

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之內容概不負責，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依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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：430)

截至二零二二年十二月三十一日止年度之全年業績

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	3	24,612	26,532
銷售成本		<u>(4,652)</u>	<u>(5,022)</u>
毛利		19,960	21,510
其他收入及收益	3	1,909	1,151
於收益表處理之股權投資之公平值變動，淨額		(34)	8
外幣匯兌差額，淨額		(83)	3
投資物業之公平值變動，淨額		1,500	5,100
經營及行政開支		(5,143)	(6,111)
融資成本	5	<u>(3,400)</u>	<u>(439)</u>
除稅前溢利	4	14,709	21,222
所得稅支出	6	<u>(2,525)</u>	<u>(2,415)</u>
年內溢利		<u>12,184</u>	<u>18,807</u>
本公司股東應佔本年度溢利		<u>12,184</u>	<u>18,807</u>
本公司股東應佔每股盈利			
基本及攤薄	8	<u>3.14港仙</u>	<u>4.84港仙</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年內溢利	12,184	18,807
其他全面收益／(虧損)		
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：		
因換算海外業務之匯兌差額	<u>437</u>	<u>(141)</u>
本公司股東應佔本年度全面收益總額	<u><u>12,621</u></u>	<u><u>18,666</u></u>

綜合財務狀況報表

二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		46	44
使用權資產		339	348
投資物業		1,698,420	1,696,920
會所債券		330	330
非流動資產總值		<u>1,699,135</u>	<u>1,697,642</u>
流動資產			
貿易應收款項	9	1,525	602
預付款項、按金及其他應收款項		1,335	2,652
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資		72	106
現金及現金等值項目		<u>173,781</u>	<u>171,077</u>
流動資產總值		<u>176,713</u>	<u>174,437</u>
流動負債			
其他應付款項及應計開支		16,014	15,513
計息銀行借貸		147,000	150,000
應付一名董事款項		1,591	1,531
應付同系附屬公司款項		159,269	155,938
應付稅項		<u>5,501</u>	<u>5,074</u>
流動負債總值		<u>329,375</u>	<u>328,056</u>
流動負債淨值		<u>(152,662)</u>	<u>(153,619)</u>
總資產減流動負債		<u>1,546,473</u>	<u>1,544,023</u>

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動負債		
遞延稅項負債	<u>26,246</u>	<u>25,548</u>
非流動負債總值	<u>26,246</u>	<u>25,548</u>
資產淨值	<u><u>1,520,227</u></u>	<u><u>1,518,475</u></u>
權益		
本公司股東應佔權益		
股本	38,818	38,818
儲備	<u>1,481,409</u>	<u>1,479,657</u>
權益總額	<u><u>1,520,227</u></u>	<u><u>1,518,475</u></u>

財務報表附註

1.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例披露規定編製。除投資物業及股權投資以公平值計量外，該等財務報表採用歷史成本法編製。

除另有註明外，該等財務報表以港元（「港元」）呈報，所有數值均湊整至最接近的千元。

合併基準

綜合財務報表包括東方興業控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力（即賦予本集團現有主導投資對象相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。

當本集團取得對一家附屬公司的控制權時，該附屬公司開始綜合入賬，並於本集團喪失對該附屬公司的控制權時停止綜合入賬。具體而言，於本年度所收購之附屬公司，其收支自本集團取得控制權日期起於綜合損益及其他全面收入表入賬，直至本集團喪失對該附屬公司的控制權日期則停止。

即使會導致非控股權益出現虧蝕結餘，損益及其他全面收益（「其他全面收益」）的各個組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有本集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流，將於合併時悉數撤銷。

如果事實及情況顯示下文有關附屬公司的會計政策內所述的三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動（並無喪失控制權）於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公平值；(ii)任何獲保留投資的公平值；及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

1.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度的財務報表首次採納以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定使用前之所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約－履行合約成本
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日後的新型冠狀病毒相關租金寬免
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號的附例說明及香港會計準則第41號(修訂本)

於本年度應用經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

1.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無於該等綜合財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)(2011)	投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ²
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 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租中的租賃責任 ³
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 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義 ¹
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 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號的相關修訂本(2020) ³

