賃付款。

截止二零二三年六月三十日期間，租賃總現金支出為約450,000港元(二零二二年：417,000港元)。

### 17. 關連人士之交易

(a) 除了本中期報告其他篇幅詳述的交易外，本集團期內與關聯方有以下交易：

	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)
同系附屬公司		
租金開支 (附註一)	450	417
租金收入 (附註二)	-	732

附註一： Chater Land Limited收取之租金開支乃基於本集團使用之辦公室面積及雙方協定之租金。

附註二： 收取萬事昌(控股)有限公司之租金收入乃基於向該公司出租之物業及雙方協定之租金。

## 未經審核簡明綜合財務報表之附註

### 17. 關連人士之交易 (續)

#### (b) 與關連人士之其他交易

本公司與附屬公司間之交易已於綜合賬目內對銷。期內本集團與其他有關連人士之間的交易對本集團並不重大。

期內，除向本公司董事(即主要管理層人士)支付酬金(即主要管理層人士薪酬)外，與彼等並無訂立任何交易。

除上文及本中期報告其他部分所披露者外，本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月期間並無與關連人士進行重大交易。

#### (c) 與關連人士之未償還款項

於二零二三年六月三十日，本集團應付同系附屬公司款項為約169,772,000港元(二零二二年十二月三十一日：159,269,000港元)。該款項為無抵押、免息及無固定還款日期。

於二零二三年六月三十日，本集團應付一名董事款項為約178,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,591,000港元)。該款項為無抵押、免息及無固定還款日期。

有關期內與關連人士之未償還款項結餘詳情載於附註12。

### 18. 未經審核簡明綜合財務報表之批准

本未經審核簡明綜合財務報表已於二零二三年八月二十八日獲董事會批准及授權刊發。

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

#### 物業投資

本集團的投資物業主要包括位於香港的寫字樓、工業及住宅單位。該等投資物業於截至二零二三年六月三十日止六個月帶來的租金收入約11,300,000港元(二零二二年：11,800,000港元)。租金收入減少乃主要由於2019冠狀病毒病在香港爆發第五波疫情，期間租戶的需求及負擔能力減弱所導致。

#### 財務回顧

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得溢利按年下跌約4,000,000港元或64%至約2,300,000港元(二零二二年：6,300,000港元)。溢利下跌乃主要由於(i)租金收入於報告期間減少約500,000港元或4%至約11,300,000港元(二零二二年：11,800,000港元)；(ii)融資成本增加逾2倍至約3,300,000港元(二零二二年：900,000港元)所導致。

#### 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團並無其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業活動。

#### 外幣風險

本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、港元及美元計值。本集團所面對之外匯風險主要與人民幣有關，因此可能影響本集團之表現。管理層知悉人民幣持續波動可能引致之外匯風險，並將密切監察其對本集團表現之影響，並於適當時候對沖其貨幣風險。

於二零二三年六月三十日，本集團並無任何作外幣對沖用途之金融工具。

## 管理層之討論及分析

### 流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之現金流量及香港主要往來銀行提供之銀行融資撥付經營所需資金。本集團於二零二三年六月三十日之現金及現金等值項目約為182,700,000港元(二零二二年十二月三十一日：173,800,000港元)。

於二零二三年六月三十日，本集團的借貸總額約317,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：307,900,000港元)，當中包括應付同系附屬公司款項約169,800,000港元(二零二二年十二月三十一日：159,300,000港元)及應付一名董事款項約200,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,600,000港元)，其均為無抵押、免息及無固定還款期、及以本集團位於香港的若干投資物業的法定押記作為抵押的銀行借貸約147,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：約147,000,000港元)。本集團的銀行借貸以浮動利息為主。

於二零二三年六月三十日，本集團的銀行借貸到期情況如下：

	千港元 (未經審核)
一年內	3,000
第二年	3,000
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	<u>141,000</u>
總值	<u><u>147,000</u></u>

本集團的負債比率(按借貸總額除以權益總額計算)於二零二三年六月三十日約為20.88%(二零二二年十二月三十一日：20.25%)。

### 集團資產抵押

集團資產抵押的詳情已載於未經審核簡明綜合財務報表之附註11。

### 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。

### 報告期後事項

於二零二三年六月三十日後及直至本報告日期，概無可能對本集團的營運及財務表現造成重大影響的重大事件。

## 管理層之討論及分析

### 僱員及酬金政策

於二零二三年六月三十日，本集團在香港聘用6名僱員。期內，僱員開支（包括董事酬金）約為1,100,000港元（二零二二年：1,200,000港元）。

本集團薪酬政策之目標為根據業務需求及行業慣例維持公平且具競爭力之薪酬待遇。於釐定向其僱員（包括董事及高級管理層）支付之薪酬水平時主要根據其表現、經驗以及當時市況而釐定。除薪金外，僱員亦可享有公積金、酌情花紅及指導／培訓津貼。薪酬水平會每年檢討。於檢討過程中，各董事概無參與有關其本身薪酬之決策。

### 展望

於二零二三年上半年，全球經濟繼續受到地緣政治局勢不穩、通貨膨脹和利率上調影響。儘管香港及中國內地的經濟活動在跨境旅遊限制獲接近全面撤銷後逐漸復甦，但復甦步伐卻十分緩慢。現時不宜對香港及中國內地的中短期經濟前景過於樂觀。

