

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 截至二零一四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」)截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零一三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

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
營業額	3	13,862	13,015
直接經營開支		(868)	(541)
		12,994	12,474
其他收入		3,271	157
投資物業公平值變動淨額	9	13,070	30,957
行政支出		(5,095)	(5,953)
其他支出		–	(3,994)
融資成本	4	(798)	(908)
除稅前溢利	5	23,442	32,733
稅項支出	6	(1,553)	(1,193)
本公司股權擁有人應佔 本期間溢利及全面收益總額		21,889	31,540
每股盈利	8	0.057港元	0.084港元

* 僅供識別

簡明綜合財務狀況報表
於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	979,762	966,692
物業、廠房及設備		17,911	18,591
		<u>997,673</u>	<u>985,283</u>
流動資產			
租金及其他應收賬項	10	616	682
定期存款		56,593	33,167
銀行結存及現金		6,772	27,459
		<u>63,981</u>	<u>61,308</u>
流動負債			
其他應付賬項及已收租金按金	11	9,253	8,880
應付稅項		2,009	714
銀行貸款—一年內到期		41,850	44,169
		<u>53,112</u>	<u>53,763</u>
流動資產淨值		<u>10,869</u>	<u>7,545</u>
總資產減流動負債		<u>1,008,542</u>	<u>992,828</u>
非流動負債			
銀行貸款—一年後到期		64,728	71,140
遞延稅項		4,816	4,579
		<u>69,544</u>	<u>75,719</u>
		<u>938,998</u>	<u>917,109</u>
資本及儲備			
股本	12	3,862	3,862
儲備		935,136	913,247
		<u>938,998</u>	<u>917,109</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一四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。

於本中期期間及該等簡明綜合財務報表日期，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（定義見下文）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」）。

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，截至二零一四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二零一三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香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂及詮釋：

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號（修訂本）	投資實體
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號（修訂本）	披露非金融資產之可收回金額
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具之約務更替及對沖會計之持續
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費

於本中期期間應用上述香港財務報告準則之修訂及詮釋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 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港		
港島：		
商業	8,811	8,675
住宅	326	150
九龍：		
商業	2,207	1,722
住宅	1,208	816
工業	1,105	1,464
中華人民共和國(「中國」)		
深圳：		
商業	205	188
	<u>13,862</u>	<u>13,015</u>

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 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	645	664
— 五年後	153	244
	<u>798</u>	<u>908</u>

5. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	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	396	95
有關上市之開支(計入其他支出)	-	3,994
及經計入下列各項：		
利息收入(計入其他收入)	<u>444</u>	<u>149</u>

6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
開支包括：		
香港利得稅		
— 本期間	1,295	1,043
— 過往期間撥備過多	-	(20)
	<u>1,295</u>	<u>1,023</u>
中國企業所得稅	21	18
遞延稅項支出	<u>237</u>	<u>152</u>
	<u>1,553</u>	<u>1,193</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。

中國土地增值稅(「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. 股息

截至二零一四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(二零一三年：無)。董事局不建議派發中期股息。

8. 每股盈利

假設集團重組於二零一三年一月一日生效，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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 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	<u>21,889</u>	<u>31,540</u>
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>386,175,758</u>	<u>376,462,098</u>

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

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
公平值		
於期初	966,692	956,054
添置	-	2,449
公平值增加淨額	13,070	35,690
轉撥至分類為持作出售之資產	-	(27,501)
於期末	<u>979,762</u>	<u>966,692</u>

上述位於以下地區之投資物業之賬面值：

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
香港之土地：		
— 長期租賃	787,040	778,000
— 中期租賃	184,800	180,900
中國之土地：		
— 中期租賃	7,922	7,792
	<u>979,762</u>	<u>966,692</u>

本集團於二零一四年六月三十日及二零一三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，故於截至二零一四年及二零一三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，因出售位於中國之物業繳付土地增值稅及資本利得稅。

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

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
應收租金	87	-
其他應收款項、按金及預付款項	529	682
	<u>616</u>	<u>682</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：

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
賬齡		
0 – 90日	87	-

本集團不會就租賃物業向承租人授出信貸期。

11. 其他應付款項及已收租金按金

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
應計開支	1,873	1,899
已收租金按金	7,347	6,948
其他應付款項	33	33
	<u>9,253</u>	<u>8,880</u>

12. 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：			
於二零一三年一月一日 (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(a))	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、 二零一三年十二月三十一日 及二零一四年六月三十日 (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：			
於二零一三年一月一日	300,001	30,000	30
股份拆細 (附註(a))	2,700,009	–	–
根據資本化發行而發行股份 (附註(b))	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、 二零一三年十二月三十一日 及二零一四年六月三十日	<u>386,175,758</u>	<u>3,861,757</u>	<u>3,862</u>

附註：

- (a) 於二零一三年三月十八日，於達成分拆條件(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。

- (b) 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。

13. 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永利連接器有限公司(「永利連接器」)(前稱星晨實業有限公司)出租若干物業，已就截至二零一三年六月三十日止六個月收取租金收入1,464,000港元。

與永利連接器之租賃已於二零一三年十二月三十一日屆滿，而本集團於二零一三年十二月二日與永利控股之全資附屬公司星晨數碼連接器有限公司(「星晨數碼連接器」)訂立新租賃協議，據此，本集團由二零一四年一月一日起向星晨數碼連接器出租一項物業，已就截至二零一四年六月三十日止六個月收取租金收入439,800港元。

於二零一四年六月三十日，本集團已向星晨數碼連接器收取租金按金219,900港元(二零一三年十二月三十一日：219,000港元)，該款項乃計入附註11所載之已收租金按金。

