

目錄

	頁次
公司資料	2
簡明綜合損益表	3
簡明綜合全面收益表	4
簡明綜合財務狀況報表	5
簡明綜合權益變動表	6
簡明綜合現金流量表	7
未經審核簡明綜合財務報表之附註	8
管理層之討論及分析	22
其他資料	25

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

盧敏霖先生 (於二零二一年五月二十七日獲委任)

勞錦祥先生 (於二零二一年五月二十七日獲委任)

黃艷森先生 (於二零二一年五月二十七日退任)

李兆民先生 (於二零二一年五月二十七日退任)

審核委員會

勞錦祥先生 (主席)

(於二零二一年五月二十七日獲委任)

徐家華先生

盧敏霖先生 (於二零二一年五月二十七日獲委任)

黃艷森先生 (於二零二一年五月二十七日退任)

李兆民先生 (於二零二一年五月二十七日退任)

薪酬委員會

徐家華先生 (主席)

劉志勇先生

劉志奇先生

盧敏霖先生 (於二零二一年五月二十七日獲委任)

勞錦祥先生 (於二零二一年五月二十七日獲委任)

黃艷森先生 (於二零二一年五月二十七日退任)

李兆民先生 (於二零二一年五月二十七日退任)

提名委員會

劉志勇先生 (主席)

劉志奇先生

徐家華先生

盧敏霖先生 (於二零二一年五月二十七日獲委任)

勞錦祥先生 (於二零二一年五月二十七日獲委任)

黃艷森先生 (於二零二一年五月二十七日退任)

李兆民先生 (於二零二一年五月二十七日退任)

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

華美銀行(香港分行)

律師

吳漢英·方成生律師樓

王、鄧律師事務所

核數師

國衛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

中環

畢打街11號

置地廣場

告羅士打大廈31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

皇后大道東183號

合和中心54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」）截至二零二一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

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務			
收入	3	13,836	2,569
銷售成本		<u>(2,531)</u>	<u>(536)</u>
毛利		11,305	2,033
其他收入及收益	3	45	300
經營及行政開支		<u>(3,137)</u>	<u>(4,016)</u>
來自持續經營業務的除稅前溢利／(虧損)	4	8,213	(1,683)
所得稅支出	6	<u>—</u>	<u>—</u>
來自持續經營業務的期內溢利／(虧損)		<u>8,213</u>	<u>(1,683)</u>
已終止業務			
來自已終止業務的期內虧損		<u>—</u>	<u>(126,632)</u>
期內溢利／(虧損)		<u>8,213</u>	<u>(128,315)</u>
應佔：			
本公司股東		<u>8,213</u>	<u>(128,315)</u>
每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄			
— 期內溢利／(虧損)	8	2.12港仙	(47.52)港仙
— 來自持續經營業務的溢利／(虧損)	8	<u>2.12港仙</u>	<u>(0.62)港仙</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

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
期內溢利／(虧損)	8,213	(128,315)
期內其他全面收益	—	—
本公司股東應佔期內全面收益／(虧損)總額	<u>8,213</u>	<u>(128,315)</u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零二一年六月三十日

	附註	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		41	38
使用權資產		353	357
投資物業		1,691,820	1,691,820
會所債券		330	330
非流動資產總值		<u>1,692,544</u>	<u>1,692,545</u>
流動資產			
貿易應收款項	9	613	600
預付款項、按金及其他應收款項		941	1,472
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資		175	98
現金及現金等值項目	10	251,100	161,116
流動資產總值		<u>252,829</u>	<u>163,286</u>
資產總值		<u>1,945,373</u>	<u>1,855,831</u>
流動負債			
其他應付款項及應計開支		14,493	15,919
承兌票據		148,639	148,639
應付同系附屬公司款項	11	240,668	150,149
應付稅項		5,378	5,378
流動負債總值		<u>409,178</u>	<u>320,085</u>
流動負債淨值		<u>(156,349)</u>	<u>(156,799)</u>
總資產減流動負債		<u>1,536,195</u>	<u>1,535,746</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		24,291	24,291
非流動負債總值		<u>24,291</u>	<u>24,291</u>
資產淨值		<u>1,511,904</u>	<u>1,511,455</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	12	38,818	38,818
儲備		1,473,086	1,472,637
權益總額		<u>1,511,904</u>	<u>1,511,455</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