¹ 二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於待定日期或之後開始的年度期間生效

³ 二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

公司董事預計所有新的和經修訂的香港財務報告準則不會在可預見的未來對本集團綜合財務報表造成任何重大影響。

2. 業務分類資料

為便於管理，本集團現只有一個(二零二一年：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

(a) 外界客戶之收入

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港	24,503	26,270
中國內地	109	262
	<u>24,612</u>	<u>26,532</u>

以上經營業務收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，概無單一外界客戶佔收入總額10%或以上。

(b)

	香港		中國內地		總額	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產	<u>1,676,065</u>	<u>1,672,463</u>	<u>22,740</u>	<u>24,849</u>	<u>1,698,805</u>	<u>1,697,312</u>

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，且並不包括會所債券。

3. 收入、其他收入及收益

收入之分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
其他來源之收益：		
出租物業之固定付款租金收入	<u>24,612</u>	<u>26,532</u>
其他收入及收益		
銀行存款之利息收入	1,660	1,115
政府補助(附註)	157	—
其他	<u>92</u>	<u>36</u>
	<u>1,909</u>	<u>1,151</u>

附註：於二零二二年度，本集團確認與2019冠狀病毒相關的政府補助約157,000港元，所有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／(抵免)下列各項後釐定：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
物業、廠房及設備之折舊	5	5
使用權資產之折舊	9	9
不包括在租賃負債的計量中之短期租賃	867	735
核數師酬金－核數服務	393	380
收租投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	4,652	5,022
外幣匯兌差額，淨額	<u>83</u>	<u>(3)</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	2,279	3,043
退休金計劃供款(界定供款計劃)(附註(i))	<u>93</u>	<u>127</u>
總員工成本	<u>2,372</u>	<u>3,170</u>

附註：

- (i) 於二零二二年十二月三十一日，本集團並無喪失供款權利可用作扣減其來年的退休金計劃供款(二零二一年：無)。

5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行借貸之利息	<u>3,400</u>	<u>439</u>

6. 所得稅支出

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（二零二一年：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。

中國內地應課稅溢利之稅項，按本集團所經營的中國內地之現行稅率計算。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。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期 – 香港		
本年度稅項支出	1,397	1,299
遞延稅項	<u>1,128</u>	<u>1,116</u>
本年度稅項支出總額	<u>2,525</u>	<u>2,415</u>

7. 股息

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
中期股息－每股面值0.1港元的普通股0.8港仙 (二零二一年：每股面值0.1港元的普通股1港仙)	3,105	3,882
擬派末期股息－每股面值0.1港元的普通股1.2港仙 (二零二一年：每股面值0.1港元的普通股2港仙)	4,658	7,764
	<u>7,763</u>	<u>11,646</u>

待股東於本公司將於二零二三年五月二十五日舉行之應屆股東週年大會上批准後，股息單將於二零二三年六月二十一日或前後寄發予於二零二三年六月七日名列本公司股東名冊之股東。

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本年內本公司普通權益持有人應佔盈利約12,184,000港元(二零二一年：年度盈利約18,807,000港元)及本年內已發行普通股之加權平均數388,183,600股(二零二一年：388,183,600股，經調整以反映自二零二一年五月三十一日起生效的公司股份合併的影響)計算。

本集團於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度均無已發行之潛在攤薄普通股。

9. 貿易應收款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應收款項	<u>1,525</u>	<u>602</u>

貿易應收款項主要包括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其他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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一個月內	776	66
一至兩個月	117	64
兩至三個月	-	-
三至十二個月	631	49
一年以上	1	423
	<u>1,525</u>	<u>602</u>

10. 比較數字

某些比較數字已重新分類，以符合本期報告呈列方式。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由二零二三年五月二十二日(星期一)至二零二三年五月二十五日(星期四)(包括首尾兩日)，屆時將不會就股份過戶進行登記。如欲符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零二三年五月十九日(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。
- (ii) 由二零二三年六月五日(星期一)至二零二三年六月七日(星期三)(包括首尾兩日)，屆時將不會就股份過戶進行登記。如欲符合資格享有擬派末期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票，須於二零二三年六月二日(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。

