

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

截至二零二一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」)截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零二零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)
收益	3	13,766	14,780
直接經營開支		(486)	(336)
		<u>13,280</u>	<u>14,444</u>
其他收入		652	266
投資物業公平值變動淨額	9	(24,423)	(32,904)
行政支出		(2,541)	(2,954)
融資成本	4	(1,087)	(1,222)
除稅前虧損	5	(14,119)	(22,370)
稅項	6	(1,541)	(1,630)
期內虧損		(15,660)	(24,000)
期內其他全面開支			
不會於其後重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收益之股本投資一			
公平值儲備(非劃轉)之淨變動		(4,008)	(5,231)
期內全面開支總額		<u>(19,668)</u>	<u>(29,231)</u>
每股虧損—基本及攤薄	7	(0.041港元)	(0.076港元)

* 僅供識別

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

		二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	887,268	904,505
其他物業、廠房及設備	10	13,030	13,281
遞延應收租賃款項	12	29	142
其他金融資產	11	28,059	27,067
		<u>928,386</u>	<u>944,995</u>
流動資產			
應收租賃款項及其他應收賬項	12	815	1,500
現金及現金等值項目		59,230	66,265
		<u>60,045</u>	<u>67,765</u>
流動負債			
已收按金及其他應付賬項	13	9,112	13,005
銀行貸款—一年內到期		34,713	60,694
應付所得稅		2,514	1,170
		<u>46,339</u>	<u>74,869</u>
流動資產(負債)淨額		<u>13,706</u>	<u>(7,104)</u>
總資產減流動負債		<u>942,092</u>	<u>937,891</u>
非流動負債			
銀行貸款—一年後到期		80,748	57,053
遞延稅項負債		5,562	5,388
		<u>86,310</u>	<u>62,441</u>
資產淨值		<u>855,782</u>	<u>875,450</u>
資本及儲備			
股本	14	3,862	3,862
儲備		851,920	871,588
總權益		<u>855,782</u>	<u>875,450</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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，繼而影響本集團的營運。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，截至二零二一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二零二零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，本集團已就編製本集團簡明綜合財務報表首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並對二零二一年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之以下香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂：

香港財務報告準則第16號之修訂	2019冠狀病毒病之相關租金減免
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號之修訂	利率基準改革－第二階段

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	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
香港		
港島：		
商業	7,286	8,225
九龍：		
商業	3,314	3,249
住宅	1,629	1,687
工業	1,437	1,395
中國內地		
深圳：		
商業	100	224
	<u>13,766</u>	<u>14,780</u>

4. 融資成本

	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
	(未經審核)	(未經審核)
銀行貸款之利息	<u>1,087</u>	<u>1,222</u>

5. 除稅前虧損

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
(未經審核) (未經審核)

除稅前虧損已扣除下列項目：

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) **165** 43

6. 稅項

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
(未經審核) (未經審核)

開支包括：

香港利得稅
— 本期間 **1,355** 1,432
中國內地企業所得稅 **12** 24
遞延稅項支出 **174** 174

1,541 1,630

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(二零二零年：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（「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（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））之10%作出撥備。

7. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃以下列數據計算：

	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
	(未經審核)	(未經審核)
虧損		
用作計算每股基本及攤薄虧損之本公司股權擁有人應佔本期間虧損	<u>(15,660)</u>	<u>(24,000)</u>
股份數目		
用作計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>386,175,758</u>	<u>386,175,758</u>

截至二零二一年六月三十日及二零二零年六月三十日止六個月，計算每股攤薄虧損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

並無就截至二零二一年六月三十日止六個月派發、宣派或擬派股息（二零二零年：無）。董事不建議派發截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息（二零二零年：無）。

9. 投資物業

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
公平值		
於期初	904,505	1,015,120
添置	7,186	-
公平值減少淨額	(24,423)	(110,615)
於期末	887,268	904,505

上述位於以下地區之投資物業之賬面值：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
香港之土地	879,030	896,160
中國內地之土地	8,238	8,345
	887,268	904,505

本集團於二零二一年六月三十日及二零二零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。

於二零二一年六月三十日及二零二零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，故於截至二零二一年及二零二零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. 其他物業、廠房及設備

於截至二零二一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(二零二零年：無)。

11. 其他非流動金融資產

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
指定為按公平值計入其他全面收益(非劃轉) 之股本工具 非上市合夥投資	28,059	27,067

該結餘代表於Epic Capital Development Fund I, L.P. (「Epic基金」，為於開曼群島成立的私人有限合夥實體)之10%股權。Epic基金之主要活動為於重建位於香港之物業。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(非劃轉)，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。截至二零二一年六月三十日止六個月內並無收到來自此項投資之股息(二零二零年：無)。

12. 應收租賃款項及其他應收賬項

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收租賃款項	50	6
遞延應收租賃款項(見下文附註)	354	870
其他應收賬項、按金及預付款項	440	766
	844	1,642
減：遞延應收租賃款項之非流動部份	(29)	(142)
	815	1,500