本公司股東應佔下列項目

	已發行 股本 千港元 (未經審核) (附註12)	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)	公平值儲備 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)	權益總額 千港元 (未經審核)
於二零二零年一月一日	27,000	498,761	546	537,315	(598)	386,282	1,449,306
期內虧損	-	-	-	-	-	(128,315)	(128,315)
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-
於二零二零年六月三十日	<u>27,000</u>	<u>498,761</u>	<u>546</u>	<u>537,315</u>	<u>(598)</u>	<u>257,967</u>	<u>1,320,991</u>
於二零二一年一月一日	38,818	579,126	546	-	(249)	893,214	1,511,455
期內溢利	-	-	-	-	-	8,213	8,213
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-
已宣派二零二零年末期股息	-	-	-	-	-	(7,764)	(7,764)
於二零二一年六月三十日	<u>38,818</u>	<u>579,126</u>	<u>546</u>	<u>-</u>	<u>(249)</u>	<u>893,663</u>	<u>1,511,904</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
經營業務現金流入／(流出)淨額		97,370	(1,127)
投資業務現金流入淨額		12	215
融資業務現金流出淨額		<u>(7,398)</u>	<u>(48,012)</u>
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		89,984	(48,924)
期初之現金及現金等值項目		<u>161,116</u>	<u>200,981</u>
期終之現金及現金等值項目		<u><u>251,100</u></u>	<u><u>152,057</u></u>
現金及現金等值項目結餘之分析			
現金及銀行結餘	10	15,727	2,057
於購入時原到期日少於六個月之非抵押存款	10	<u>235,373</u>	<u>150,000</u>
		<u><u>251,100</u></u>	<u><u>152,057</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二零二零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二零二一年一月一日開始之財政年度。

香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號（修訂本）	利率基準改革－第2階段
香港財務報告準則第16號（修訂本）	新型冠狀病毒相關租金寬免

該等新修訂之採納，對本集團於本會計期間及／或過往會計期間之業績及財務狀況並無重大影響。因此，無需就過往期間作出調整。

本集團並未於該等中期財務報表內應用下列已頒布但尚未生效之新訂或經修訂香港會計準則及香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號（修訂本）	引述概念框架 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（2011年）（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產 出售或出資 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 ^{2, 5}
香港會計準則第1號（修訂本）	流動負債與非流動負債的區分 ^{2, 4}
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：投入擬定用途前收益 ¹
香港會計準則第37號（修訂本）	繁重合同－履約成本 ¹
香港財務報告準則二零一八至二零二零年 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） ¹

¹ 二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 強制生效日期待定，惟已可應用

⁴ 由於香港會計準則第1號的修訂，香港詮釋第5號財務報表呈列－借款人對含有即期還款條款有期貨款的分類，於二零二零年十月修訂，統一相應用詞，惟結論未變

⁵ 由於香港財務報告準則第17號修訂於二零二零年十月修訂，香港財務報告準則第4號亦予修訂，將允許承保人採用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時性豁免，展期至二零二三年一月一日之前開始的年度期間

未經審核簡明綜合財務報表之附註

2. 業務分類資料

為便於管理，本集團現劃分以下一個(二零二零年六月三十日止六個月：二個)可報告業務分類：

持續經營業務：

- 物業投資分類主要包括投資物業之租金收入；及

已終止業務：

- 買賣及投資分類包括買賣證券及證券投資及投資控股之投資收入(已於二零二零年終止)。

管理層獨立監察本集團各業務分類之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分類表現乃根據可報告之分類溢利／虧損進行評估，而此乃經調整之除稅前溢利／虧損計算方法。經調整之除稅前溢利／虧損乃一貫以本集團之除稅前溢利／虧損計量。當中並無計及未分配企業支出、銀行存款之利息收入、其他收益及非租賃相關融資成本。

