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
截至二零二六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」)截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零二五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

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		千港元	*千港元*
	附註	**(未經審核)**	(未經審核)
收益	3	**10,051**	11,453
直接經營開支		**(857)**	(970)
		9,194	10,483
其他收入		**175**	804
投資物業公平值變動淨額	9	**(58,290)**	(169,900)
行政支出		**(4,748)**	(3,784)
融資成本	4	**(1,012)**	(2,232)
除稅前虧損	5	**(54,681)**	(164,629)
稅項	6	**(567)**	(752)
期內虧損		**(55,248)**	(165,381)
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－公平值儲備(非劃轉)之淨變動		**(18,891)**	(30,712)
期內全面開支總額		**(74,139)**	(196,093)
每股虧損－基本及攤薄(港仙)	7	**(14.31港仙)**	(42.83港仙)

* *僅供識別*

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	**二零二六年六月三十日** *千港元* **(未經審核)**	二零二五年十二月三十一日 *千港元* (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	**272,610**	330,900
其他物業、廠房及設備	10	**10,524**	10,775
遞延應收租賃款項	12	**143**	165
其他金融資產	11, 15	**8,509**	27,400
		291,786	369,240
流動資產			
應收租賃款項及其他應收賬項	12	**887**	1,389
可收回本期稅項		**1,190**	1,606
現金及現金等值項目		**11,192**	8,262
		13,269	11,257
流動負債			
已收按金及其他應付賬項	13	**6,906**	8,335
來自一間關聯公司貸款	16	**60,000**	60,000
應付所得稅		**–**	59
		66,906	68,394
流動負債淨額		**(53,637)**	(57,137)
總資產減流動負債		**238,149**	312,103
非流動負債			
遞延稅項負債		**4,985**	4,800
資產淨值		**233,164**	307,303
資本及儲備			
股本	14	**3,862**	3,862
儲備		**229,302**	303,441
總權益		**233,164**	307,303

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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D2所載之適用披露規定編製。

於二零二六年六月三十日，本集團的流動負債淨額約為53.6百萬港元。

此情況顯示存在重大不確定性，或會對本集團持續經營之能力產生重大疑問，因此本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產並清償其債務。本公司董事認為，在考慮到由本公司控股股東控制的關聯公司承諾不會要求本集團償還債務，直至本集團擁有足夠現金資源以滿足其未來營運資金及其他財務需求為止後，本集團將擁有足夠營運資金，以支持其營運並於自簡明綜合財務報表獲批准日期起計十二個月內履行其財務責任。因此，簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製。

倘本集團無法繼續持續經營，則需作出調整，將資產的價值撇減至其可收回金額，為可能產生之進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。此等調整之影響並無在簡明綜合財務報表中反映。

2. 主要會計政策

本中期財務報告乃根據與二零二五年度財務報表所採納之相同會計政策編製，惟預期將於二零二六年度財務報表中反映之會計政策變動除外。

在編製符合香港會計準則第34號規定之中期財務報告時，管理層須作出會影響政策的應用及按年初至今基準呈報的資產與負債、收入及開支的金額的判斷、估計及假設。實際結果或會與該等估計存在差異。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及選定之闡述附註。該等附註載有有助於了解本集團自二零二五年年度財務報表以來之財務狀況及業績變動具重要影響之事件及交易之說明。簡明綜合中期財務報表及隨附附註並不包括根據香港財務報告準則會計準則編製之完整財務報表所需之所有資料。

本中期財務報告未經審計，惟已經本公司審核委員會進行審閱。

香港會計師公會已頒佈多項香港財務報告準則會計準則的修訂，該等修訂自本會計期間起首次生效。上述各項修訂均未對本財務報表產生重大影響。本集團並無採用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

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	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
香港		
港島：		
商業	**5,162**	5,518
住宅	**152**	148
九龍：		
商業	**1,724**	2,706
住宅	**1,677**	1,745
工業	**1,336**	1,336
	10,051	11,453

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
銀行貸款之利息	**–**	2,183
來自一間關聯公司貸款之利息	**1,012**	49

