

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佈之內容概不負責，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佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

WING LEE PROPERTY INVESTMENTS LIMITED

永利地產發展有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：864)

中期業績公佈

截至二零二零年六月三十日止六個月

中期業績

永利地產發展有限公司(「本公司」)之董事局(「董事局」)欣然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簡明綜合業績及截至二零一九年六月三十日止同期之比較數字。

簡明綜合損益及其他全面收益表

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 | 14,780 | 16,717 |
| 直接經營開支 | | (336) | (424) |
| | | <u>14,444</u> | <u>16,293</u> |
| 其他收入 | | 266 | 213 |
| 其他收益或虧損 | | - | 10 |
| 投資物業公平值變動淨額 | 9 | (32,904) | 4,327 |
| 行政支出 | | (2,954) | (2,955) |
| 融資成本 | 4 | (1,222) | (1,253) |
| 除稅前(虧損)溢利 | 5 | (22,370) | 16,635 |
| 稅項 | 6 | (1,630) | (1,900) |
| 期內(虧損)溢利 | | <u>(24,000)</u> | <u>14,735</u> |
| 期內其他全面(開支)收益 | | | |
| 不會於其後重新分類至損益之項目： | | | |
| 指定為按公平值計入其他全面(開支)收益 | | | |
| 之股本工具投資的公平值(虧損)收益 | | (5,231) | - |
| 期內全面(開支)收益總額 | | <u>(29,231)</u> | <u>14,735</u> |
| 每股(虧損)盈利—基本及攤薄 | 7 | <u>(0.076港元)</u> | <u>0.038港元</u> |

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

| | | 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) |
|----------------------------|----|---------------------------------|--------------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 9 | 982,216 | 1,015,120 |
| 物業、廠房及設備 | 10 | 13,531 | 13,782 |
| 指定為按公平值計入其他全面收益 之股本工具投資 | 11 | 33,524 | 38,755 |
| | | <u>1,029,271</u> | <u>1,067,657</u> |
| 流動資產 | | | |
| 租金及其他應收賬項 | 12 | 1,442 | 1,165 |
| 定期銀行存款 | | 33,000 | – |
| 銀行結存及現金 | | 7,015 | 8,473 |
| | | <u>41,457</u> | <u>9,638</u> |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付賬項及已收租金按金 | 13 | 11,141 | 14,130 |
| 應付稅項 | | 1,416 | 3,519 |
| 銀行貸款—一年內到期 | | 47,081 | 19,777 |
| | | <u>59,638</u> | <u>37,426</u> |
| 流動負債淨額 | | <u>(18,181)</u> | <u>(27,788)</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>1,011,090</u> | <u>1,039,869</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款—一年後到期 | | 50,632 | 50,354 |
| 遞延稅項 | | 6,963 | 6,789 |
| | | <u>57,595</u> | <u>57,143</u> |
| 資產淨值 | | <u>953,495</u> | <u>982,726</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 14 | 3,862 | 3,862 |
| 儲備 | | 949,633 | 978,864 |
| 總權益 | | <u>953,495</u> | <u>982,726</u> |

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號（「香港會計準則第34號」）「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十六所載之適用披露規定編製。

1A. 本中期期間的重大事件及交易

2019冠狀病毒病（COVID-19）的爆發以及不同國家其後實施的隔離措施及出入境限制，已對經濟環境造成負面影響並直接及間接地影響本集團的營運。面對此等情況，本集團向若干承租人提供租金優惠。因此，本集團的財務狀況及業績在不同方面受到影響，包括收益減少。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本編製，惟投資物業、指定為按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）之股本工具投資及按公平值計入損益之股本工具投資乃以公平值計量。

除下文所述者外，截至二零二零年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度全年財務報表所採納者一致。

於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈而與編製本集團簡明綜合財務報表而言對本集團為相關之以下香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂：

| | |
|---|--------|
| 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂 | 重要之定義 |
| 香港財務報告準則第3號之修訂 | 業務之定義 |
| 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂 | 利率基準改革 |

