*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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告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。*

# 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)**

## 截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告

**財務摘要**

| | 截至六月三十日止六個月 | | |
|---|---|---|---|
| | **二零二零年** | 二零一九年 | 變動 |
| | ***千港元*** | *千港元* | *%* |
| | **(未經審核)** | (未經審核) | |
| 收益 | 20,425 | 21,459 | (4.82) |
| 毛利 | 18,018 | 18,683 | (3.56) |
| 除所得稅前虧損 | (29,917) | (62,597) | (52.21) |
| 本公司擁有人應佔期內溢利 (不包括於損益列支之投資物業公允價值變動) | 11,174 | 11,752 | (4.92) |
| 每股虧損： | | | |
| 基本及攤薄*(港仙)* | (4.39) | (8.86) | (50.45) |

## 中期業績

晉安實業有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同截至二零一九年六月三十日止六個月之比較數字如下：

**中期簡明綜合全面收益表**
*截至二零二零年六月三十日止六個月*

| | | 截至六月三十日止六個月 | |
|---|---|---|---|
| | | **二零二零年** | 二零一九年 |
| | | ***千港元*** | *千港元* |
| | *附註* | **(未經審核)** | (未經審核) |
| 收益 | *3* | **20,425** | 21,459 |
| 銷售成本 | *5* | **(2,407)** | (2,776) |
| 毛利 | | **18,018** | 18,683 |
| 其他收入及收益 | *4* | **1,589** | 3,856 |
| 投資物業公允價值變動 | | **(42,788)** | (75,516) |
| 一般及行政開支 | *5* | **(5,615)** | (6,317) |
| 經營虧損 | | **(28,796)** | (59,294) |
| 融資開支 | | **(1,121)** | (3,303) |
| 除所得稅前虧損 | | **(29,917)** | (62,597) |
| 所得稅開支 | *6* | **(1,697)** | (1,167) |
| 期內虧損 | | **(31,614)** | (63,764) |
| 其他全面收入 | | **—** | — |
| 本公司擁有人應佔虧損及總全面開支 | | **(31,614)** | (63,764) |
| 每股虧損： | | | |
| 基本及攤薄(港仙) | *8* | **(4.39)** | (8.86) |

## 中期簡明綜合財務狀況表

*於二零二零年六月三十日*

| | 附註 | 二零二零年六月三十日 *千港元* (未經審核) | 二零一九年十二月三十一日 *千港元* (經審核) |
|---|---|---|---|
| **資產** | | | |
| **非流動資產** | | | |
| 投資物業 | | **1,422,313** | 1,395,823 |
| 物業、廠房及設備 | | **11,390** | 11,524 |
| 預付款項 | | **—** | 6,015 |
| 遞延所得稅資產 | | **137** | 167 |
| | | **1,433,840** | 1,413,529 |
| **流動資產** | | | |
| 應收款項、預付款項、按金及其他應收款項 | *9* | **2,646** | 4,303 |
| 稅務預付款項 | | **18** | 50 |
| 現金及銀行結餘 | | **78,931** | 148,855 |
| | | **81,595** | 153,208 |
| **總資產** | | **1,515,435** | 1,566,737 |
| **權益** | | | |
| 股本 | | **36** | 36 |
| 儲備 | | **1,386,591** | 1,418,205 |
| **本公司擁有人應佔總權益** | | **1,386,627** | 1,418,241 |
| **負債** | | | |
| **非流動負債** | | | |
| 借款 | *10* | **109,494** | — |
| 遞延所得稅負債 | | **4,896** | 4,429 |
| | | **114,390** | 4,429 |
| **流動負債** | | | |
| 其他應付款項及應計費用 | | **12,852** | 13,603 |
| 借款 | *10* | **—** | 128,167 |
| 應付稅項 | | **1,566** | 2,297 |
| | | **14,418** | 144,067 |
| **總負債** | | **128,808** | 148,496 |
| **流動資產淨額** | | **67,177** | 9,141 |
| **權益及負債總額** | | **1,515,435** | 1,566,737 |

## 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二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零一九年財務報表」)所採納的相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零二零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，對於了解本集團自二零一九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即將發送給股東之中期報告。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。

