

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 截至二零一三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」)之董事會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零一二年六月三十日止同期之比較數字。

#### 簡明損益及其他全面收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一三年	二零一二年
		千港元	千港元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
營業額	3	13,015	11,246
直接經營開支		(541)	(731)
		<u>12,474</u>	<u>10,515</u>
其他收入		157	424
投資物業公平值變動淨額	9	30,957	134,564
行政支出		(5,953)	(4,362)
其他支出		(3,994)	(3,576)
融資成本	4	(908)	(984)
		<u>32,733</u>	<u>136,581</u>
除稅前溢利	5		
稅項支出	6	(1,193)	(871)
		<u>31,540</u>	<u>135,710</u>
本公司股權擁有人應佔 本期間溢利及全面收益總額			
		<u>31,540</u>	<u>135,710</u>
每股盈利	8	0.084港元	0.377港元
		<u>0.084港元</u>	<u>0.377港元</u>

\* 僅供識別

## 簡明綜合財務狀況報表

於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	982,251	956,054
物業、廠房及設備		475	570
		<u>982,726</u>	<u>956,624</u>
流動資產			
租金及其他應收賬項	10	557	772
定期存款		39,859	30,053
銀行結存及現金		12,373	31,289
		<u>52,789</u>	<u>62,114</u>
分類為持作出售之資產	11	5,200	—
		<u>57,989</u>	<u>62,114</u>
流動負債			
其他應付賬項及已收租金按金	12	9,325	11,549
應付MSC款項	13	—	320,839
應付永利控股款項	14	—	5,344
應付稅項		1,314	455
銀行貸款—一年內到期		30,857	32,007
		<u>41,496</u>	<u>370,194</u>
流動資產(負債)淨值		<u>16,493</u>	<u>(308,080)</u>
總資產減流動負債		<u>999,219</u>	<u>648,544</u>
非流動負債			
銀行貸款—一年後到期		87,027	94,227
遞延稅項		4,508	4,356
		<u>91,535</u>	<u>98,583</u>
		<u>907,684</u>	<u>549,961</u>
資本及儲備			
股本	15	3,862	30
儲備		903,822	549,931
		<u>907,684</u>	<u>549,961</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三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（「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」）證券上市規則附錄十六所載之適用披露規定編製。

於本中期期間及本業績公佈日期，本公司之最終控股公司為Bright Asia Holdings Limited（於英屬處女群島註冊成立之公司）。於二零一三年一月一日起至上市日期（定義見下文）之期間，本公司之直接控股公司為永利控股有限公司（「永利控股」）（於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市）。上市後，Bright Asia Holdings Limited成為本公司之直接控股公司。

在準備申請本公司之股份於聯交所主板上市（「上市」）之時，各公司（現由本公司及其附屬公司組成，下文統稱「本集團」）進行集團重組（「集團重組」），詳情見本公司日期為二零一三年二月二十八日之上市文件（「上市文件」）。為使重組生效，本公司於二零一二年五月八日註冊成立Tierra Development Limited（「Tierra Development」），Extra Rich Development Limited（「Extra Rich」）、Fast Silver Development Limited（「Fast Silver」）及Good Ocean Development Limited（「Good Ocean」）之全部已發行股本由Wing Lee Land Company Limited（「Wing Lee Land」）轉讓予Tierra Development。轉讓總代價為由Tierra Development向Wing Lee Land發行總數為1,998股股份，並將Wing Lee Land應付M S C Holdings Limited（「MSC」）（Wing Lee Land及MSC均為永利控股之全資附屬公司）之現有股東貸款（14,400港元）更替予Tierra Development。更替貸款以資本化方式支付，導致Tierra Development向MSC發行一股股份。於同日，MSC及Wing Lee Land各自指示向本公司發行Tierra Development之一股及1,998股股份，由本公司發行股份將導致的本公司欠付MSC及Wing Lee Land之合共30,000港元貸款資本化。於二零一二年六月二十八日，按MSC及Wing Lee Land之指示，本公司已向永利控股發行及配發總計300,000股股份（入賬列作繳足）。