於本中期期間應用上述香港財務報告準則之修訂對本簡明綜合財務報表所匯報之金額及／或本簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。本集團並無應用任何於本會計期間並未生效之新準則或修訂。

3. 分部資料

本集團的經營業務主要為地產投資的單一經營分部。該經營分部乃基於遵循香港財務報告準則的會計政策而編製之內部管理報告予以識別，並由本公司執行董事（「執行董事」）（為本集團之主要經營決策者）定期審閱。執行董事定期按如下產生租金收入呈列之投資物業所在區域及產生租金收入之相關物業類別審閱收益分析，故並無呈列此單一經營分部之分析。除收益分析外，概無經營業績及其他單獨財務資料可作各地區表現評估。執行董事審閱本集團的整體業績以就資源配置作出決策。

收益即收取經營租賃之租金收入。

本集團按投資物業之地理區域及產生租金收入之相關物業類別之收益分析如下：

| | 來自外部客戶之收益 | |
|------|---------------|---------------|
| | 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) |
| 香港 | | |
| 港島： | | |
| 商業 | 8,225 | 9,836 |
| 九龍： | | |
| 商業 | 3,249 | 3,533 |
| 住宅 | 1,687 | 1,644 |
| 工業 | 1,395 | 1,433 |
| 中國內地 | | |
| 深圳： | | |
| 商業 | 224 | 271 |
| | <u>14,780</u> | <u>16,717</u> |

4. 融資成本

| | 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) |
| 銀行貸款之利息 | <u>1,222</u> | <u>1,253</u> |

5. 除稅前(虧損)溢利

| | 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) |
| 除稅前(虧損)溢利已扣除下列項目： | | |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 251 | 251 |
| 及經計入下列項目： | | |
| 利息收入(計入其他收入) | <u>43</u> | <u>40</u> |

6. 稅項

| | 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) |
| 開支包括： | | |
| 香港利得稅 | | |
| —本期間 | 1,432 | 1,702 |
| 中國內地企業所得稅 | 24 | 25 |
| 遞延稅項支出 | <u>174</u> | <u>173</u> |
| | <u>1,630</u> | <u>1,900</u> |

香港利得稅按兩個期間估計應課稅溢利的16.5%的稅率計算，但本集團一間附屬公司除外，該公司為兩級利得稅率制度下的合資格實體。該附屬公司的首2,000,000港元(二零一九年：2,000,000港元)應課稅溢利按8.25%繳稅，其餘應課稅溢利則按16.5%繳稅。

根據中華人民共和國企業所得稅法第3條及中華人民共和國企業所得稅法實施條例第91條，非居民企業於中國內地並未設立機構場所者，應就其來源於中國內地之收入繳納企業所得稅（即收入總金額的10%）。本集團一家實體所得租金收入乃來源於位於中國內地之物業，並須按於中國內地所收之租金收入總額的10%計算企業所得稅。

土地增值稅（「土地增值稅」）之遞延稅項乃根據中華人民共和國土地增值稅暫行條例及其實施條例作出撥備，當中規定土地增值稅須按其增值部份繳納，即銷售房地產所得款項扣除相關直接成本後餘額部份按30%至60%之稅率課稅。

本集團於中國內地持有之物業的資本收益所產生之企業所得稅的遞延稅項，乃按出售該物業所得之估計收益淨額之10%（即出售該物業之估計銷售所得款項減相關成本（包括營業稅及土地增值稅））作出撥備。

7. 每股（虧損）盈利

每股基本（虧損）盈利乃以下列數據計算：

| | 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） |
| （虧損）盈利 | | |
| 用作計算每股基本（虧損）盈利之本公司 股權擁有人應佔本期間（虧損）溢利 | <u>(24,000)</u> | <u>14,735</u> |
| | | |
| | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二零二零年 | 二零一九年 |
| 股份數目 | | |
| 用作計算每股基本（虧損）盈利之普通股加權平均數 | <u>386,175,758</u> | <u>386,175,758</u> |

截至二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日止六個月，計算每股攤薄（虧損）盈利並不假設本公司購股權獲行使，因為該等購股權的行使價高於股份的平均市價。