與星晨數碼連接器之租賃已於二零一四年六月三十日終止。

- (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。該項租賃已於二零一三年七月三十一日終止。

管理層討論與分析

業務回顧

本集團從事物業投資業務，主要為出租位於香港的商業及住宅物業。於二零一四年六月三十日，本集團的投資物業組合中，有32個物業位於香港及1個物業位於中國。此外，本集團有一間辦公室及一個停車位作自用。

於二零一四年六月三十日，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979.8百萬港元(二零一三年十二月三十一日：約966.7百萬港元)。

截至二零一四年六月三十日止六個月(「本期間」)，本集團之營業額約為13.9百萬港元(二零一三年：13.0百萬港元)，較去年同期上升6.9%。本集團之營業額包括來自本集團投資物業之總租金收入。除投資物業之外，本集團於本期間並無持有其他任何重大投資。

本期間，我們在續租時上調租金率，且位於上海街656號以及摩理臣山道38號地下及閣樓的物業的公平值上升幅度最高。

本期間內並無進行收購或出售，而本集團亦並無推出或公佈任何新業務及服務。

前景

香港政府對物業交易徵收雙倍印花稅的樓市降溫措施已正式立法。由於已自二零一三年二月起對物業交易徵收雙倍印花稅，徵收雙倍印花稅令香港樓市的成交量普遍下跌。

市場對香港零售物業之整體需求下降，反映出中國內地遊客的消費模式。

住宅需求亦自去年二月起下降，惟自二零一四年五月政府放寬規定，容許已出售本身唯一住宅並已簽訂臨時合約購買新住宅的人士有更多時間完成購買物業之交易後，住宅需求自此起已略有改善。

雖然存在上述情況，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。

隨著全面實行買方印花稅及特別印花稅以及最近就雙倍印花稅立法，本集團將繼續注視買方印花稅、特別印花稅以及雙倍印花稅對市場之影響。本集團將繼續專注於持有商業及住宅物業作長期投資。本集團目前並無有關任何重大投資或收購資本資產之計劃，惟將繼續發掘機會，以進一步擴大其投資組合及推動業務發展。

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21.9百萬港元(二零一三年：31.5百萬港元)，較去年同期下跌30.5%。與去年同期相比，二零一四年上半年溢利顯著下降乃主要受到二零一四年本集團投資物業之公平值淨額約13.1百萬港元(二零一三年：約31.0百萬港元)之增幅相對較少所影響，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場狀況。

截至二零一四年六月三十日止六個月之每股盈利為0.057港元(二零一三年：0.084港元)，較去年同期減少0.027港元。

財務回顧

流動資金及資本資源

於二零一四年六月三十日，本集團之流動資產淨額約為10.9百萬港元。於二零一三年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為7.5百萬港元。流動比率(即流動資產除以流動負債)約為1.20(二零一三年十二月三十一日：約1.14)。本集團權益總額上升至約939.0百萬港元(二零一三年十二月三十一日：約917.1百萬港元)。

此外，於二零一四年六月三十日，本集團共持有約63.4百萬港元之銀行存款及現金(二零一三年十二月三十一日：約60.6百萬港元)，其中包括定期存款約56.6百萬港元(二零一三年十二月三十一日：約33.2百萬港元)。

於二零一四年六月三十日，銀行貸款之賬面值約為106.6百萬港元(二零一三年十二月三十一日：約115.3百萬港元)。於二零一四年六月三十日，全部銀行貸款乃以本集團賬面值約為478.4百萬港元(二零一三年十二月三十一日：約473.1百萬港元)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(二零一三年十二月三十一日：香港銀行同業拆息加0.70厘至2.75厘年利率)計息。於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團可用但尚未動用之銀行信貸額度約為20.0百萬港元。

於二零一四年六月三十日之總銀行貸款中，約41.9百萬港元(或約39.3%)須於一年內或應要求償還。約12.9百萬港元(或約12.1%)須於一年後但兩年內償還。約37.0百萬港元(或約34.7%)須於兩年後但五年內償還。約14.8百萬港元(或約13.9%)須於五年後償還。

於二零一三年十二月三十一日之總銀行貸款中，約44.2百萬港元(或約38.3%)須於一年內或應要求償還。約12.9百萬港元(或約11.2%)須於一年後但兩年內償還。約37.8百萬港元(或約32.8%)須於兩年後但五年內償還。約20.4百萬港元(或約17.7%)須於五年後償還。

於二零一四年六月三十日，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106.6百萬港元(二零一三年十二月三十一日：約115.3百萬港元)除以本集團之股東權益約939.0百萬港元(二零一三年十二月三十一日：約917.1百萬港元)計算)約為0.11(二零一三年十二月三十一日：約0.13)。

資本支出

本集團於截至二零一四年六月三十日止期間並無產生任何重大資本支出(二零一三年上半年：無)。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

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

或然負債

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團若干賬面值約為478.4百萬港元之投資物業(二零一三年十二月三十一日：約為473.1百萬港元)已用作抵押本集團獲批出之銀行融資額。

於二零一四年六月三十日，本集團賬面值約為16.8百萬港元(二零一三年十二月三十一日：17.4百萬港元)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

於截至二零一四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

於二零一四年六月三十日，本集團於香港共有八名(二零一三年十二月三十一日：八名)僱員。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得之員工成本約為2.7百萬港元，而二零一三年同期約3.3百萬港元。

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

截至二零一四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(二零一三年：無)。董事局不建議派發中期股息。

企業管治

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，本公司於截至二零一四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，彼等於截至二零一四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二零一四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。於二零一四年六月三十日，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二零一四年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

致謝

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

承董事局命
主席
周彩花

香港，二零一四年八月二十六日

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、王敏莉小姐及雷兆峰先生，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。