5. 除税前虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
除税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)	**–**	722

6. 税項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
開支包括：		
香港利得税		
－本期間	**382**	582
遞延税項支出	**185**	170
	567	752

香港利得税按兩個期間估計應課税溢利的16.5%的税率計算，但本集團一間附屬公司除外，該公司為兩級利得税率制度下的合資格實體。該附屬公司的首2,000,000港元(二零二五年：2,000,000港元)應課税溢利按8.25%繳税，其餘應課税溢利則按16.5%繳税。

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	
	二零二六年	二零二五年
	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	**(55,248)**	(165,381)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
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	**386,175,758**	386,175,758

截至二零二六年六月三十日及二零二五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

並無就截至二零二六年六月三十日止六個月派發、宣派或擬派股息(二零二五年：無)。董事不建議派發截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息(二零二五年：無)。

9. 投資物業

	二零二六年	二零二五年
	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）
公平值		
於期初	**330,900**	604,080
公平值減少淨額	**(58,290)**	(273,180)
於期末	**272,610**	330,900

上述位於以下地區之投資物業之賬面值：

	二零二六年六月三十日	二零二五年十二月三十一日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
香港之土地	**272,610**	330,900

本集團於二零二六年六月三十日及二零二五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博浩企業顧問有限公司(地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心24樓2401-02室)進行之估值而得出。

於二零二六年六月三十日及二零二五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，故於截至二零二六年及二零二五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。

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

於截至二零二六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(二零二五年：無)。

11. 其他金融資產

	二零二六年六月三十日	二零二五年十二月三十一日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(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	**8,509**	27,400

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，特別是位於九龍觀塘鴻圖道32號的項目(「基金物業」)。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。截至二零二六年六月三十日止六個月內並無收到來自此項投資之股息(二零二五年：無)。

12. 應收租賃款項及其他應收賬項

	二零二六年六月三十日	二零二五年十二月三十一日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
應收租賃款項	**112**	299
遞延應收租賃款項(見下文附註)	**581**	566
按金及其他應收賬項	**337**	362
	1,030	1,227
減：遞延應收租賃款項之非流動部份	**(143)**	(165)
	887	1,062
加：預付款項	**–**	327
	887	1,389

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143,000港元(二零二五年十二月三十一日：165,000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：

	二零二六年六月三十日	二零二五年十二月三十一日
	千港元	*千港元*
	（未經審核）	（經審核）
賬齡		
0 – 90日	**112**	299

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. 已收按金及其他應付賬項

	二零二六年六月三十日	二零二五年十二月三十一日
	千港元	*千港元*
	（未經審核）	（經審核）
已收租金按金	**5,326**	5,342
應計利息	**144**	601
應計開支	**1,061**	1,832
其他應付賬項	**375**	560
	6,906	8,335

除已收租金按金約2,798,000港元（二零二五年：3,163,000港元）外，所有已收租金按金、應計開支及其他應付賬項預計將於一年內結算或確認為收入，或須按要求償還。本集團概無應付賬項。

14. 股本

	股份數目	金額	於簡明綜合財務報表中顯示
		港元	*千港元*
已發行及繳足股本：			
於二零二五年六月三十日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日	386,175,758	3,861,757	3,862
普通股			
法定：			
於二零二五年六月三十日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日（每股面值0.01港元）	1,000,000,000	10,000,000	

本公司股本於截至二零二六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	**於二零二六年六月三十日的公平值** *千港元* **（未經審核）**	於二零二五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	**8,509**	27,400	第三級

期內第一、二及三級之間並無轉移。

有關第三級公平值計量之資料

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	**二零二六年六月三十日 *千港元* (未經審核)** 輸入數據之範圍／加權平均	二零二五年十二月三十一日 *千港元* (經審核) 輸入數據之範圍／加權平均	**不可觀察輸入數據與公平值之關係**
非上市股本工具	經調整之資產淨值法	商舖：經調整加權單位銷售率	每平方呎10,912港元至12,823港元	每平方呎12,738港元至17,626港元	附註1
		辦公室：經調整加權單位銷售率	每平方呎9,408港元至11,228港元	每平方呎12,387港元至14,193港元	附註1
		停車場：經調整市價	每個停車場1,600,000港元至1,650,000港元	每個停車場1,600,000港元至1,650,000港元	附註1