8. 股息

截至二零一八年十二月三十一日止年度每股0.02港元之末期股息（合共約7,724,000港元）已於截至二零一九年六月三十日止六個月內派付予本公司股東。並無就截至二零一九年十二月三十一日止年度宣派末期股息。董事不建議派發截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息（二零一九年：無）。

9. 投資物業

| | 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) |
|---------|---------------------------------|----------------------------------|
| 公平值 | | |
| 於期初 | 1,015,120 | 1,116,866 |
| 添置 | - | 5,466 |
| 公平值減少淨額 | (32,904) | (107,212) |
| 於期末 | 982,216 | 1,015,120 |

上述位於以下地區之投資物業之賬面值：

| | 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) |
|---------|---------------------------------|----------------------------------|
| 香港之土地 | 973,760 | 1,006,570 |
| 中國內地之土地 | 8,456 | 8,550 |
| | 982,216 | 1,015,120 |

本集團於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日之投資物業之公平值乃按與本集團並無關連之獨立專業估值師行永利行評值顧問有限公司(「永利行」，地址為香港九龍尖沙咀星光行1010室)進行之估值而得出。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日之估值乃使用直接比較法經參考可得之可比較市場交易而作出。

本集團全部投資物業均假定可由銷售中收回，且有關投資物業公平值變動之遞延稅項負債已按計入此假定而作出估計。由於本集團出售其投資物業不需繳付任何所得稅，故於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，本集團並未就其位於香港之投資物業之公平值變動確認遞延稅項負債。本集團已就位於中國內地之投資物業之公平值變動確認遞延稅項負債，因出售位於中國內地之物業須繳付土地增值稅及資本利得稅。

所有根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途之本集團物業權益乃使用公平值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

10. 物業、廠房及設備

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團並無新添置物業、廠房及設備(二零一九年：無)。

11. 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具投資

| | 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) |
|------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 非上市合夥投資： 股本工具 | <u>33,524</u> | <u>38,755</u> |

非上市股本投資代表本集團於開曼群島成立的私人有限合夥實體的股權。本公司董事已選擇將該項股本工具投資指定為按公平值計入其他全面收益，因為彼等相信，於損益確認投資的短期波動與本集團持有該投資的策略不一致—本集團乃持有該項投資作為長期投資以及將從長遠而言實現其表現之潛力。

本集團股本工具投資於二零二零年六月三十日的公平值乃根據匯來評估及顧問有限公司(一間與本集團並無關連的獨立專業物業估值師行，地址為香港九龍尖沙咀金馬倫道48號中國保險大廈4樓C室)於有關日期進行的估值而得出。

本集團股本工具投資於二零一九年十二月三十一日的公平值乃根據中衍評值有限公司(一間與本集團並無關連的獨立專業物業估值師行，地址為香港德輔道西418號太平洋廣場11樓1102室)於有關日期進行的估值而得出。

12. 租金及其他應收賬項

| | 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) |
|----------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 應收租金 | 968 | 419 |
| 其他應收賬項、按金及預付款項 | <u>474</u> | <u>746</u> |
| | <u>1,442</u> | <u>1,165</u> |

於報告期末，本集團以每月首個曆日所發出之要求租金通知之應收租金之賬齡分析如下：

| | 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) |
|---------|---------------------------------|----------------------------------|
| 賬齡 | | |
| 0-90日 | 320 | 419 |
| 91-180日 | 324 | - |
| 超過180日 | 324 | - |
| | <u>968</u> | <u>419</u> |

本集團不會就租賃物業向承租人授出信貸期。於接納任何新租戶前，本集團將內部評估潛在承租人之信貸質素。

於二零二零年六月三十日，本集團的應收租金中包括總賬面值為968,000港元(二零一九年十二月三十一日：419,000港元)的應收款項，有關款項在報告期末已逾期。本集團並未就已逾期的應收租金計提減值虧損撥備，原因為本集團已向有關租戶收取租賃按金而按金之金額高於相關已逾期應收租金之金額，或由於已逾期應收租金是與並無拖欠付款記錄之租戶有關。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