於完成集團重組後，Wing Lee Land於各間公司（現包括本集團）所擁有之全部股權實質上已轉移至本公司，而本公司已於二零一二年六月二十八日成為本集團之控股公司。因集團重組所衍生之本集團（包括本公司及其附屬公司）將視作持續經營實體。本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之簡明綜合損益表及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表已予編製，猶如本公司於該期間一直作為各公司（包括本集團）之控股公司。

於二零一三年三月十九日，本公司透過向永利控股之股東實物分派約83.0%之本公司已發行股本而成功從永利控股分拆上市。本公司之股份於同日在聯交所掛牌，以及本公司不再是永利控股之附屬公司。

## 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本編製，惟投資物業乃以公平值計量。

除下文所述者外，截至二零一三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集團截至二零一二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與編製本集團簡明綜合財務報表相關之以下新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表；
香港財務報告準則第11號	合營安排；
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露；
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及於其他實體之權益披露：過渡指引；
香港財務報告準則第13號	公平值計量；
香港會計準則第19號(於二零一一年經修訂)	僱員福利；
香港會計準則第28號(於二零一一年經修訂)	投資聯營公司及合營企業；
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－抵銷金融資產及金融負債；
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目呈列；
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年期間香港財務報告準則之年度改進；及
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本。

### 香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益項目呈列」

香港會計準則第1號(修訂本)其他全面收益項目之列報引入全面收益表之新術語。根據香港會計準則第1號(修訂本)，「全面收益表」乃更名為「損益及其他全面收益表」。該等修訂已追溯應用。

### 香港財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團於本中期首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及披露公平值計量資料之單一指引，以及取代各項香港財務報告準則之前包括之規定。香港會計準則第34號此後作出修訂，規定中期簡明綜合財務報表須作出若干披露。

香港財務報告準則第13號之範圍寬廣及適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及披露公平值計量資料之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。香港財務報告準則第13號包含「公平值」之新定義，且界定公平值為在現時市況下於計量日期在一個主要(或最有利的)市場按有秩序交易出售一項資產將收取的價格或轉讓負債時將支付的價格。香港財務報告準則第13號所界定之公平值為平倉價格，不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法作出估計。此外，香港財務報告準則第13號包括廣泛披露規定。

根據香港財務報告準則第13號之過渡性條文，本集團已應用新公平值計量及披露規定。於二零一三年六月三十日，應用香港財務報告準則第13號對本集團投資物業之公平值計量並無嚴重影響。

於本中期應用該等其他新訂或經修訂之香港財務報告準則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。

### 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。

營業額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營業額分析如下：

	來自外部客戶 之營業額	
	截至六月三十日止六個月 二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港		
港島：		
商業	8,675	7,271
住宅	150	295
九龍：		
商業	1,722	1,472
住宅	816	952
工業	1,464	1,080
中華人民共和國(「中國」)		
深圳：		
商業	188	176
	<b>13,015</b>	<b>11,246</b>

#### 4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
須於以下期限內悉數償還之銀行借貸之利息：		
— 五年內	664	692
— 五年後	244	292
	<u>908</u>	<u>984</u>

#### 5. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
物業、廠房及設備之折舊	95	95
有關上市之開支(計入其他支出)	3,994	3,576
及經計入下列各項：		
利息收入(計入其他收入)	<u>149</u>	<u>371</u>

#### 6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
開支包括：		
香港利得稅		
— 本期間	1,043	713
— 過往期間撥備過多	(20)	—
	<u>1,023</u>	<u>713</u>
中國所得稅	18	18
遞延稅項支出	152	140
	<u>1,193</u>	<u>871</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。

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，非居民企業於中國境內並未設立機構場所者，應就其來源於中國境內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之物業，並須按於中國所收之租金收入總額的10%計算中國企業所得稅。

