

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」)截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業
績及截至二零一五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

截至二零一六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
營業額	3	16,234	13,915
直接經營開支		(663)	(582)
		<u>15,571</u>	<u>13,333</u>
其他收入		193	382
其他收益或虧損		(312)	(76)
投資物業公平值變動淨額	9	(5,764)	65,532
行政支出		(6,293)	(5,098)
融資成本	4	(586)	(683)
		<u>2,809</u>	<u>73,390</u>
除稅前溢利	5	2,809	73,390
稅項支出	6	(1,687)	(1,534)
		<u>1,122</u>	<u>71,856</u>
本公司股權擁有人應佔本期間溢利及 全面收益總額		<u>1,122</u>	<u>71,856</u>
每股盈利	7	<u>0.003港元</u>	<u>0.186港元</u>

* 僅供識別

簡明綜合財務狀況報表
於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	1,066,729	1,072,493
物業、廠房及設備	10	17,120	17,476
		<u>1,083,849</u>	<u>1,089,969</u>
流動資產			
租金及其他應收賬項	11	879	1,030
持作買賣投資	14	1,044	1,321
可收回稅項		–	377
定期存款		22,046	24,000
銀行結存及現金		5,549	3,824
		<u>29,518</u>	<u>30,552</u>
流動負債			
其他應付賬項及已收租金按金	12	11,352	11,955
應付稅項		1,307	187
銀行貸款—一年內到期		24,771	25,873
融資租賃承擔		109	107
		<u>37,539</u>	<u>38,122</u>
流動負債淨額		<u>(8,021)</u>	<u>(7,570)</u>
總資產減流動負債		<u>1,075,828</u>	<u>1,082,399</u>
非流動負債			
銀行貸款—一年後到期		46,423	54,234
融資租賃承擔		284	339
遞延稅項		5,806	5,633
		<u>52,513</u>	<u>60,206</u>
資產淨值		<u>1,023,315</u>	<u>1,022,193</u>
資本及儲備			
股本	13	3,862	3,862
儲備		1,019,453	1,018,331
總權益		<u>1,023,315</u>	<u>1,022,193</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六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（「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。

除下文所述者外，截至二零一六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二零一五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，本公司及其附屬公司首次應用由香港會計師公會頒佈而於本期間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11號（修訂本）	收購共同經營權益的會計法
香港會計準則第1號（修訂本）	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號（修訂本）	澄清折舊及攤銷的可接受方法
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號（修訂本）	農業：生產性植物
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者及其聯營公司或合營企業出售或 注入資產
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28號（修訂本）	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則（修訂本）	二零一二年至二零一四年周期 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	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
香港		
港島：		
商業	9,904	8,663
住宅	528	354
九龍：		
商業	2,862	2,264
住宅	1,434	1,316
工業	1,331	1,121
中華人民共和國（「中國」）		
深圳：		
商業	175	197
	<u>16,234</u>	<u>13,915</u>

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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	75	60
— 五年後	511	623
	<u>586</u>	<u>683</u>

5. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	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	356	328
及經計入下列項目：		
利息收入(計入其他收入)	57	332

6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	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	1,501	1,340
中國企業所得稅	13	21
遞延稅項支出	173	173
	<u>1,687</u>	<u>1,534</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	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
用作計算每股基本盈利之本公司股權擁有人應佔本期間溢利	<u>1,122</u>	<u>71,856</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>386,175,758</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。

8. 股息

截至二零一四年十二月三十一日止年度每股0.01港元之末期股息已於截至二零一五年六月三十日止六個月宣派及派付予本公司股東。並無就截至二零一五年十二月三十一日止年度宣派末期股息。董事局不建議派發截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息（二零一五年：無）。

9. 投資物業

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
公平值		
於期初	1,072,493	1,036,860
添置	-	21,688
公平值(減少)增加淨額	(5,764)	13,945
於期末	<u>1,066,729</u>	<u>1,072,493</u>

上述位於以下地區之投資物業之賬面值：

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
香港之土地：		
— 長期租賃	820,100	825,440
— 中期租賃	237,570	238,700
中國之土地：		
— 中期租賃	9,059	8,353
	<u>1,066,729</u>	<u>1,072,493</u>

本集團於二零一六年六月三十日及二零一五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。

於二零一六年六月三十日及二零一五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，故於截至二零一六年及二零一五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。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(二零一五年：約549,900港元)。

11. 租金及其他應收款項

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收租金	449	440
其他應收款項、按金及預付款項	430	590
	<u>879</u>	<u>1,030</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：

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
賬齡		
0 – 90日	312	303
91 – 180日	137	137
	<u>449</u>	<u>440</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

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應計開支	2,988	3,435
已收租金按金	8,322	8,487
其他應付款項	42	33
	<u>11,352</u>	<u>11,955</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：			
於二零一五年六月三十日、 二零一五年十二月三十一日 及二零一六年六月三十日 (每股面值0.01港元)	1,000,000,000	10,000,000	
已發行及繳足股本：			
於二零一五年六月三十日、 二零一五年十二月三十一日 及二零一六年六月三十日	386,175,758	3,861,757	3,862