13. 其他應付賬項及已收租金按金

| | 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) |
|--------|---------------------------------|----------------------------------|
| 應計開支 | 2,171 | 5,298 |
| 已收租金按金 | 8,935 | 8,799 |
| 其他應付賬項 | 35 | 33 |
| | <u>11,141</u> | <u>14,130</u> |

14. 股本

| | 股份數目 | 金額 港元 | 於簡明綜合 財務報表 中顯示 千港元 |
|---|---------------|------------|-----------------------------|
| 已發行及繳足股本： | | | |
| 於二零一九年六月三十日、 二零一九年十二月三十一日及 二零二零年六月三十日 | 386,175,758 | 3,861,757 | 3,862 |
| 普通股 | | | |
| 法定： | | | |
| 於二零一九年六月三十日、 二零一九年十二月三十一日及 二零二零年六月三十日 (每股面值0.01港元) | 1,000,000,000 | 10,000,000 | |

本公司股本於截至二零二零年六月三十日止六個月並無變動。

15. 關連人士交易

除相關附註所披露的關連人士交易及結餘外，本集團有以下關連人士交易／結餘：

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團已將其一項工業物業租賃予一間由本公司董事之兒子控制的公司並已收到租金收入約648,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：648,000港元)。於二零二零年六月三十日，本集團就此項租賃持有的租金按金為324,000港元(二零一九年十二月三十一日：324,000港元)，而該金額已計入附註13所載的已收租金按金。

16. 金融工具之公平值計量

除下表所詳述按公平值列賬的金融資產外，本公司董事認為，按攤銷成本於本簡明綜合財務報表中入賬的其他金融工具的賬面金額與其公平值相若。

| 金融資產 | 於 二零二零年 六月三十日 的公平值 千港元 (未經審核) | 於 二零一九年 十二月 三十一日 的公平值 千港元 (經審核) | 公平值架構 | 估值技巧及 主要輸入數據 |
|----------------------------|--|---|-------|---|
| 指定為按公平值計 入損益之股本 工具投資 | 33,524 | 38,755 | 第三級 | 資產淨值法：匯來評估及顧問有限公司及中衍評值有限公司的估價是通過評估非上市合夥投資的資產淨值得出，該資產淨值被視為該項投資之相關資產淨值的轉售價格，而主要的不可觀察輸入數據為(i)基於竣工基準的總發展價值，主要考慮可比較個案與該等物業之間的時間、地點、樓齡及大小；及(ii)對物業個別樓層作出不同樓層的調整為50%。董事已釐定報告的資產淨值代表投資的公平值。 |

於期內第一、二及三級之間並無轉移。

管理層討論與分析

業務回顧

本集團從事物業投資業務及出租位於香港的商業及住宅物業。於二零二零年六月三十日，本集團持有的投資物業組合由一個位於中國內地的物業及38個位於香港的物業組成。

於二零二零年六月三十日，本集團投資物業之總市值約為982.2百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約1,015.1百萬港元)。該減少是由於投資物業之公平值錄得約32.9百萬港元的減少淨額。

截至二零二零年六月三十日止六個月(「本期間」)，本集團之收益主要是來自本集團投資物業之總租金收入，約為14.8百萬港元(二零一九年：約16.7百萬港元)，相比二零一九年同期減少約11.6%，反映爆發冠狀病毒病(2019冠狀病毒病)對本期間香港商業零售物業市道造成的影響。本集團99.9%之投資物業於二零二零年六月三十日已出租。

本集團於二零一八年透過於Epic Capital Development Fund I, L.P. (「該基金」，一個於開曼群島成立之獲豁免有限合夥，從事一個位於九龍觀塘鴻圖道32號的物業重建項目)之10%投資而擴充其投資組合。於二零二零年六月三十日，於該基金之投資的公平值約為33.5百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約38.8百萬港元)。該減少亦是由於近期的2019冠狀病毒病疫情令香港經濟不景所致。