## 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二零一九年財務報表所載者一致，惟不包括本集團已採納有關政府補貼之會計政策（附註4(i)）及下列由香港會計師公會頒佈的現行準則修訂：

| | |
|---|---|
| 香港財務報告準則第3號的修訂 | 業務的定義 |
| 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂 | 重大的定義 |
| 香港財務報告準則第16號的修訂 | 與2019冠狀病毒病相關的租金寬減 |
| 香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號的修訂 | 利率基準改革 |

採納該等準則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及現有準則的修訂之影響*

香港會計師公會已頒佈與本集團營運有關但於二零二零年一月一日開始的年度期間尚未生效且並無被本集團提早採納的若干新準則及修訂。

| | | **於下列日期或之後開始的年度期間生效** |
|---|---|---|
| 香港財務報告準則第17號 | 保險合約 | 二零二一年一月一日 |
| 香港會計準則第16號的修訂 | 擬定用途前的所得款項 | 二零二二年一月一日 |
| 香港會計準則第37號的修訂 | 履行合約之成本 | 二零二二年一月一日 |
| 香港財務報告準則第3號的修訂 | 參考概念框架 | 二零二二年一月一日 |
| 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進 | 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進 | 二零二二年一月一日 |
| 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂 | 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 | 待公佈 |

本集團現正評估首次應用上述新準則及準則的修訂後的潛在影響。根據本集團管理層的初步評估，預期採納上述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。

## 3 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、工業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** | |
|---|---|---|
| | **二零二零年** | 二零一九年 |
| | ***千港元*** | *千港元* |
| | **(未經審核)** | (未經審核) |
| **分部收益總額** | | |
| 租金收入 — 辦公室物業 | **12,882** | 12,933 |
| 租金收入 — 零售物業 | **5,429** | 5,774 |
| 租金收入 — 工業物業 | **—** | — |
| 物業管理費收入 | **6,842** | 7,572 |
| 減：分部間收益 | | |
| 物業管理費收入 | **(4,728)** | (4,820) |
| | **20,425** | 21,459 |

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、工業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。計量分部(虧損)／溢利採用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前的虧損。

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。

截至二零二零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4,728,000港元(二零一九年：4,820,000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現金及銀行結餘(不包括原到期日為三個月以上的銀行存款)。

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及原到期日為三個月以上的銀行存款。

未分配負債指借款及其他公司應付款項。

非流動資產添置主要包括投資物業的添置。

***(a) 截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核)***

截至二零二零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** | **零售物業** | **工業物業** | **物業管理** | **總計** |
|---|---|---|---|---|---|
| | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* |
| 分部收益總額 | 12,882 | 5,429 | — | 6,842 | 25,153 |
| 減：分部間收益 | — | — | — | (4,728) | (4,728) |
| **收益** | 12,882 | 5,429 | — | 2,114 | 20,425 |
| 分部(虧損)／溢利 | (18,370) | (14,540) | — | 2,321 | (30,589) |
| 未分配公司收入及開支淨額 | | | | | 672 |
| **除所得稅前虧損** | | | | | (29,917) |
| 所得稅開支 | | | | | (1,697) |
| **期內虧損** | | | | | (31,614) |
| **其他項目** | | | | | |
| 折舊 | — | — | — | (134) | (134) |

**於二零二零年六月三十日(未經審核)**

於二零二零年六月三十日的分部資產與負債及期內投資物業的添置如下：

| | 辦公室物業 | 零售物業 | 工業物業 | 物業管理 | 總計 |
|---|---|---|---|---|---|
| | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* |
| 分部資產 | 934,269 | 492,281 | — | 11,999 | 1,438,549 |
| 未分配資產 | | | | | 76,886 |
| **資產總值** | | | | | 1,515,435 |
| 分部負債 | (13,452) | (4,180) | — | (299) | (17,931) |
| 未分配負債 | | | | | (110,877) |
| **負債總額** | | | | | (128,808) |
| 投資物業的添置 | — | 69,278 | — | — | 69,278 |

***(b) 截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)***

截至二零一九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 | 零售物業 | 工業物業 | 物業管理 | 總計 |
|---|---|---|---|---|---|
| | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* |
| 分部收益總額 | 12,933 | 5,774 | — | 7,572 | 26,279 |
| 減：分部間收益 | — | — | — | (4,820) | (4,820) |
| **收益** | 12,933 | 5,774 | — | 2,752 | 21,459 |
| 分部(虧損)／溢利 | (25,638) | (39,592) | (522) | 2,700 | (63,052) |
| 未分配公司收入及開支淨額 | | | | | 455 |
| **除所得稅前虧損** | | | | | (62,597) |
| 所得稅開支 | | | | | (1,167) |
| **期內虧損** | | | | | (63,764) |
| **其他項目** | | | | | |
| 折舊 | — | — | — | (134) | (134) |