非上市股本工具的公平值乃按經調整資產淨值法釐定，並參考由合資格外聘估值師評估之相關物業的公平值。相關物業的公平值基於每平方呎價格按直接比較法釐定，使用市場上可觀察到的類似物業的可比價格，並根據地理位置和其他個別因素(如樓層、建築年齡、面積和物業狀況)進行調整。

附註：

1. 價格越高，公平值越高。

該第三級公平值計量之結餘於期內之變動如下：

	二零二六年六月三十日 *千港元* (未經審核)	二零二五年十二月三十一日 *千港元* (經審核)
非上市股本工具：		
於期初	**27,400**	55,667
就注資而付款	**–**	4,885
期內於其他全面收益確認之未實現(虧損)淨額	**(18,891)**	(33,152)
於期末	**8,509**	27,400

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：

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團向星晨實業有限公司(「星晨」，一間由本公司控股股東周德雄先生控制的公司)繼續借款60百萬港元。星晨由周德雄先生(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。該資金已用於全額償還本集團現有的銀行貸款。於二零二六年六月三十日，來自星晨的貸款被分類為來自關聯公司之貸款。

來自星晨的貸款為無抵押貸款，並須於一年內償還。於二零二六年六月三十日，上述貸款的年利率為3.02%。截至二零二六年六月三十日止六個月，向星晨支付的利息開支約為1,012,000港元，利息按年利率介乎2.75%至3.93%收取，該金額已計入附註4所載的融資成本中。

根據星晨於二零二六年八月二十一日致本公司董事局的函件，為向本公司提供持續的財務支持，星晨將不會要求償還上述貸款，直至本集團擁有足夠現金資源以滿足其未來營運資金及其他財務需求為止。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團向星晨出租一項(二零二五年上半年：一項)物業，並已收到租金收入約648,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：648,000港元)。於二零二六年六月三十日，本集團就有關租賃持有的租金按金合共為324,000港元(二零二五年十二月三十一日：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。於二零二六年六月三十日，本集團持有的投資物業組合由38個位於香港的物業組成。

於二零二六年六月三十日，本集團投資物業之總市值約為272.6百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約330.9百萬港元)。該減少是由於投資物業之公平值錄得約58.3百萬港元的減少淨額所致。截至二零二六年六月三十日止六個月(「本期間」)內並無投資物業的新添置或出售。

本集團於本期間之收益主要是來自本集團投資物業之總租金收入，約為10.1百萬港元(二零二五年：約11.5百萬港元)，相比二零二五年同期減少約12.2%。減少主要是由於與二零二五年相比，本期間向租戶提供更多租金優惠。本集團100.0%之商業及工業投資物業於二零二六年六月三十日已出租。本集團95.0%之住宅投資物業於二零二六年六月三十日已出租。

於二零二六年六月三十日，本集團繼續持有Epic Capital Development Fund I, L.P.(「該基金」)之10%投資，該基金是一間於開曼群島成立之獲豁免有限合夥企業，從事位於九龍觀塘鴻圖道32號之物業重建項目(「基金物業」)。謹此提述本公司於二零一八年七月二十四日宣佈對該基金之投資(構成須予披露交易)。此外，本公司於二零二五年五月二十三日就向該基金注資作進一步須予披露交易公告。基金物業包括171個商業單位及98個停車位。截至二零二六年六月三十日，已售出141個商業單位及31個停車位。基金物業的地盤面積約為9,805平方呎，重建後的可歸屬總樓面面積約為146,900平方呎。由於本集團僅持有該基金的少數股權，本集團將配合該基金對基金物業的銷售營銷策略。