附註：

遞延應收租賃款項指實際租金收入與實際發票租金金額之間之累計差額。

應收租賃款項及其他應收賬項中包括約29,000港元(二零二零年十二月三十一日：142,000港元)之遞延應收租賃款項為預期將於一年後收回及分類為非流動資產，其他應收租賃款項及其他應收賬項預期將於一年內收回或確認為開支。

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賃款項之賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
賬齡		
0 – 90日	<u>50</u>	<u>6</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。

13. 其他應付賬項及已收租金按金

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已收租金按金	7,925	8,475
應計開支	596	4,012
其他應付賬項	<u>591</u>	<u>518</u>
	<u>9,112</u>	<u>13,005</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：			
於二零二零年六月三十日、二零二零年 十二月三十一日及二零二一年六月三十日	<u>386,175,758</u>	<u>3,861,757</u>	<u>3,862</u>
普通股			
法定：			
於二零二零年六月三十日、二零二零年 十二月三十一日及二零二一年 六月三十日(每股面值0.01港元)	<u>1,000,000,000</u>	<u>10,000,000</u>	

本公司股本於截至二零二一年六月三十日止六個月並無變動。

15. 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	於二零二一年 六月三十日 的公平值 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 的公平值 千港元 (經審核)	公平值 架構
指定為按公平值計入其他全面收益之 股本工具投資	28,059	27,067	第三級

於期內第一、二及三級之間並無轉移。

非上市股本工具的公平值乃按經調整資產淨值法釐定，並參考由獨立專業估值師評估之相關發展中物業的公平值。相關發展中項目之公平值建基於剩餘價值法，其本質上是參照土地發展潛力而對土地進行估值的一種方法，當中扣除開發成本和開發商利潤和建議發展項目之估計資本值所附帶之風險，假設項目於估值日期已經落成。

該第三級公平值計量之結餘於期內之變動如下：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非上市股本工具：		
於期初	27,067	38,755
就注資而付款	5,000	1,238
期內於其他全面收益確認之 未實現收益或(虧損)淨額	(4,008)	(12,926)
於期末	28,059	27,067

重新計量本集團為策略目的而持有之非上市股本工具所產生之任何收益或虧損均於其他全面收益之公平值儲備(非劃轉)中確認。於出售股本工具時，於其他全面收益累計之金額直接轉撥至保留盈利。

16. 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：

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團已將其兩項物業租賃予一間由周德雄先生（本公司主席兼執行董事周彩花女士的配偶）、本公司行政總裁兼執行董事黃少華女士及本公司執行董事周煥燕女士全資擁有的公司並已收到租金收入約765,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：無）。於二零二一年六月三十日，本集團就有關租賃持有的租金按金合共為393,000港元（二零二零年十二月三十一日：324,000港元），而該金額已計入附註13所載的已收租金按金。

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。於二零二一年六月三十日，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39個位於香港的物業組成。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團擴大其投資物業組合並完成以約7.2百萬港元之代價收購一項位於灣仔皇后大道東的投資物業。該物業鄰近本集團現有投資物業。該項收購之代價已經以內部資金撥付。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團於二零二一年六月十一日訂立臨時買賣協議，並於二零二一年六月二十五日訂立正式買賣協議，以約12.2百萬港元之代價出售位於香港中環德輔道中之商業物業。該項物業出售已於二零二一年八月十一日完成。

於二零二一年六月三十日，本集團投資物業之總市值約為887.3百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約904.5百萬港元)。該減少是由於投資物業之公平值錄得約24.4百萬港元的減少淨額，並由購入一項約7.2百萬港元的新投資物業所對銷。

截至二零二一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13.8百萬港元(二零二零年：約14.8百萬港元)，相比二零二零年同期減少約6.8%，反映出於回顧之本期間內香港商業零售和住宅投資物業市場的整體市況和2019冠狀病毒病所造成的干擾。本集團91.1%之投資物業於二零二一年六月三十日已出租。

本集團早於二零一八年便已透過於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。於二零二一年六月，本集團根據本公司全資附屬公司City Harvest Holdings Limited就投資該基金而訂立的日期為二零一八年七月二十四日的認購協議(「認購協議」)的條款，向該基金進一步出資約5百萬港元。有關認購協議條款的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年七月二十四日的公告。於二零二一年六月三十日，於該基金之投資的公平值約為28.1百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約27.1百萬港元)。該增加是由於在本期間對該基金作出5百萬港元的進一步出資所致，並由近期的2019冠狀病毒病疫情令香港經濟不景所對銷。

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冠狀病毒病大流行自爆發至今困擾香港已近兩年，預期疫情於短期內或會繼續影響香港。香港政府採取多項防疫控疫措施，包括暫停某些商業活動、嚴格的出入境限制及保持社交距離措施，諸此種種均對香港零售市道構成前所未見及嚴峻的挑戰。隨著網上購物日漸大行其道，日常消費模式亦起變化。上述變動導致香港零售物業市道下滑。面對如此艱難的零售經營環境，本集團亦難免受到影響，收益較去年同期略有下降。儘管經濟環境充滿挑戰，但鑑於香港經濟根基穩固，本集團對香港樓市仍保持謹慎樂觀的看法。

