

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 截至二零一五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」)截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零一四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 截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
營業額	3	13,915	13,862
直接經營開支		(582)	(868)
		<u>13,333</u>	<u>12,994</u>
其他收入		382	3,271
其他收益或虧損		(76)	-
投資物業公平值變動淨額	9	65,532	13,070
行政支出		(5,098)	(5,095)
融資成本	4	(683)	(798)
		<u>73,390</u>	<u>23,442</u>
除稅前溢利	5	73,390	23,442
稅項支出	6	(1,534)	(1,553)
		<u>71,856</u>	<u>21,889</u>
本公司股權擁有人應佔本期間溢利 及全面收益總額		<u>71,856</u>	<u>21,889</u>
每股盈利	7	<u>0.186港元</u>	<u>0.057港元</u>

* 僅供識別

簡明綜合財務狀況報表
於二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	1,116,140	1,036,860
物業、廠房及設備	10	17,831	17,610
		<u>1,133,971</u>	<u>1,054,470</u>
流動資產			
租金及其他應收賬項	11	377	784
持作買賣投資		1,450	1,495
定期存款		33,717	49,441
銀行結存及現金		5,185	7,177
		<u>40,729</u>	<u>58,897</u>
流動負債			
其他應付賬項及已收租金按金	12	10,168	10,007
應付稅項		1,891	552
銀行貸款—一年內到期		26,976	28,082
融資租賃承擔		96	—
		<u>39,131</u>	<u>38,641</u>
流動資產淨值		<u>1,598</u>	<u>20,256</u>
總資產減流動負債		<u>1,135,569</u>	<u>1,074,726</u>
非流動負債			
銀行貸款—一年後到期		62,000	69,717
融資租賃承擔		393	—
遞延稅項		5,118	4,945
		<u>67,511</u>	<u>74,662</u>
資產淨值		<u>1,068,058</u>	<u>1,000,064</u>
資本及儲備			
股本	13	3,862	3,862
儲備		1,064,196	996,202
總權益		<u>1,068,058</u>	<u>1,000,064</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五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（「上市規則」）附錄十六所載之適用披露規定編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本編製，惟投資物業及持作買賣投資乃以公平值計量。

截至二零一五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二零一四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：

香港會計準則第19號 (修訂本)	退休福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則 (修訂本)	二零一零年至二零一二年周期香港財務 報告準則之年度改進
香港財務報告準則 (修訂本)	二零一一年至二零一三年周期香港財務 報告準則之年度改進

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。

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	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
香港		
港島：		
商業	8,663	8,811
住宅	354	326
九龍：		
商業	2,264	2,207
住宅	1,316	1,208
工業	1,121	1,105
中華人民共和國(「中國」)		
深圳：		
商業	197	205
	<u>13,915</u>	<u>13,862</u>

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
	須於以下期限內悉數償還之銀行借貸之利息：	
— 五年內	60	66
— 五年後	623	732
	<u>683</u>	<u>798</u>

5. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前溢利已扣除下列項目：		
物業、廠房及設備之折舊	328	396
及經計入下列項目：		
利息收入(計入其他收入)	<u>332</u>	<u>444</u>

6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	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	1,340	1,295
中國企業所得稅	21	21
遞延稅項支出	<u>173</u>	<u>237</u>
	<u><u>1,534</u></u>	<u><u>1,553</u></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. 每股盈利

每股基本盈利乃以下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
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	71,856	21,889
股份數目		
用作計算每股基本盈利之		
普通股加權平均數	386,175,758	386,175,758

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。

8. 股息

截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.01港元(二零一三年：無)，共計約3,862,000港元(二零一三年：無)，已於二零一五年五月派付。董事局不建議派發截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息(二零一四年：無)。

9. 投資物業

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
公平值		
於期初	1,036,860	966,692
添置	13,748	-
公平值增加淨額	65,532	70,168
	<u>1,116,140</u>	<u>1,036,860</u>

上述位於以下地區之投資物業之賬面值：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
香港之土地：		
— 長期租賃	901,190	829,690
— 中期租賃	207,200	199,420
中國之土地：		
— 中期租賃	7,750	7,750
	<u>1,116,140</u>	<u>1,036,860</u>

本集團於二零一五年六月三十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誠衍評值有限公司(「誠衍」，地址為香港灣仔告士打道109-111號東惠商業大廈2403室)進行之估值而得出。