本集團主要業務之分析如下：

	持續經營業務 物業投資		已終止業務 買賣及投資		總額	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
			二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)		
分類收入(附註3)						
外界客戶之收入	<u>13,759</u>	<u>2,568</u>	<u>-</u>	<u>(126,182)</u>	<u>13,759</u>	<u>(123,614)</u>
分類業績	<u>10,552</u>	<u>1,787</u>	<u>-</u>	<u>(126,210)</u>	<u>10,552</u>	<u>(124,423)</u>
對賬：						
未分配收入					77	1
未分配企業支出					(2,461)	(3,771)
銀行存款之利息收入					27	84
其他收益					18	219
融資成本					-	(425)
除稅前溢利／(虧損)					<u>8,213</u>	<u>(128,315)</u>

未經審核簡明綜合財務報表之附註

2. 業務分類資料 (續)

地區資料

外界客戶之收入：

	持續經營業務		已終止業務		總額	
	二零二一年	二零二零年	截至六月三十日止六個月		二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)		(經重列)		(經重列)
香港	13,676	2,569	-	(126,182)	13,676	(123,613)
中國內地	160	-	-	-	160	-
	<u>13,836</u>	<u>2,569</u>	<u>-</u>	<u>(126,182)</u>	<u>13,836</u>	<u>(123,613)</u>

以上經營業務收入資料乃按客戶所在地區劃分。

主要客戶相關資料

來自兩名主要客戶的收入各自佔截至二零二一年六月三十日止六個月收入總額當中約1,430,000港元。截至二零二零年六月三十日止六個月，並無單一客戶佔收入總額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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務：		
出租物業之固定付款租金收入	13,759	2,568
按公平值入賬並於收益表處理之 股權投資的公平值收益，淨額	<u>77</u>	<u>1</u>
	<u>13,836</u>	<u>2,569</u>
已終止業務：		
按公平值入賬並於收益表處理之 股權投資的公平值虧損，淨額	-	(126,937)
上市投資之股息收入	<u>-</u>	<u>755</u>
	<u>-</u>	<u>(126,182)</u>
其他收入及收益		
持續經營業務：		
銀行存款之利息收入	27	84
政府補助 (附註)	-	216
其他	<u>18</u>	<u>-</u>
	<u>45</u>	<u>300</u>
已終止業務：		
其他	<u>-</u>	<u>3</u>
	<u>-</u>	<u>3</u>

附註：截至二零二零年六月三十日，本集團確認與2019冠狀病毒相關的政府補助約216,000港元，其中所有是與香港政府提供的保就業計劃有關。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

4. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)乃扣除／(抵免)下列各項後釐定：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備之折舊	3	—
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	1,453	2,504
退休金計劃供款(界定供款計劃)	<u>63</u>	<u>58</u>
總僱員開支	<u>1,516</u>	<u>2,562</u>

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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
已終止業務：		
其他貸款之利息	<u>—</u>	<u>425</u>

6. 所得稅

香港利得稅已就期內在香港產生之估計應課稅溢利稅率16.5%(二零二零年：16.5%)撥備。中國內地應課稅溢利之稅項，按本集團經營所在中國內地之現行稅率計算。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

7. 每股中期股息

(a) 於期內確認為分派之股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
已派二零二零年度末期股息－每股普通股2港仙 (二零二零年：二零一九年度無末期股息)	<u>7,764</u>	<u>—</u>

(b) 於報告期末後宣派之股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
已宣派中期股息－每股普通股1港仙 (二零二零年：無)	<u>3,882</u>	<u>—</u>

董事會於二零二一年八月二十六日舉行的會議上通過派發中期股息每股1港仙。股息單將於二零二一年十月二十一日或前後寄發予於二零二一年十月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及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／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)金額乃按期內本公司普通權益持有人應佔盈利約為8,213,000港元(二零二零年：期內虧損約128,315,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數388,183,600股(二零二零年：270,000,000股，經調整以反映本公司於二零二一年五月三十一日生效的股份合併所帶來的影響)計算。