展望未來，預期本集團於二零二一年下半年的租金收入相當可能會受到2019冠狀病毒病持續造成干擾所影響。另一方面，二零二一年上半年香港經濟明顯復甦，本地生產總值錄得增長。隨著香港繼續推行疫苗接種計劃及香港政府推出5,000港元消費券計劃，本地消費及租務市場可望獲得進一步支持。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，本集團將繼續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。我們將與租戶緊密溝通，在困難時期繼續支持租戶。

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本集團全面開支總額約為19.7百萬港元(二零二零年：約29.2百萬港元)。本期間之全面開支總額主要是由於本集團投資物業公平值變動淨額之減少，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以及來自該基金之公平值儲備變動淨額。

截至二零二一年六月三十日止六個月之每股虧損為0.041港元(二零二零年：0.076港元)，每股虧損較去年同期減少約0.035港元。

財務回顧

流動資金及資本資源

於二零二一年六月三十日，本集團之流動資產淨值約為13.7百萬港元(二零二零年十二月三十一日：流動負債淨額約7.1百萬港元)。流動比率(即流動資產除以流動負債)約為1.30(二零二零年十二月三十一日：約0.91)。錄得流動資產淨值是由於本集團於本期間內重續其中一項銀行貸款而令到須於一年內償還之貸款及流動負債減少所致。經計及於二零二一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充份準備，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。

於二零二一年六月三十日，本集團權益總額減少至約855.8百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約875.5百萬港元)。此外，於二零二一年六月三十日，本集團共持有約59.2百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約66.3百萬港元)之銀行存款及現金，其中包括無抵押定期存款約41.3百萬港元(二零二零年十二月三十一日：41.1百萬港元)。本集團定期存款及現金減少，主要因為在本期間購入一項新投資物業產生之現金流出約7.2百萬港元以及對該基金出資5百萬港元。

於二零二一年六月三十日，銀行貸款之賬面值約為115.5百萬港元（二零二零年十二月三十一日：約117.7百萬港元）。於二零二一年六月三十日，全部銀行貸款乃以本集團合計賬面值約為290.1百萬港元（二零二零年十二月三十一日：約307.9百萬港元）之若干投資物業之按揭、租賃土地及樓宇作抵押。於二零二一年六月三十日，銀行貸款按介乎1.78厘至2.50厘之年利率（二零二零年十二月三十一日：介乎1.88厘至2.50厘之年利率）計息。於二零二一年六月三十日，本集團可用但尚未動用之銀行貸款額度約為20百萬港元（二零二零年十二月三十一日：20百萬港元）。

於二零二一年六月三十日之總銀行貸款中，約34.7百萬港元（或約30.0%）須於一年內或應要求償還。約21.2百萬港元（或約18.4%）須於一年後但兩年內償還。約59.6百萬港元（或約51.6%）須於兩年後但五年內償還。並無銀行貸款須於五年後償還。

於二零二零年十二月三十一日之總銀行貸款中，約60.7百萬港元（或約51.6%）須於一年內或應要求償還。約2.9百萬港元（或約2.5%）須於一年後但兩年內償還。約54.1百萬港元（或約45.9%）須於兩年後但五年內償還。並無銀行貸款須於五年後償還。

於二零二一年六月三十日，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115.5百萬港元（二零二零年十二月三十一日：約117.7百萬港元）除以本集團之股東權益約855.8百萬港元（二零二零年十二月三十一日：約875.5百萬港元）計算）約為13.5%（二零二零年十二月三十一日：約13.4%）。

資本支出

本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得之資本開支（代表購入投資物業及其他金融資產）約為12.2百萬港元（二零二零年上半年：無）。於本期間，本集團擴大其投資物業組合並完成以約7.2百萬港元之代價購入一項位於香港灣仔皇后大道東的投資物業。此外，本集團於二零二一年六月根據認購協議的條款向該基金作出5百萬港元的進一步出資。本集團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

於二零二一年六月三十日，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35.0百萬港元(二零二零年十二月三十一日：40.0百萬港元)。

或然負債

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零二一年六月三十日，本集團若干合計賬面值約為277.1百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約為294.6百萬港元)之投資物業已用作抵押本集團獲批出之銀行融資額。

於二零二一年六月三十日，本集團賬面值約為13.0百萬港元(二零二零年十二月三十一日：13.3百萬港元)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

於二零二一年六月三十日，本集團於香港共有七名(二零二零年十二月三十一日：七名)僱員。截至二零二一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，而二零二零年同期約為1.1百萬港元。

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二零二一年六月三十日止六個月之中期股息(二零二零年：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，本公司於截至二零二一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，彼等於截至二零二一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二零二一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。於二零二一年六月三十日，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二零二一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，二零二一年八月二十日

於本公佈刊登日期，董事會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。