**於二零一九年十二月三十一日(經審核)**

於二零一九年十二月三十一日的分部資產與負債如下：

| | **辦公室物業** | **零售物業** | **工業物業** | **物業管理** | **總計** |
|---|---|---|---|---|---|
| | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* |
| 分部資產 | 959,931 | 445,943 | — | 11,979 | 1,417,853 |
| 未分配資產 | | | | | 148,884 |
| **資產總值** | | | | | 1,566,737 |
| 分部負債 | (14,536) | (3,669) | — | (1,056) | (19,261) |
| 未分配負債 | | | | | (129,235) |
| **負債總額** | | | | | (148,496) |

## 4 其他收入及收益

| | **截至六月三十日止六個月** | |
|---|---|---|
| | **二零二零年** | 二零一九年 |
| | ***千港元*** | *千港元* |
| | **(未經審核)** | (未經審核) |
| 銀行利息收入 | **1,408** | 2,044 |
| 出售一間附屬公司的收益*(附註ii)* | **—** | 1,812 |
| 雜項*(附註i)* | **181** | — |
| | **1,589** | 3,856 |

*附註：*

(i) 截至二零二零年六月三十日止六個月的雜項中包括162,000港元來自香港政府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對抗2019冠狀病毒病疫情。作為獲得計劃補貼的條件，本集團已承諾在二零二零年八月三十一日前將不會裁員。

當能夠合理地保證本集團會符合所有附帶條件以及補貼將可收取時，政府補貼按其公允值確認。與成本有關之政府補貼遞延及按擬補償之成本配合所需期間在損益中確認。

(ii) 於二零一九年二月二十五日，本集團與第三方訂立協議，出售其於本集團全資附屬公司Wealth Range Limited（「Wealth Range」）的全部權益。Wealth Range擁有香港的工業物業單位。該交易已於二零一九年六月二十八日完成。本集團確認截至二零一九年六月三十日止期間的出售所得收益1,812,000港元。

下表概述出售Wealth Range收到的代價、於出售日期所出售淨資產的公允價值及轉讓股東貸款、所產生的交易成本及出售產生的收益。

| | *千港元*<br>（經審核） |
|---|---|
| 已收代價總額 | 135,773 |
| 已出售淨資產的公允價值 | (42,986) |
| 轉讓股東貸款 | (89,776) |
| 交易成本 | (1,199) |
| 出售產生的收益 | 1,812 |

於出售日期所出售淨資產的公允價值如下：

| | *千港元*<br>（經審核） |
|---|---|
| 投資物業 | 132,000 |
| 稅務預付款項 | 483 |
| 其他應收款項 | 290 |
| 遞延所得稅負債 | (11) |
| 應付直接控股公司款項 | (89,776) |
| 已出售淨資產 | 42,986 |

有關出售附屬公司的現金及現金等價物的現金流入淨額分析：

| | *千港元*<br>（經審核） |
|---|---|
| 現金代價 | 135,773 |
| 減：交易成本 | (1,199) |
| 出售附屬公司產生的現金流入淨額 | 134,574 |

## 5 按性質劃分的開支

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---|---|---|
| | **二零二零年** | 二零一九年 |
| | ***千港元*** | *千港元* |
| | **(未經審核)** | (未經審核) |
| 核數師薪酬 | | |
| 審計服務 | **—** | — |
| 非審計服務 | **200** | 200 |
| 物業、廠房及設備折舊 | **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)* | **127** | 172 |
| 僱員福利開支(包括董事酬金) | **4,352** | 4,675 |
| 法律及專業開支 | **508** | 887 |
| 其他開支 | **421** | 421 |
| 物業管理費開支 | **1,713** | 1,843 |
| 差餉及地稅 | **567** | 761 |
| 銷售成本與一般及行政開支總額 | **8,022** | 9,093 |

*附註：*

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

## 6 所得稅開支

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---|---|---|
| | **二零二零年** | 二零一九年 |
| | ***千港元*** | *千港元* |
| | **(未經審核)** | (未經審核) |
| 香港利得稅 | **1,384** | 1,445 |
| 過往期間超額撥備 | **(184)** | (161) |
| 遞延所得稅開支／(抵免) | **497** | (117) |
| | **1,697** | 1,167 |