## 7. 股息

截至二零一三年六月三十日止六個月，概無支付、派發或建議派發任何股息。董事會不建議派發中期股息。

## 8. 每股盈利

假設集團重組於二零一二年一月一日生效，並就本公司股份拆細、資本化發行（定義見上市文件）及資本化發行之額外影響作追溯式調整，每股基本盈利乃以下列數據為基準：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
盈利		
用作計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔本期間溢利	<b>31,540</b>	135,710
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>376,462,098</b>	359,600,705

由於兩個期間內並無潛在攤薄普通股，因此，並無呈列每股攤薄盈利。

## 9. 投資物業

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
公平值		
於期初	<b>956,054</b>	638,064
添置	<b>440</b>	27,306
公平值增加淨額	<b>30,957</b>	307,834
轉撥至分類為持作出售之資產	<b>(5,200)</b>	-
出售	-	(17,150)
於期末	<b>982,251</b>	956,054

上述位於以下地區之投資物業之賬面值：

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
香港之土地：		
— 長期租賃	851,800	832,000
— 中期租賃	122,701	116,400
中國之土地：		
— 中期租賃	7,750	7,654
	<u>982,251</u>	<u>956,054</u>

本集團於二零一三年六月三十日及二零一二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物業估值師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)於上述日期進行之估值而得出。估值乃使用直接比較法經參考可得之可比市場交易而作出。

所有根據經營租賃協議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. 租金及其他應收款項

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
應收租金	75	302
其他應收款項、按金及預付款項	482	470
	<u>557</u>	<u>772</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：

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
賬齡		
0 – 90日	<u>75</u>	<u>302</u>

本集團不會就租賃物業向承租人授出信貸期。

### 11. 分類持作出售之資產

於二零一三年六月二十六日，買方(本集團之一名獨立第三方)與本公司之一間全資附屬公司訂立正式買賣協議以出售一處投資物業(「一號物業」)，現金代價為5,200,000港元。該出售事項於二零一三年七月完成。於二零一三年六月三十日，一號物業從投資物業經重新分類為持作出售之資產。

### 12. 其他應付款項及已收租金按金

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
應計開支	1,999	4,835
已收租金按金	6,776	6,636
已收出售一處投資物業訂金	520	—
其他應付款項	30	78
	<u>9,325</u>	<u>11,549</u>

### 13. 應付MSC款項

應付MSC款項即為應付前中間控股公司Extra Rich、Fast Silver及Good Ocean之款項。該款項為無抵押、免息及須按要求償還。根據資本化發行(定義見上市文件)，該款項已於上市前資本化。

### 14. 應付永利控股款項

該款項為無抵押、免息及按要求償還。根據資本化發行(定義見上市文件)，該款項已於上市前資本化。

## 15. 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
普通股			
法定：			
於二零一二年三月二十三日（註冊成立日期） 及二零一二年十二月三十一日 （每股面值0.10港元）	1,000,000	100,000	
股份拆細及法定股本增加（附註(c)）	999,000,000	9,900,000	
	<u>1,000,000,000</u>	<u>10,000,000</u>	
於二零一三年六月三十日 （每股面值0.01港元）	<u>1,000,000,000</u>	<u>10,000,000</u>	
已發行及繳足股本：			
於二零一二年三月二十三日 （註冊成立日期）發行股份（附註(a)）	1	—	—
根據集團重組發行股份（附註(b)）	300,000	30,000	30
	<u>300,001</u>	<u>30,000</u>	<u>30</u>
於二零一二年十二月三十一日 股份拆細（附註(c)）	2,700,009	—	—
根據資本化發行而發行股份（附註(d)）	383,175,748	3,831,757	3,832
	<u>386,175,758</u>	<u>3,861,757</u>	<u>3,862</u>
於二零一三年六月三十日	<u>386,175,758</u>	<u>3,861,757</u>	<u>3,862</u>