除了本集團持有之投資物業及於該基金之投資外，於本期間並無持有其他重要投資。本集團於本期間並無推出或公佈任何新業務或服務。

前景

2019冠狀病毒病在全球各地爆發，持續削弱全球經濟和消費支出動力。二零二零年上半年，香港的商業活動普遍放緩，失業率上升。於本期間，大量行業和公司受到2019冠狀病毒病的嚴重影響甚至造成部份公司結業，當中包括零售、餐飲等行業。上述前所未見的不確定因素導致香港零售物業市道下滑。儘管面對上述挑戰，但鑑於香港經濟根基穩固，本集團對香港樓市持謹慎樂觀態度。

展望未來，香港整體經濟狀況和增長在二零二零年餘下時間難望出現顯著復甦。鑑於上文所述，預計本集團於二零二零年下半年的租金收入將有所減少。猶幸迄今為止，由於本集團擁有由不同行業租戶所組成的多元化租戶組合，本集團的投資組合繼續維持高出租率。為維持出租率，本集團將密切注視經濟發展形勢及樓市變動，以及因時制宜調整市場租金政策。

在本集團致力維持競爭力及確保股東回報的同時，本集團一直審慎探索將業務多元化發展至租賃物業市場以外的機會。本集團從自二零一八年起投資於該基金（其從事一個位於九龍觀塘的物業重建項目）而繼續積累物業重建經驗。本集團看好相關物業於重建後的潛在重建及升值潛力，相信投資於該基金從長遠而言將為本集團帶來正面回報。

本集團目前並無任何重大投資或收購資本資產之計劃。由於市場前景不明朗，本集團將繼續維持審慎理財政策。

本集團將繼續謹慎地發掘機會及擴充旗下投資組合，並可能放眼香港以外的投資機遇，藉此保持競爭力。

業績

本期間，本公司股權擁有人應佔之全面開支總額約為29.2百萬港元（二零一九年：本公司股權擁有人應佔全面收益總額約14.7百萬港元），相比二零一九年屬轉盈為虧。該減少主要是由於本集團投資物業公平值之減少淨額，此反映出本期間香港商業零售及住宅投資物業市場之普遍市道。

截至二零二零年六月三十日止六個月之每股虧損為0.076港元（二零一九年：每股盈利0.038港元），較去年同期減少0.114港元。

財務回顧

流動資金及資本資源

於二零二零年六月三十日，本集團之流動負債淨額約為18.2百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約27.8百萬港元)。流動比率(即流動資產除以流動負債)約為0.70(二零一九年十二月三十一日：約0.26)。承接自以往年度，本集團於二零一九年擴大投資物業組合及於二零一八年擴大基金組合並因此產生流動負債淨額。購入該等投資物業及基金投資令營運產生額外現金流出，因為就該等收購所支付的代價是以內部資金及銀行借款撥付。經計及於二零二零年六月三十日之可動用銀行融資以及估計本集團營運將產生之現金流量，本公司董事(「董事」)信納本集團將有足夠營運資金以應付其於可見將來之目前需要。因此，管理層相信本集團已作好準備，可憑藉充足的營運資金管理現有營運及投資計劃。管理層將繼續採取所有必須措施以確保本集團保持足夠的現金以及適當的信貸額度以應付其未來營運開支以及償還貸款責任。

本集團權益總額減少至約953.5百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約982.7百萬港元)。此外，於二零二零年六月三十日，本集團共持有約40.0百萬港元之銀行存款及現金(二零一九年十二月三十一日：約8.5百萬港元)，其中包括定期存款約33.0百萬港元(二零一九年十二月三十一日：無)。本集團銀行存款及現金增加，主要因為在本期間之新造銀行貸款。

於二零二零年六月三十日，銀行貸款之賬面值約為97.7百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約70.1百萬港元)。於二零二零年六月三十日，全部銀行貸款乃以本集團合計賬面值約為312.9百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約498.9百萬港元)之若干投資物業之按揭、租賃土地及樓宇作抵押，按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1.00厘至1.95厘年利率(二零一九年十二月三十一日：香港銀行同業拆息加0.70厘至1.95厘年利率)計息。於二零二零年六月三十日，本集團可用但尚未動用之銀行貸款額度約為45百萬港元(二零一九年十二月三十一日：40百萬港元)。