截至二零二零年及二零一九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。

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，概無撥備海外利得稅。

## 7 股息

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，本公司並無派付或宣派股息。

## 8 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** | |
|---|---|---|
| | **二零二零年** | 二零一九年 |
| | **(未經審核)** | (未經審核) |
| 本公司擁有人應佔虧損(千港元) | **(31,614)** | (63,764) |
| 已發行普通股加權平均數(千股) | **720,000** | 720,000 |
| 每股基本虧損(港仙) | **(4.39)** | (8.86) |

### (b) 每股攤薄虧損

由於於二零二零年及二零一九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。

## 9 應收款項、預付款項、按金及其他應收款項

| | **二零二零年** | 二零一九年 |
|---|---|---|
| | **六月三十日** | 十二月三十一日 |
| | ***千港元*** | *千港元* |
| | **(未經審核)** | (經審核) |
| 應收款項 | **1,537** | 1,040 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | **1,109** | 3,263 |
| | **2,646** | 4,303 |

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：

| | **二零二零年六月三十日** | 二零一九年十二月三十一日 |
|---|---|---|
| | ***千港元*** | *千港元* |
| | **(未經審核)** | (經審核) |
| 30天內 | **—** | 173 |
| 31至60天 | **711** | 471 |
| 61至90天 | **178** | 199 |
| 超過90天 | **648** | 197 |
| | **1,537** | 1,040 |

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。

## 10 借款

於二零一九年十二月三十一日，借款指來自Good Shot Limited(「Good Shot」)借款中的即期部分，將於二零二零年十月到期。

於二零二零年六月三十日，Good Shot已同意將授予本集團的借款由到期日延長至二零二一年七月。有關借款於二零二零年六月三十日分類為非流動負債。

該借款按一個月之香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加年利率0.4%計息，於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，該貸款由本公司提供企業擔保作抵押。

## 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、零售及工業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。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得虧損約31.6百萬港元，而截至二零一九年六月三十日止六個月的虧損則約為63.8百萬港元。虧損主要由於截至二零二零年六月三十日止六個月間投資物業的公允價值虧損約42.8百萬港元(二零一九年：75.5百萬港元)所致。然而，本集團錄得截至二零二零年六月三十日止六個月的溢利約11.2百萬港元(二零一九年：11.8百萬港元)，當中不包括投資物業的公允價值變動。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得租金收入約18.3百萬港元(二零一九年：18.7百萬港元)，其中租金收入之約12.9百萬港元或70.4%(二零一九年：12.9百萬港元或69.1%)來自出租辦公室物業及租金收入之約5.4百萬港元或29.6%(二零一九年：5.8百萬港元或30.9%)來自出租零售物業。截至二零二零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(二零一九年：2.8百萬港元)。物業管理費收入佔本集團截至二零二零年六月三十日止六個月收益總額約10.4%(二零一九年：12.8%)。

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，該等貸款融資之期限均為自二零一八年四月二十五日起十八個月，並按較市場利率有利之利率計息。於二零一九年八月十四日，訂約方同意將該等貸款融資之原到期日由二零一九年十月二十五日延長至二零二零年十月二十五日。於二零二零年六月三十日，Good Shot已同意將授予本集團的貸款融資由到期日延長至二零二一年七月。

### 前景

於二零二零年上半年，2019冠狀病毒病的疫情帶來了全球經濟放緩的風險，各個行業均受到一定程度的影響。預期本集團業績亦無可避免地受到一定影響，且該影響將延續至下半年。目前及預期的經濟形勢仍然嚴峻，然而本集團將不斷密切監測全球經濟形勢，並就此作出相關租金政策調整，以將對本集團的影響減至最低。

本集團預期物業市場將持續波動，而本集團將謹慎地評估潛在投資機會。本集團一方面致力保持在香港的業績，同時將繼續在香港、中國及其他國際城市尋找優質物業，以降低本集團因依賴單一地理市場而產生的風險。除房地產外，本集團亦將在金融業尋找投資機會，例如提供金融服務及科技等業務，透過開拓其他市場的不同收入來源來進一步改善本集團的業績。本集團將密切關注最新市場變動，並對本集團資產組合進行適當戰略調整，以將全球經濟不穩定所帶來的影響減至最低。