本集團於二零一四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。

於二零一五年六月三十日及二零一四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，故於截至二零一五年及二零一四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. 物業、廠房及設備

於截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團購置約549,900港元之物業、廠房及設備（二零一四年：無）。

11. 租金及其他應收款項

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收租金	4	241
其他應收款項、按金及預付款項	373	543
	<u>377</u>	<u>784</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：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
賬齡		
0 – 90日	<u>4</u>	<u>241</u>

本集團不會就租賃物業向承租人授出信貸期。

12. 其他應付款項及已收租金按金

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應計開支	1,952	2,915
已收租金按金	8,183	7,055
其他應付款項	33	37
	<u>10,168</u>	<u>10,007</u>

13. 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：			
於二零一四年六月三十日、 二零一四年十二月三十一日 及二零一五年六月三十日 (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：			
於二零一四年六月三十日、 二零一四年十二月三十一日 及二零一五年六月三十日	<u>386,175,758</u>	<u>3,861,757</u>	<u>3,862</u>

本公司股本於截至二零一五年六月三十日止六個月並無變動。

14. 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，於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團向美加醫學科技有限公司(前稱永泰投資控股有限公司及再前稱為永利控股有限公司，曾為本公司之主要股東)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」)出租若干物業，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，本集團自星晨數碼連接器收到租賃按金219,900港元。美加醫學科技有限公司於二零一四年六月四日起不再持有任何本公司股份。與星晨數碼連接器的租賃已於二零一四年六月三十日終止。

於截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團並無關連人士交易。

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。於二零一五年六月三十日，不計自用的一間辦公室及一個停車位，本集團持有的投資物業組合由33個位於香港的物業及1個位於中國的物業組成。

於二零一五年六月三十日，經獨立物業評值公司誠衍評值有限公司之評估，本集團持有之投資物業市場總值約為1,116.1百萬港元(二零一四年十二月三十一日：約1,036.9百萬港元)。

截至二零一五年六月三十日止六個月(「本期間」)，本集團之營業額主要是來自本集團投資物業之總租金收入，約為13.9百萬港元(二零一四年：13.9百萬港元)。於本期間開始時，若干物業為空置。其後，本集團所有投資物業於二零一五年六月三十日均已全部租出及繼續於續租時維持更高的租金率。

本集團位於德輔道中141號地下C2D號舖及駱克道296號地下之物業於本期間的公平值上升幅度最高。

於本期間，在二零一五年五月二十六日訂立臨時買賣協議及於二零一五年六月八日訂立正式買賣協議，以約11.2百萬港元之代價收購一項位於香港皇后大道東88-90號錦德大廈1樓A、B及C室之物業。本集團於二零一五年六月三十日完成收購此項物業而現金代價已經以內部資源撥付。

除了本集團持有之投資物業外，於本期間並無持有其他重要投資。本集團並無推出或公佈任何新業務及服務。

前景

儘管香港政府透過上調印花稅及收緊批出按揭貸款規定而繼續致力實行為樓市降溫的措施，香港的利率仍維持在低水平而樓市交易和物業價格略見微升。此在我們的投資物業估值上升中亦有所反映。

在日圓匯價疲弱、佔中運動及反水貨行動之綜合影響下，加上中國市場不穩及反貪腐行動，令到來港旅遊購物的內地消費者減少，最終拖累優質零售物業的租金水平。中心區以外的物業所受影響未算顯著，在租金及物業價值方面均保持穩健增長。

預期物業交易和價格將繼續逐步上揚的走勢，但續租時的租金率可能收窄至較為審慎的升幅。

預期本集團之投資物業將繼續保持高出租率並帶來穩定租金收入貢獻。

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，惟本集團將繼續審慎發掘機會，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71.9百萬港元（二零一四年：21.9百萬港元），較去年同期增加228.3%。與去年同期相比，二零一五年上半年溢利顯著上升乃主要得力於二零一五年本集團投資物業之公平值淨額約65.5百萬港元（二零一四年：約13.1百萬港元）之增幅相對較大所影響，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。