本集團的寫字樓租務市場將繼續面臨挑戰。尤其是，香港正面臨數十年來最高的辦公室空置率，諸多國際公司仍在此凍結或削減業務。此外，仍有大量新供應正在籌備中。在中國企業恢復擴張模式之前，本港的寫字樓租務市場仍將面臨舉步維艱的困境。

本集團將與時並進，以確保其核心業務的可持續性及競爭力，並會把握投資機會為股東創造價值。

## 董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉

在二零二三年六月三十日，本公司董事及行政總裁及彼等各自之聯繫人士於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 於本公司普通股之好倉

董事姓名	身份及權益性質	持有股份數目	佔本公司已發行股份總額之概約百分比 %
劉志勇先生	受控制公司的權益	291,137,700*	75.00

### 於相聯法團—本公司之中間控股公司萬事昌國際控股有限公司普通股之好倉

董事姓名	身份及權益性質	持有股份數目	佔相聯法團已發行股份總額之概約百分比 %
劉志勇先生	受控制公司的權益	559,411,142*	66.91

\* 上述股份乃最終由Power Resources Holdings Limited控制，其為Power Resources Discretionary Trust之受託人。Power Resources Discretionary Trust屬於一項家族全權信託，受益人為劉志勇先生及其家族。

董事於本公司購股權計劃中之權益另行於未經審核簡明綜合財務報表附註14披露。

除附屬公司之若干代理人股份乃由一名董事以信託形式代本集團旗下公司持有外，截至二零二三年六月三十日止六個月內，概無董事持有本公司附屬公司任何股本權益。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日止，概無本公司董事或行政總裁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）之股份、相關股份及債權證中擁有任何(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據標準守則通知本公司及聯交所之權益及淡倉。

## 其他資料

### 董事購買股份或債權證之權利

除於上文「董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉」一節及未經審核簡明綜合財務報表附註14披露之購股權計劃所披露者外，於二零二三年六月三十日止六個月內任何時間，任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女概無獲授予權利購買本公司股份或債權證，或彼等已行使任何該等權利以取得利益；或本公司或其任何控股公司、附屬公司及同系附屬公司訂立任何安排有助董事購買任何其他法人團體之該等權利。

### 主要股東於股份中之權益

就任何本公司董事目前所知，於二零二三年六月三十日止，本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊所記錄擁有本公司已發行股份5%或以上之權益如下：

#### 於本公司普通股之好倉

股東名稱	身份及權益性質	持有股份數目	佔本公司已發行股份總額之概約百分比 %
Limitless Investment Limited	直接實益擁有	291,137,700 <sup>#</sup>	75.00
Multifield International Holdings (B.V.I.) Limited	受控制公司的權益	291,137,700 <sup>#</sup>	75.00
萬事昌國際控股有限公司	受控制公司的權益	291,137,700 <sup>#</sup>	75.00
Lucky Speculator Limited	受控制公司的權益	291,137,700 <sup>#</sup>	75.00
Desert Prince Limited	受控制公司的權益	291,137,700 <sup>#</sup>	75.00
Power Resources Holdings Limited	受控制公司的權益	291,137,700 <sup>#</sup>	75.00

<sup>#</sup> *Power Resources Holdings Limited* 透過其於 *Lucky Speculator Limited*、*Desert Prince Limited*、*萬事昌國際控股有限公司*、*Multifield International Holdings (B.V.I.) Limited* 及 *Limitless Investment Limited* 之間接權益，被視為於本公司291,137,700股普通股中擁有實益權益。

除上文所披露者外，截至二零二三年六月三十日，就本公司董事目前所知，概無任何人士（一名董事除外，其權益已載於上文「董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉」一節）於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定所記錄之權益或淡倉。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二三年九月二十五日（星期一）至二零二三年九月二十七日（星期三）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續，屆時將不會就股份過戶進行登記。如欲符合資格享有擬派中期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零二三年九月二十二日（星期五）下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分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。中期股息將派發予於二零二三年九月二十七日（星期三）名列股東名冊之股東及派發日期將為二零二三年十月十九日（星期四）或前後。



## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

## 由審核委員會審閱

審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並對內部監控及財務報告事宜，包括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業績，作出討論。

## 企業管治守則

除下文所披露者外，本公司董事認為，截至二零二三年六月三十日止六個月內，本公司已一直應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「守則」）所載的原則並遵守守則條文。

根據守則條文第B.2.2條，每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。

根據本公司之公司細則，在每次股東週年大會上，當時之三分一董事（或倘其人數並非三或三之倍數，則以最接近三分一之人數）須輪流退任，惟擔任主席及董事總經理之董事則除外。本公司擬建議任何有關本公司之公司細則之修訂（倘有需要），以確保符合守則。

## 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的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其董事進行證券交易的操守準則。經向本公司全體董事之特定查詢，截至二零二三年六月三十日止六個月內，本公司全體董事確認彼等已一直遵守標準守則所規定之準則。

## 刊發中期報告

本公司之二零二三年中期報告（載有上市規則規定的所有資料）已登載於本公司網站（[www.irasia.com/listco/hk/orientalexplorer/index.htm](http://www.irasia.com/listco/hk/orientalexplorer/index.htm)）及香港交易及結算所有限公司網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）。

## 董事會

於本報告日期，本公司執行董事為劉志勇先生及劉志奇先生，而本公司獨立非執行董事為盧敏霖先生、勞錦祥先生及徐家華先生。

承董事會命

主席

劉志勇

香港，二零二三年八月二十八日