由於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止期間均無已發行之潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相等。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

9. 貿易應收款項

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	613	600
減：虧損撥備	—	—
	<u>613</u>	<u>600</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：

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一個月內	189	130
一至兩個月	1	15
兩至三個月	—	—
三個月以上	423	455
	<u>613</u>	<u>600</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

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
現金及銀行結餘	15,727	10,611
原到期日少於六個月的定期存款	235,373	150,505
現金及現金等值項目	<u>251,100</u>	<u>161,116</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六個月，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. 應付同系附屬公司款項

應付同系附屬公司之款項為非貿易相關、無抵押、不計息及無固定還款期。

12. 股本

股份

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
法定：		
2,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股		
(二零二零年十二月三十一日：20,000,000,000股 每股面值0.01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0.10港元之普通股		
(二零二零年十二月三十一日：3,881,836,004股 每股面值0.01港元之普通股)	<u>38,818</u>	<u>38,818</u>

未經審核簡明綜合財務報表之附註

12. 股本 (續)

本公司法定及已發行股本變動摘要如下：

	股份數目 千股	股本 千港元
法定：		
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日 (經審核)	20,000,000	200,000
股份合併 (附註(a))	<u>(18,000,000)</u>	<u>—</u>
於二零二一年六月三十日 (未經審核)	<u>2,000,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足：		
於二零二零年一月一日 (經審核)	2,700,000	27,000
股份發行 (附註(b))	<u>1,181,836</u>	<u>11,818</u>
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日 (經審核)	3,881,836	38,818
股份合併 (附註(a))	<u>(3,493,652)</u>	<u>—</u>
於二零二一年六月三十日 (未經審核)	<u>388,184</u>	<u>38,818</u>

附註(a)： 根據一項於二零二一年五月二十七日舉行的本公司股東周年大會上獲得通過的普通決議案，於二零二一年五月三十一日，本公司股本中每十(10)股每股面值0.01港元的已發行及未發行普通股合併為一(1)股每股面值0.10港元的普通股。

附註(b)： 於二零二零年七月三十一日，作為企業合併的代價已發行1,181,836,004股股份。

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13。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

13. 購股權計劃

根據於二零一三年五月三十日通過的決議案，本集團已採納購股權計劃（「二零一三年計劃」），主要目的為提供獎勵予合資格參加者。

二零一三年計劃

本公司設有二零一三年計劃，目的為（其中包括）確認及鼓勵合資格參與者之貢獻及向其作出獎勵，及協助本公司挽留現有僱員及增聘僱員，並向彼等提供直接經濟利益以達致本公司長遠目標。二零一三年計劃合資格參與者包括任何本集團（全職或兼職）僱員，包括及並不限於任何執行及非執行董事或被建議的執行及非執行董事，及本集團之任何成員公司之任何顧問、諮詢顧問、代理人、承包商、委託人、客戶、顧客或供應商。除非以其他方式予以終止或修訂，否則二零一三年計劃將由二零一三年五月三十日起十年期內仍為有效。

根據二零一三年計劃可供發行證券之總數為180,000,000份，相等於本公司於採納二零一三年計劃日期已發行股份數目之10%（自本公司股份合併於二零二一年五月三十一日生效，根據二零一三年計劃可供發行之本公司普通股總數已調整為18,000,000股）。於任何十二個月期間根據購股權向二零一三年計劃之各合資格參與者發行之股份數目最高不得超過本公司於當時已發行之股份1%。倘進一步授出購股權數目超過此限額，須待股東於股東大會批准。

向本公司董事或主要股東或彼等之任何聯繫人士授出購股權，須待獨立非執行董事預先批准。此外，於任何十二個月期間向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人士授出之購股權，倘超過本公司於任何時間已發行之股份0.1%或總值（根據本公司股份於授出日期之價格）超過5,000,000港元，須待股東於股東大會預先批准。