本集團於本期間之其他全面開支約為18.9百萬港元，而二零二五年則約為30.7百萬港元。此乃主要由於該基金公平值儲備變動淨額所致。由於該基金公平值儲備減少淨額為非現金項目，且不會重新分類至損益，因此不會對本集團的營運或現金流造成任何重大不利影響。

整體而言，由於居家工作的革命，辦公室需求出現轉變，企業對實體辦公空間的需求減少。此外，觀塘區辦公室供應過剩，導致區內辦公室物業價值於本期間下跌。雖然基金物業的單位銷售價格於二零二六年上半年錄得同比下跌，但下跌幅度已有所收窄。該基金於本期間公平值儲備減少淨額約18.9百萬港元，因此於二零二六年六月三十日，計入為其他金融資產的投資該基金的公平值約為8.5百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約27.4百萬港元)，佔本公司於該日的總資產約2.8%。於二零二六年六月三十日，本集團於該基金之投資成本總額約為104.5百萬港元。自首次投資以來，該基金公平值減少約96.0百萬港元。此次投資的代價由本集團內部資金及來自一間關聯公司新定期貸款撥付。

撇除上述該基金公平值儲備減少淨額的影響，本集團於本期間錄得虧損淨額約55.2百萬港元(二零二五年：虧損淨額約165.4百萬港元)。

於本期間，本集團錄得本集團投資物業公平值減少淨額約58.3百萬港元(二零二五年：減少淨額約169.9百萬港元)，截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團投資物業公平值減少淨額較二零二五年同期較高的減少淨額有所收窄，反映本期間內香港商業零售及住宅投資物業市場的整體市況。

於二零二六年六月三十日，本集團投資物業之公平值約為272.6百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約330.9百萬港元)，佔本公司於該日之總資產約89.4%(二零二五年十二月三十一日：約87.0%)。二零二六年上半年，由於高空置率對租金構成壓力，仍有大量業主以大幅折扣出售其在香港的零售物業。此外，香港銀行向潛在香港零售物業買家提供信貸時，採取了極為謹慎的態度。雖然二零二六年上半年香港核心區商舖價格普遍同比繼續下跌，但下跌幅度有所收窄。該等因素共同導致香港零售物業價格螺旋式下跌。儘管如此，由於本集團投資物業的公平值減少淨額屬非現金項目，而本集團的業務為長期投資及租賃物業，故並無對本集團的營運或現金流量造成任何重大不利影響。

撇除上述本集團投資物業公平值變動淨額的影響，本集團於本期間錄得本集團投資物業應佔溢利淨額約3.0百萬港元，與二零二五年的約4.5百萬港元相若。上述溢利淨額較二零二五年減少約32.7%主要是由於租金收入減少及行政費增加所致。

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

儘管香港股市於二零二六年上半年持續復甦，但香港零售物業分部預期面臨空置率上升及租金下降的重大挑戰，主要是由於消費開支及企業開支疲弱。零售商對擴張採取更為謹慎的態度，導致零售租賃交易減少。一般而言，香港銀行對商用物業提供信貸的意欲日益趨向審慎，對投資者造成融資障礙，並壓低物業估值。此外，遊客對體驗式消費的偏好增強，較高端購物減少。

此外，香港居民前往中國內地購物及轉向線上購物的趨勢持續，持續影響香港實體零售環境及本集團的租賃業務。

展望未來，香港經濟復甦仍受海外地緣政治衝突、中美貿易緊張局勢及利率趨勢的陰霾影響，而該等因素將對香港經濟復甦帶來不明朗因素，並影響本集團之租賃業績。為提振消費者信心及營商動力，我們注意到香港政府採取的支持措施，例如強化香港作為國際樞紐的地位，吸引全球人才及學生，推廣旅遊業，以及舉辦更多活動。這些措施旨在提振市場信心及推動香港的商業擴張，為本地經濟提供支持及韌性。然而，香港實體零售的租賃市場已變得兩極化，租賃活動集中於黃金地段，例如銅鑼灣及尖沙咀，而非黃金地段則面臨租戶短缺及難以保留現有租戶。由於本集團商業投資組合大部分均位於非黃金地段，因此受到此趨勢的明顯影響。