於二零二零年六月三十日之總銀行貸款中，約47.1百萬港元(或約48.2%)須於一年內或應要求償還。約3.8百萬港元(或約3.9%)須於一年後但兩年內償還。約46.8百萬港元(或約47.9%)須於兩年後但五年內償還。並無銀行貸款須於五年後償還。

於二零一九年十二月三十一日之總銀行貸款中，約19.8百萬港元(或約28.2%)須於一年內或應要求償還。約29.7百萬港元(或約42.4%)須於一年後但兩年內償還。約20.6百萬港元(或約29.4%)須於兩年後但五年內償還。並無銀行貸款須於五年後償還。

於二零二零年六月三十日，本集團之總負債對權益比率(按借貸總額(即銀行借款總額之總和)約97.7百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約70.1百萬港元)除以本集團之股東權益約953.5百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約982.7百萬港元)計算)約為10.2%(二零一九年十二月三十一日：約7.1%)。

資本支出

本集團於本期間並無錄得任何重大資本開支。預計未來資本支出所需資金將主要由經營活動產生之現金及銀行借貸撥資，但本集團可能考慮於適當時候籌集額外資金。

資本承擔

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團就於該基金之投資有已訂約但未於財務報表撥備之總資本承擔約40.0百萬港元。

或然負債

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團若干合計賬面值約為299.4百萬港元之投資物業(二零一九年十二月三十一日：約為485.1百萬港元)已用作抵押本集團獲批出之銀行融資額。

於二零二零年六月三十日，本集團賬面值約為13.5百萬港元(二零一九年十二月三十一日：13.8百萬港元)之其中一項租賃土地及樓宇已用作抵押本集團獲批出之銀行融資額。

重大收購及出售附屬公司

於回顧之本期間，本公司並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

庫務政策

由於本集團主要在香港經營業務，而收入、經營成本及借款主要以港元計值，故本集團所承擔之匯率波動風險甚微。

本集團在現金及財務管理方面採取審慎理財政策。現金通常會存作短期存款，大部分以港元為單位。倘若董事局認為適當，其可能會考慮投資債務證券及股本證券。本集團並無使用任何財務工具作對沖用途。

風險管理

本集團已建立及保持足夠風險管理程序，輔以管理層之積極參與及有效之內部監控程序，以找出及控制公司內部及外圍環境現存之多種風險，符合本集團及其股東之最佳利益。

人力資源

於二零二零年六月三十日，本集團於香港共有七名(二零一九年十二月三十一日：七名)僱員。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得之員工成本約為1.1百萬港元，而二零一九年同期約1.4百萬港元。

本集團與全體僱員訂立僱傭合約，當中包含工資、福利及終止理據等事宜。本集團之薪酬政策及待遇乃經管理層定期檢討。本集團有按經營業績及個別表現，向合資格僱員授出不定額花紅。董事局亦可根據本公司之購股權計劃向任何僱員提呈授出購股權以認購本公司股本中的股份。

中期股息

董事不建議派發截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息(二零一九年：無)。

企業管治

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」）作為其企業管治之守則。董事局認為，本公司於截至二零二零年六月三十日止六個月內一直遵守企業管治守則內之所有適用守則條文。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易之標準守則。經對所有董事作出特定查詢後，本公司全體董事已確認，彼等於截至二零二零年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則。

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截至二零二零年六月三十日止六個月概無贖回、購回或出售任何本公司上市證券。於二零二零年六月三十日，本公司並無尚未贖回之可贖回證券。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條的規定成立審核委員會，以檢討及監督本集團的財務申報程序及內部監控。審核委員會由本公司三位獨立非執行董事組成。

審核委員會已與本公司管理層審閱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。

致謝

在此，本人謹代表董事局衷心感謝全體股東、租戶、專業人士及僱員的不斷支持。

承董事局命
主席
周彩花

香港，二零二零年八月十七日

於本公佈刊登日期，董事局包括四名執行董事周彩花女士、黃少華女士、王敏莉女士及周煥燕女士，以及三名獨立非執行董事藍章華先生、謝國生博士及崔志仁先生。