購股權之授予提呈可於承授人支付1港元面值總代價後由提呈日期起計5個工作日內予以接納。獲授予購股權之行使期由董事決定，而於由提呈購股權之日起計10年內或二零一三年計劃到期之日（以較早者為準）終止。

購股權之行使價由董事會釐定，惟不能少於下列各項（以較高者為準）(i) 股份面值；(ii) 於提呈購股權日期本公司股份於聯交所之收市價；及(iii) 緊接提呈日期前五個交易日本公司股份於聯交所收市價平均數。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上之投票權利。

自二零一三年計劃成立以來，並無授出、行使、到期或放棄二零一三年計劃之購股權。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

14. 公司擔保

於二零二一年六月三十日，本集團概無作出任何公司擔保（二零二零年十二月三十一日：無）。

15. 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13,759,000港元（二零二零年：2,568,000港元），詳情載於未經審核簡明綜合財務報表附註3。

於二零二一年六月三十日，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：

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	17,240	18,719
於第二年	8,354	8,074
於第三年	311	1,268
	<u>25,905</u>	<u>28,061</u>

未經審核簡明綜合財務報表之附註

15. 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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 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	300
損益中確認款項總額	<u>454</u>	<u>304</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。

截止二零二一年六月三十日期間，租賃總現金支出為約450,000港元(二零二零年：300,000港元)。

16. 關連人士之交易

(a) 除了該等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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
同系附屬公司 租金開支(附註)	<u>450</u>	<u>300</u>

附註：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。

未經審核簡明綜合財務報表之附註

16. 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，本集團於截至二零二一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

於二零二一年六月三十日，本公司尚未償還其中間控股公司的承兌票據款項約148,639,000港元(於二零二零年十二月三十一日：148,639,000港元)。該款項為無抵押，免息及需在一年內償還。

於二零二一年六月三十日，本集團應付同系附屬公司款項為約240,668,000港元(於二零二零年十二月三十一日：150,149,000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11。

17. 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二零二一年八月二十六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

於報告期間，本集團錄得溢利約8,000,000港元(二零二零年：虧損128,000,000港元)。業績改善乃主要由於本公司與萬事昌國際控股有限公司之間的集團重組計劃在二零二零年下半年的完成，讓本集團於報告期間不再錄得重大上市股權投資公平值虧損，亦讓本集團租金收入相比二零二零年同期錄得大幅上升。

持續經營業務

物業投資

本集團的投資物業主要包括在香港及中國內地的寫字樓、工業及住宅物業。投資物業組合截至二零二一年六月三十日止六個月期間為本集團帶來租金收入約14,000,000港元(二零二零年：3,000,000港元)。

租金收入於報告期間顯著上升乃由於本集團的投資物業組合擴大所致，其為本公司與萬事昌國際控股有限公司於二零二零年所進行的集團重組計劃的其中一項預期結果。

已終止業務

金融投資

本集團自二零二零年下半年起已終止其證券買賣業務。因此，本集團於報告期間並無錄得任何重大上市股權投資公平值收益或虧損(二零二零年：虧損127,000,000港元)。

資本架構

截至二零二一年六月三十日止六個月本公司資本架構變動如下：

股份合併及更改每手股數

於二零二一年三月二十六日，董事會建議按每十(10)股於本公司股本中面值0.01港元的普通股合併為一(1)股面值0.10港元的普通股的基準進行股份合併。根據一項於本公司在二零二一年五月二十七日所舉行的股東周年大會上通過的普通決議案，上述股份合併已於二零二一年五月三十一日生效。自股份合併生效起，本公司股份於聯交所買賣的每手股數由每手二千股未經合併股份更改為每手四千股經合併股份。詳情請參閱(i)本公司日期為二零二一年三月二十六日之公告；(ii)本公司日期為二零二一年四月二十二日之通函；及(iii)本公司日期為二零二一年五月二十七日之投票表決結果公告。

管理層之討論及分析

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二一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。

於二零二一年六月三十日，本集團並無訂立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。本集團於二零二一年六月三十日之現金及現金等值項目約為251,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：161,000,000港元)。