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二零二二年十二月三十一日止十二個月帶來的租金收入約24,600,000港元(二零二一年：26,500,000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

截至二零二二年十二月三十一日止十二個月，本集團錄得溢利按年下跌約6,600,000港元或35%至約12,200,000港元(二零二一年：18,800,000港元)。溢利下跌乃主要由於(i)租金收入於報告期間減少約1,900,000港元或7%至約24,600,000港元(二零二一年：26,500,000港元)；(ii)融資成本增加逾6倍至約3,400,000港元(二零二一年：400,000港元)；及(iii)重估投資物業公平值錄得之淨收益下跌逾70%至約1,500,000港元(二零二一年：5,100,000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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何作外幣對沖用途之金融工具。

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。本集團於二零二二年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為173,800,000港元(二零二一年十二月三十一日：171,100,000港元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的借貸總額約307,900,000港元(二零二一年十二月三十一日：307,400,000港元)，當中包括(i)應付同系附屬公司款項約159,300,000港元(二零二一年十二月三十一日：155,900,000港元)、(ii)應付一名董事款項約1,600,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,500,000港元)，其均為無抵押、免息及無固定還款期、及(iii)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(二零二一年十二月三十一日：約150,000,000港元)。本集團的銀行借貸以浮動利息計算為主。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行借貸到期情況如下：

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

於二零二二年十二月三十一日，本集團的負債比率(按借貸總額除以權益總額計算)約為20.25%(二零二一年十二月三十一日：20.25%)。

或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

報告期後事項

於本公告日期，本集團並無須予披露的重大報告期後事項。

僱員及酬金政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團在香港共聘用約6名僱員。於年內，僱員開支（包括董事酬金）約為2,400,000港元（二零二一年：3,200,000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

美國聯邦儲備局尚未停止加息步伐，近日美國及歐洲銀行危機惡化，加上在歐洲持續多時的軍事衝突不斷升級，全球經濟目前正被種種不利因素圍繞。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。

香港全面放寬疫情防控措施對部份行業例如餐飲、旅遊及零售業等有提振作用，但對本集團的業務暫時未見直接幫助。到目前為止，市場對本地辦公室及工廠單位的需求依然十分疲弱，與疫情爆發前差距甚遠。此外，隨著超低利率環境結束，融資成本上升預期將會進一步削弱本集團的盈利能力。管理層認為對本集團二零二三年度的財務表現評估應採取較審慎態度。

後疫情時代相信充滿各種挑戰，但同時亦充滿各種機遇。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。

企業管治守則

除下文所披露者外，本公司之董事（「董事」）認為，截至二零二二年十二月三十一日止年度內，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及企業管治報告（「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。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條成立審核委員會。審核委員會之職權範圍包括守則之守則條文第D.3.3條所載之具體職責。

於本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為勞錦祥先生、盧敏霖先生及徐家華先生。審核委員會主席為勞錦祥先生，彼於財務及審計方面擁有豐富經驗。

年度業績審閱

本公告所載的截至二零二二年十二月三十一日止年度全年業績已經過本公司審核委員會審閱。

核數師之工作範圍

本集團的核數師開元信德會計師事務所有限公司將本公告所載本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表及相關附註的數字與本集團本年度的經審核綜合財務報表初稿所載金額作比較。開元信德會計師事務所有限公司就此進行的工作並無構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱業務準則》或《香港鑒證業務準則》進行的鑒證業務，故開元信德會計師事務所有限公司並無就本公告作出任何保證意見。

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。經向全體董事之特定查詢，截至二零二二年十二月三十一日止年度內，全體董事確認彼等已一直遵守標準守則所規定之準則。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

刊發全年業績及年報

全年業績公告登載於本公司網站(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)。本公司之二零二二年年報（載有上市規則規定的所有資料）將於適當時候寄發予本公司股東，並登載於上述網站以供閱覽。

董事會

於本公告日期，執行董事為劉志勇先生及劉志奇先生，而獨立非執行董事為勞錦祥先生、盧敏霖先生及徐家華先生。

承董事會命
主席
劉志勇

香港，二零二三年三月二十七日