## 財務回顧

截至二零二零年六月三十日止六個月，收益及銷售成本分別約為20.4百萬港元及2.4百萬港元(二零一九年：21.5百萬港元及2.8百萬港元)。收益略為減少約1.1百萬港元乃主要由於現時2019冠狀病毒病情況下授予租戶租金寬減，以及並無於截至二零二零年六月三十日止六個月收取第三方管理費所致。截至二零二零年六月三十日止六個月，毛利約為18.0百萬港元(二零一九年：18.7百萬港元)。

截至二零二零年六月三十日止六個月，每股基本虧損為4.39港仙(二零一九年：每股虧損為8.86港仙)。

## 流動資金及財務資源

於二零二零年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘金額約為78.9百萬港元(二零一九年十二月三十一日：148.9百萬港元)。於二零二零年六月三十日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)為5.7(二零一九年十二月三十一日：1.1)。

於二零二零年六月三十日，本集團未償還長期貸款約為109.5百萬港元(二零一九年十二月三十一日：短期貸款為128.2百萬港元)將於二零二一年七月到期。本集團的資本負債比率(按債務淨額(即借款減現金及銀行結餘)除以權益總額計算)為2.2%。於二零一九年十二月三十一日，本集團維持淨現金狀況。

## 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

董事議決並不就截至二零二零年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零一九年：無)。

## 或然負債

於二零二零年六月三十日，本集團並無重大或然負債(二零一九年十二月三十一日：無)。

## 資本承擔

於二零二零年六月三十日，本集團並無重大資本承擔(二零一九年十二月三十一日：無)。

## 重大投資

於二零二零年六月三十日，本集團並無任何重大投資計劃(二零一九年十二月三十一日：無)。

## 本集團資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團並無資產抵押(二零一九年十二月三十一日：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

於二零二零年六月三十日，本集團有18名僱員(二零一九年十二月三十一日：19名僱員)。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

截至二零二零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。

## 上市所得款項用途

本公司股份已於二零一八年一月十六日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。按發售價每股發售股份1.24港元計算，經扣除本公司就全球發售承擔的包銷費用與佣金及開支後，本公司自全球發售籌集的所得款項淨額約為194.0百萬港元，其擬按本公司日期為二零一七年十二月二十八日的招股章程(「招股章程」)「未來計劃及所得款項用途」一節所披露之方式動用。

於二零二零年六月三十日，所得款項淨額已動用及動用未動用所得款項之預期時間表之情況如下：

| 所得款項用途 | 誠如招股章程所披露之所得款項擬定用途<br>*百萬港元* | 直至二零一八年十二月三十一日已動用所得款項<br>*百萬港元* | 直至二零一九年十二月三十一日已動用所得款項<br>*百萬港元* | 直至二零二零年六月三十日已動用所得款項<br>*百萬港元* | 直至二零二零年六月三十日未動用金額<br>*百萬港元* | 動用未動用所得款項之預期時間表 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 收購新投資物業 | 174.6 | 31.0 | 37.0 | 100.1 | 74.5 | 於二零二一年十二月三十一日或之前 |
| 擴大及加強我們的增值物業管理服務 | 9.7 | 9.7 | 9.7 | 9.7 | — | 不適用 |
| 營運資金及其他一般企業用途 | 9.7 | 9.7 | 9.7 | 9.7 | — | 不適用 |
| | 194.0 | 50.4 | 56.4 | 119.5 | 74.5 | |

截至二零二零年六月三十日止六個月，自上市所得款項淨額之實際應用已根據招股章程先前所披露之用途運用及預期按該等用途運用，且所得款項用途並無出現變動。本公司將繼續評估並採取審慎而靈活之方法，以本集團之長遠利益及發展為前提有效及高效地動用所得款項淨額。動用未動用所得款項之預期時間表是基於董事於沒有排除不可預見之情況下所作的最佳估計，並將根據市場情況發展作出變動。

## 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，截至二零二零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所有相關條文。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二零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。

## 審核委員會審閱中期業績

本公司已遵照上市規則第3.21條及企業管治守則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、王經緯先生及聞俊銘先生。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二零二零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。

## 核數師審閱中期業績

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核中期業績已由本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所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。

承董事會命
**晉安實業有限公司**
*主席*
**王聰德**

香港，二零二零年八月十四日

*於本公告日期，董事會成員包括董事會主席兼非執行董事王聰德先生；執行董事王家揚先生及陳彩雲女士；以及獨立非執行董事陳錦萍女士、王經緯先生及聞俊銘先生。*