於二零二一年六月三十日，本集團的借貸總額約389,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：299,000,000港元)，當中包括本公司發行的承兌票據約149,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：149,000,000港元)，及應付同系附屬公司款項約241,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：150,000,000港元)，其為無抵押、不計息且無固定還款期之款項。

於二零二一年六月三十日，本集團概無尚未償還的銀行及其他借貸(二零二零年十二月三十一日：無)，亦概無提供任何資產抵押。

本集團的負債比率(按借貸總額除以權益總額計算)於二零二一年六月三十日約為25.75%(二零二零年十二月三十一日：19.77%)。

管理層之討論及分析

或然負債

於二零二一年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

報告期後事項

於二零二一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。

僱員及酬金政策

於二零二一年六月三十日，本集團在香港聘用約10名僱員。期內，僱員開支（包括董事酬金）約為1,000,000港元（二零二零年：3,000,000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，僱員亦可享受公積金、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

全球2019冠狀病毒病疫情於二零二一年上半年持續反覆。在變種冠狀病毒為全球所帶來新一波疫情下，全球經濟復甦步伐充滿不確定性。

儘管本集團持有的投資物業均位於疫情較為受控的香港及中國內地，但管理層對本集團二零二一年下半年的財務表現抱審慎態度。於批准該等簡明綜合財務報表當日，許多為應對2019冠狀病毒病疫情而採取的社交距離及旅遊限制措施依然生效。由於零售、餐飲、及旅遊相關等個別行業的經營環境仍然嚴峻，預期整體而言租客的負擔能力並不會於二零二一年餘下時間出現重大改善，本集團投資物業組合的租金收益率及出租率於短至中期將可能繼續面對相當壓力。

本集團業績無可避免受制於2019冠狀病毒病疫情發展的影響，然而本集團於疫情中一直保持穩健的財務狀況及可持續並穩定的債務水平。展望未來，本集團將繼續維持其審慎財務策略，同時會繼續尋找並把握合適的投資機會，為股東創造價值。

其他資料

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

在二零二一年六月三十日，本公司之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數之概約百分比 %
劉志勇先生	受控制公司的權益	291,137,700*	75

* 所有上述股份乃最終由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。

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數之概約百分比 %
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13披露。

其他資料

除附屬公司之若干代理人股份乃由董事以信託形式代本集團旗下公司持有外，截至二零二一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，於二零二一年六月三十日止，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。

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13披露之購股權計劃所披露者外，於二零二一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，於二零二一年六月三十日止，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數之概約百分比
			%
Limitless Investment Limited	直接實益擁有	291,137,700 [#]	75
Multifield International Holdings (B.V.I.) Limited	受控制公司的權益	291,137,700 [#]	75
萬事昌國際控股有限公司	受控制公司的權益	291,137,700 [#]	75
Lucky Speculator Limited	受控制公司的權益	291,137,700 [#]	75
Desert Prince Limited	受控制公司的權益	291,137,700 [#]	75
Power Resources Holdings Limited	受控制公司的權益	291,137,700 [#]	75

[#] *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股股份中擁有實益權益。

其他資料

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，就本公司董事所知，概無其他人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第2及第3分部有關條文須向本公司披露之權益或淡倉，或記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二一年十月五日(星期二)至二零二一年十月七日(星期四)(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，須於二零二一年十月四日(星期一)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。中期股息將派發予於二零二一年十月七日(星期四)名列股東名冊之股東及派發日期將為二零二一年十月二十一日(星期四)或前後。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二一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二零二一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，截至二零二一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A.4.1條及第A.4.2條，(i)非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉；及(ii)所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。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。

若干非執行董事概無以指定任期委任，而根據本公司之公司細則，在每次股東大會上，當時之三分之一董事(或倘其人數並非三或三之倍數，則以最接近三分之一之人數)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，截至二零二一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

本公司之二零二一年中期報告（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）及香港交易及結算所有限公司網站（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，二零二一年八月二十六日