### 附註：

- (a) 本公司於二零一二年三月二十三日註冊成立，法定股本為100,000港元，分為1,000,000股每股面值0.10港元之股份，並於同日將一股每股面值0.10港元之認購人股份以未繳款方式發行予永利控股。
- (b) 於二零一二年六月二十八日，根據集團重組，本公司按每股0.10港元以入賬列作繳足的方式配發及發行300,000股普通股予永利控股（詳情載於附註1）。
- (c) 於二零一三年三月十八日，於達致分拆條件（定義見上市文件）及根據本公司之當時唯一股東於二零一三年二月六日通過之書面決議案（詳情見上市文件附錄六「日期為二零一三年二月六日之唯一股東書面決議案」），本公司之每股現有已發行及未發行股份分拆為十股每股面值0.01港元之股份，以及本公司之法定股本從100,000港元增至10,000,000港元。此後，本公司之法定股本由1,000,000,000股每股面值0.01港元之股份組成，其中緊隨股份拆細後，3,000,010股股份乃已發行及996,999,990股股份乃未發行。

- (d) 於二零一三年三月十八日，於達致分拆條件(定義見上市文件)及根據本公司之當時唯一股東於二零一三年二月六日通過之書面決議案(詳情見上市文件附錄六「日期為二零一三年二月六日之唯一股東書面決議案」)及資本化發行(定義亦見上市文件)，本公司已將欠付MSC及永利控股合共為數326,183,000港元之款項資本化，並向永利控股配發及發行383,175,748股入賬列為繳足之本公司普通股。

本公司於本中期期間之已發行之全部普通股，於各方面均與當時的現有普通股具有同等地位。

## 16. 關連人士交易

除各相關附註所披露與關連人士之交易及結餘外，本集團有以下與關連人士之交易／結餘：

- (a) 截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團向永利控股之全資附屬公司星晨實業有限公司(「星晨」)出租若干物業，年內已收取租金1,464,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：1,236,000港元)。於二零一三年六月三十日，本集團已向星晨收取租金按金488,000港元(二零一二年十二月三十一日：488,000港元)，且該款項乃計入已收租金按金。
- (b) 截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團已按現行之市場租金出租物業予本公司董事雷兆峰先生，並已收取租金收入78,000港元。於二零一三年六月三十日，本集團已收雷兆峰先生之租金按金為26,000港元(二零一二年十二月三十一日：26,000港元)，並已計入租金按金。
- (c) 於二零一二年十二月三十一日，本集團已收到永利控股就本集團提取銀行貸款162,350,000港元向銀行提供之公司擔保。公司擔保於本中期期間已解除。
- (d) 於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團向永利控股及本公司一間前同系附屬公司之若干董事擁有之一間連公司出售兩處投資物業，現金代價分別為850,000港元及2,700,000港元。代價乃基於永利行參考同類位置之同類物業之市場交易價格所作之評估而釐定。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

本公司於二零一三年三月十九日以介紹形式於聯交所主板上市。

本公司從永利控股分拆，加上管理層之重組及區分，使本集團得以集中於物業投資業務，進而使投資者及融資商可評估本集團（與分拆前母公司分開）之策略、功能、風險及回報。

於二零一三年六月三十日，經獨立物業評值公司永利行評值顧問有限公司之評估，持有之投資物業市場總值約為982.3百萬港元（二零一二年十二月三十一日：約956.1百萬港元）。

截至二零一三年六月三十日止六個月（「本期間」），本集團之營業額約為13.0百萬港元（二零一二年：11.2百萬港元），較去年同期上升15.7%。本集團之營業額包括來自本集團投資物業之總租金收入。

本期間，我們在續租時上調租金率，且位於德輔道中141號地下第C2D號商舖及威靈頓街61號地下及閣樓的物業的公平值上升最高。

### 前景

香港政府已推出措施以遏制樓市投機活動。該等措施包括建議上調特別印花稅稅率及在現有印花稅及特別印花稅（如適用）的基礎上向購買香港住宅物業的買家額外徵收「買家印花稅」及建議增加適用於買賣住宅及非住宅物業的從價印花稅。此外，香港金融管理局已調整新申請者對房屋按揭的申請門檻。該等措施已遏制香港樓市的成交量。