截至二零一五年六月三十日止六個月之每股盈利為0.186港元（二零一四年：0.057港元），較去年同期增加0.129港元。

報告期後事項

以下事項於二零一五年六月三十日後發生：

收購事項

於二零一五年七月十四日，本公司之全資附屬公司Fortune Source Limited (「Fortune」) 訂立正式買賣協議，以代價約6.2百萬港元收購一項位於九龍馬頭角道5號2樓之物業。該物業為一項投資物業。Fortune已於二零一五年七月一日簽訂臨時買賣協議時以現金支付200,000港元臨時訂金。Fortune並於二零一五年七月十四日簽訂正式買賣協議時以現金支付約420,000港元加付訂金。代價餘款約5.6百萬港元將於完成時以現金支付，目前預計完成將於二零一五年九月二日或之前作實。此項收購將以內部資源撥付。

財務回顧

流動資金及資本資源

於二零一五年六月三十日，本集團之流動資產淨額約為1.6百萬港元(二零一四年十二月三十一日：約20.3百萬港元)。流動比率(即流動資產除以流動負債)約為1.04(二零一四年十二月三十一日：約1.5)。本集團權益總額上升至約1,068.1百萬港元(二零一四年十二月三十一日：約1,000.1百萬港元)。

此外，於二零一五年六月三十日，本集團共持有約38.9百萬港元之銀行存款及現金(二零一四年十二月三十一日：約56.6百萬港元)，其中包括定期存款約33.7百萬港元(二零一四年十二月三十一日：約49.4百萬港元)。

本集團之流動資產淨值、銀行存款及現金減少，主要因為收購位於香港皇后大道東88-90號錦德大廈1樓A、B及C室之物業(該項收購已於二零一五年六月三十日完成)以及於二零一五年五月以現金派付截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息。

於二零一五年六月三十日，銀行貸款之賬面值約為89.0百萬港元(二零一四年十二月三十一日：約97.8百萬港元)。於二零一五年六月三十日，全部銀行貸款乃以本集團合計賬面值約為535.8百萬港元(二零一四年十二月三十一日：約515.0百萬港元)之若干投資物業、租賃土地及樓宇作抵押，按香港銀行同業拆息加0.70厘至2.25厘年利率(二零一四年十二月三十一日：香港銀行同業拆息加0.70厘至2.25厘年利率)計息。本集團於本期間並無取得額外銀行貸款。於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團並無可用但尚未動用之銀行信貸額度。

於二零一五年六月三十日之總銀行貸款中，約27.0百萬港元(或約30.3%)須於一年內或應要求償還。約15.6百萬港元(或約17.5%)須於一年後但兩年內償還。約40.3百萬港元(或約45.3%)須於兩年後但五年內償還。約6.1百萬港元(或約6.9%)須於五年後償還。

於二零一四年十二月三十一日之總銀行貸款中，約28.1百萬港元(或約28.7%)須於一年內或應要求償還。約15.5百萬港元(或約15.8%)須於一年後但兩年內償還。約42.6百萬港元(或約43.6%)須於兩年後但五年內償還。約11.6百萬港元(或約11.9%)須於五年後償還。

於二零一五年六月三十日，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89.0百萬港元(二零一四年十二月三十一日：約97.8百萬港元)除以本集團之股東權益約1,068.1百萬港元(二零一四年十二月三十一日：約1,000.1百萬港元)計算)約為0.08(二零一四年十二月三十一日：約0.10)。

資本支出

本集團於截至二零一五年六月三十日止期間錄得之資本支出(代表收購投資物業以及物業、廠房及設備)約為14.2百萬港元(二零一四年上半年：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

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

或然負債

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一五年六月三十日，本集團若干合計賬面值約為519.8百萬港元之投資物業(二零一四年十二月三十一日：約為498.7百萬港元)已用作抵押本集團獲批出之銀行融資額。

於二零一五年六月三十日，本集團賬面值約為16.0百萬港元(二零一四年十二月三十一日：16.3百萬港元)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

於截至二零一五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

於二零一五年六月三十日，本集團於香港共有八名(二零一四年十二月三十一日：八名)僱員。截至二零一五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，而二零一四年同期約2.7百萬港元。

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

截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.01港元(二零一三年：無)，共計3,861,757.58港元(二零一三年：無)，已於二零一五年五月派付。董事不建議派發截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息(二零一四年：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，本公司於截至二零一五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，彼等於截至二零一五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二零一五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。於二零一五年六月三十日，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二零一五年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

致謝

在此，本人衷心感謝全體股東、租戶、專業人士及僱員之努力和不斷支持。

承董事局命
主席
周彩花

香港，二零一五年八月十日

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、王敏莉小姐及雷兆峰先生，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。