幸好本集團具有多元化租戶組合，租戶來自不同行業，故本集團之組合仍保持高出租率。為保持出租率，本集團將繼續密切監察經濟發展及地產市場之變化，並對租賃政策作出相應調整。我們亦將與租戶不斷溝通，在此艱困時刻繼續支持他們。

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地區的投資機遇，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74.1百萬港元(二零二五年：約196.1百萬港元)。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以及來自該基金之公平值儲備變動淨額。

截至二零二六年六月三十日止六個月之每股虧損為14.31港仙(二零二五年：42.83港仙)，每股虧損較去年同期減少約28.52港仙。

財務回顧

流動資金及資本資源

於二零二六年六月三十日，本集團之流動負債淨額約為53.6百萬港元(二零二五年十二月三十一日：流動負債淨額約57.1百萬港元)。流動比率(即流動資產除以流動負債)約為0.20(二零二五年十二月三十一日：約0.16)。於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日的流動負債淨額主要是由於本集團從一間關聯公司獲得一筆約60.0百萬港元的新貸款，該貸款為無抵押且須於一年內償還，全額被分類為流動負債。經計及本集團營運將產生之估計現金流量，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(如有)。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。

於二零二六年六月三十日，本集團權益總額減少至約233.2百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約307.3百萬港元)。此外，於二零二六年六月三十日，本集團持有約11.2百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約8.3百萬港元)之銀行存款及現金。本集團銀行存款及現金的增加，主要由於本集團營運產生現金約4.0百萬港元，被已付利息約1.0百萬港元抵銷。

為節省因利率上升而增加的融資成本，本集團的財務策略為全額償還所有銀行貸款。於二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日，所有銀行貸款已全額償還，而銀行貸款之賬面值為零港元。銀行貸款的償還受上述財務策略推動，本集團於二零二五年及本期間並無違反任何銀行貸款契約的情況。於二零二六年六月三十日，來自關聯公司貸款的60.0百萬港元之年利率為3.02厘，於二零二五年十二月三十一日之年利率為3.93厘。於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團並無尚未動用之銀行貸款額度。本集團之借貸並不受季節性因素所影響。本集團所有銀行貸款及來自一間關聯公司貸款均按浮動利率基準計算。本集團並無使用任何金融工具進行利率對沖。

於二零二六年六月三十日，本集團之總負債對權益比率(按借貸總額(即來自一間關聯公司貸款之總和)約60.0百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約60.0百萬港元)除以本集團之股東權益約233.2百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約307.3百萬港元)計算)約為25.7%(二零二五年十二月三十一日：約19.5%)。

資本支出

本集團在本期間概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

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團概無於該基金之投資有已訂約但未於財務報表撥備之資本承擔。

或然負債

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零二六年六月三十日，本集團並無為貸款抵押資產(二零二五年十二月三十一日：合計賬面值約為26.1百萬港元之投資物業被抵押)。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何融資租賃。

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、聯營公司或合營企業。

庫務政策

由於本集團在香港經營業務，而收入、經營成本、現金及現金等值項目及借款以港元計值，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

於二零二六年六月三十日，本集團於香港共有七名(二零二五年十二月三十一日：七名)僱員。截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得之員工成本約為3.0百萬港元，而二零二五年同期約為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。

本集團亦致力為員工提供適當的持續培訓，以加深彼等對市場及規管發展狀況的認識。

中期股息

董事不建議派發截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息(二零二五年：無)。

企業管治

本公司已採納上市規則附錄C1第二部分所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文作為其企業管治之守則。董事局認為，本公司於截至二零二六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C3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，全體董事已確認，彼等於截至二零二六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二零二六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。於二零二六年六月三十日，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二零二六年六月三十日止六個月的未經審核中期業績，且審核委員會對本公司採納的會計處理方法並無異議。

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，二零二六年八月二十一日

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、崔志仁先生及林國昌先生。