雖然上文概述的監管措施已應用，但物業價格及本集團投資物業之租金率仍然保持穩定的高租用率，且預計將繼續為本集團提供穩定之租金收入。

本集團管理其資本架構以確保股東回報最大化以及促進業務進一步發展及多元化以增加本集團之收益及利潤。本集團繼續將重點放在持有商業及住宅物業，並更著眼於作為長期投資的商業零售物業及整個社區公寓或樓宇。儘管香港政府之樓市降溫措施導致香港物業市場交投量下降，本集團將繼續於香港探索各種適當機會以進一步擴大投資組合以及增加溢利。

## 營運

本集團從事物業投資業務，主要為租賃位於香港的商業及住宅物業。於二零一三年六月三十日，本集團的物業組合中，有34個物業位於香港及1個物業位於中國。

本期間，本公司於二零一三年六月十四日就以代價5.2百萬港元出售位於九龍偉業街33號德福花園P座3樓315室之住宅物業（「德福出售物業」）訂立初步買賣協議及於二零一三年六月二十六日訂立正式買賣協議。於二零一三年六月三十日，本集團已收取上述出售事項之520,000港元訂金。此後，本集團完成該物業之出售事項，且於二零一三年七月三十一日收到餘下款項。本期間，確認有關出售物業之公平值收益850,000港元。

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團並無推出或公佈任何新業務及服務。

## 業績

本期間，本集團擁有人應佔之溢利及全面收益總額約為31.5百萬港元（二零一二年：135.7百萬港元），較去年同期下跌76.8%。與去年同期相比，二零一三年上半年溢利大幅下降乃主要受到本集團投資物業之公平值變動約31.0百萬港元（二零一二年：約134.6百萬港元）之增幅相對減少所影響，此乃反映了本期間香港商業零售及住宅投資物業市場之普遍市場狀況。

假設重組(定義見日期為二零一三年二月二十八日之上市文件(「上市文件」)於二零一二年一月一日生效，並就本公司股份拆細、資本化發行(上市文件所界定)及資本化發行之額外影響作追溯式調整，截至二零一三年六月三十日止六個月之每股盈利為0.084港元(二零一二年：0.377港元)，較去年同期減少0.293港元。

## 報告期後事項

於二零一三年六月三十日後發生以下事項：

### 出售事項

於二零一三年七月三十一日，本公司之全資附屬公司Extra Rich Development Limited完成出售德福出售物業，代價為5.2百萬港元。

於二零一三年八月十五日，本公司之全資附屬公司Extra Rich Development Limited訂立正式買賣協議，以代價約19.3百萬港元出售位於九龍成業街27號日昇中心2樓206號單位之物業。於二零一三年七月二十九日簽署初步買賣協議後，買家(一名獨立第三方)支付初步訂金約579,000港元現金。買家將於二零一三年八月十五日簽署正式買賣協議後支付另一筆訂金約1.3百萬港元現金。代價之餘額約17.4百萬港元將於完成時(預計於二零一三年九月十八日或之前發生)以現金支付。

### 收購事項

於二零一三年七月二十四日，本公司之全資附屬公司Habitat One Development Limited(「Habitat」)就以代價約15.8百萬港元收購位於九龍敬業街55號皇廷廣場11樓J室之物業訂立正式買賣協議。該物業將用作本集團之香港辦事處。Habitat於二零一三年七月十三日簽署臨時買賣協議後已支付初步按金為現金750,000港元。Habitat於二零一三年七月二十四日簽署正式買賣協議後支付另一筆按金為現金約827,000港元。代價之餘額(即約14.2百萬港元)於完成(預定於二零一三年十月三十日或之前發生)後以現金支付。該收購事項將由內部資源及銀行融資撥付資金。

## 財務回顧

### 流動資金及資本資源

於二零一三年六月三十日，本集團之流動資產淨額約為16.5百萬港元。於二零一二年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額約為308.1百萬港元。流動比率(即流動資產除以流動負債)約為1.40(二零一二年十二月三十一日：約0.17)。本集團權益總額上升至907.7百萬港元(二零一二年十二月三十一日：約550.0百萬港元)，乃主要因為資本化應付MSC及永利控股之款項合共約326.2百萬港元，並於二零一三年三月十九日確認為權益。於二零一三年六月三十日，並無尚未償還之應付MSC及永利控股之款項。

此外，於二零一三年六月三十日，本集團共持有約52.2百萬港元之銀行存款及現金(二零一二年十二月三十一日：約61.3百萬港元)，其中包括定期存款約39.9百萬港元(二零一二年十二月三十一日：約30.1百萬港元)。

於二零一三年六月三十日，銀行貸款之賬面值約為117.9百萬港元(二零一二年十二月三十一日：約126.2百萬港元)。於二零一三年六月三十日，全部銀行貸款乃以本集團賬面值約為476.6百萬港元(二零一二年十二月三十一日：約466.8百萬港元)之若干投資物業作抵押，按香港銀行同業拆息加0.70厘至2.75厘年利率(二零一二年十二月三十一日：香港銀行同業拆息加0.70厘至2.75厘年利率)計息。本集團於二零一三年六月三十日概無可用但尚未動用之銀行信貸額度。

於二零一三年六月三十日之總銀行貸款中，約30.9百萬港元(或約26.2%)須於一年內或應要求償還。約14.7百萬港元(或約12.4%)須於一年後但兩年內償還。約45.1百萬港元(或約38.3%)須於兩年後但五年內償還。約27.2百萬港元(或約23.1%)須於五年後償還。

於二零一二年十二月三十一日之總銀行貸款中，約32.0百萬港元(或約25.3%)須於一年內或應要求償還。約14.6百萬港元(或約11.6%)須於一年後但兩年內償還。約45.0百萬港元(或約35.7%)須於兩年後但五年內償還。約34.6百萬港元(或約27.4%)須於五年後償還。

於二零一三年六月三十日，本集團之總負債對權益比率(按借貸總額(即銀行借款總額及應付MSC及永利控股之款項之總和)約117.9百萬港元(二零一二年十二月三十一日：約452.4百萬港元)除以本集團之股東權益約907.7百萬港元(二零一二年十二月三十一日：約550.0百萬港元)計算)約為0.13(二零一二年十二月三十一日：約0.82)。

比率下降乃主要因為資本化發行，應付MSC及永利控股之款項約326.6百萬港元已資本化，並於二零一三年三月十九日確認為權益。

### **資本支出**

於截至二零一三年六月三十日止期間，本集團並無產生任何資本支出(二零一二年上半年：27.3百萬港元)。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**

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

### **或然負債**

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

### **資產抵押**

於二零一三年六月三十日，本集團若干賬面值約為476.6百萬港元之投資物業(二零一二年十二月三十一日：約為466.8百萬港元)已用作抵押獲批出之銀行融資額。

### **重大收購及出售附屬公司**

於截至二零一三年六月三十日止六個月回顧期間，本公司並無重大收購及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。倘若董事會認為適當，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

於二零一三年六月三十日，本集團於香港共有八名(二零一二年十二月三十一日：11名)僱員。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得之員工成本約為3.3百萬港元，而二零一二年同期約3.6百萬港元。

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。

## 中期股息

截至二零一三年六月三十日止六個月，概無支付、派發或建議派發任何股息(二零一二年：無)。董事會不建議派發中期股息。

## 企業管治

由於本公司在二零一三年三月十九日上市，本公司已採納聯交所證券上市規則(「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，本公司由二零一三年三月十九日(即本公司上市日期)至本公佈日期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，自二零一三年三月十九日至本公佈日期，彼等一直遵守標準守則。

## 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二零一三年六月三十日止六個月概無贖回、購回或註銷任何可贖回證券。於二零一三年六月三十日，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二零一三年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。此外，本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱」，審閱截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

## 致謝

在此，本人謹代表董事局向全體股東、租戶、專業人士及僱員給予之支持及辛勞工作致以衷心感謝。

承董事會命  
主席  
周彩花

香港，二零一三年八月二十日

於本公佈刊登日期，董事局包括四名執行董事，分別為周彩花女士、黃少華女士、王敏莉女士及雷兆峰先生，以及三名獨立非執行董事，分別為藍章華先生、謝國生博士及崔志仁先生。