本公司股本於截至二零一六年六月三十日止六個月並無變動。

14. 金融工具之公平值計量

按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產及金融負債之公平值。

本集團部分金融資產於各報告期末按公平值計量。下表提供此等金融資產及金融負債公平值釐定方法(特別是所用估值技術及輸入數據)之資料,以及根據公平值計量之輸入數據的可觀察程度而將公平值計量分類歸入公平值等級之層級(第一至三級)之資料。

- 第一級公平值計量指以在活躍市場就相同資產或負債取得之報價(未經調整)所進行之計量。
- 第二級公平值計量指以第一級報價以外之資產或負債之可觀察輸入數據,無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算)所進行之計量。
- 第三級公平值計量指透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術所進行之計量。

金融資產	公平值		公平值等級	估值技術及 主要輸入數據
	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)		
持作買賣投資	1,044	1,321	第一級	活躍市場之買入報價

於期內第一、二及三級之間並無轉移。

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。於二零一六年六月三十日，本集團持有的投資物業組合由36個位於香港的物業及1個位於中國的物業組成。

於二零一六年六月三十日，本集團持有之投資物業市場總值約為1,066.7百萬港元(二零一五年十二月三十一日：約1,072.5百萬港元)。本集團之投資物業於截至二零一六年六月三十日止六個月錄得0.5%之公平值減少，反映了香港物業市道之氣氛。

截至二零一六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16.2百萬港元(二零一五年：13.9百萬港元)，相比二零一五年同期上升約16.7%。儘管存在各種影響物業租賃行業的市場不穩定因素，本集團全部投資物業於二零一六年六月三十日已全數出租。

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。本集團於本期間並無推出或公佈任何新業務及服務。

前景

儘管香港物業市場繼續面對來自不同市場不明朗因素的下調壓力，但從不少空置店舖可見，位於香港中央核心樞紐的優質零售店舖所受到的不利影響最為嚴重。

中國大陸訪港旅客減少、中港股市的不利波動、歐洲經濟不穩以及英國經公投後決定退出歐盟，預期將在可見將來繼續對香港的物業市場產生不利影響。

由於本集團大部分物業所在地區有不同行業林立以及並非過份以旅客為重心，故儘管面對上述各種不明朗因素，本集團於本期間的租金收入仍然令人滿意。鑑於本集團的租賃物業組合繼續保持高出租率，預計旗下物業將繼續為本集團提供穩定的租金收入。然而，管理層預期經營環境在可見將來將繼續不景氣，而本集團投資物業的租金收入和市值或會因此受到不利影響。

目前，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。鑑於所面對的市場不明朗因素，本集團將繼續保持穩健的庫務政策，並將注視樓市走勢及審慎發掘機會，以進一步擴大其投資組合。

業績

本期間，本公司股權擁有人應佔之本集團溢利及全面收益總額約為1.1百萬港元(二零一五年：71.9百萬港元)，較去年同期減少98.4%。與去年同期相比，二零一六年上半年溢利顯著下降乃主要歸因於本期間本集團投資物業之公平值淨額下降約5.8百萬港元(二零一五年：上升約65.5百萬港元)，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。

截至二零一六年六月三十日止六個月之每股盈利為0.003港元(二零一五年：0.186港元)，較去年同期減少0.183港元。

財務回顧

流動資金及資本資源

於二零一六年六月三十日，本集團之流動負債淨額約為8.0百萬港元(二零一五年十二月三十一日：約7.6百萬港元)。流動比率(即流動資產除以流動負債)約為0.8(二零一五年十二月三十一日：約0.8)。本集團權益總額增加至約1,023.3百萬港元(二零一五年十二月三十一日：約1,022.2百萬港元)。

此外，於二零一六年六月三十日，本集團共持有約27.6百萬港元之銀行存款及現金(二零一五年十二月三十一日：約27.8百萬港元)，其中包括定期存款約22.0百萬港元(二零一五年十二月三十一日：約24.0百萬港元)。

經計及於二零一六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，本公司董事信納本集團將有足夠營運資金以應付其於可見將來之需要。因此，管理層相信本集團已作好準備，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。

於本期間，本集團取得30.0百萬港元之額外銀行信貸額度，有關額度於二零一六年六月三十日仍然尚未動用。於二零一六年六月三十日，銀行貸款之賬面值約為71.2百萬港元(二零一五年十二月三十一日：約80.1百萬港元)。於二零一六年六月三十日，全部銀行貸款乃以本集團合計賬面值約為518.3百萬港元(二零一五年十二月三十一日：約521.5百萬港元)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(二零一五年十二月三十一日：香港銀行同業拆息加0.70厘至2.25厘年利率)計息。

於二零一六年六月三十日之總銀行貸款中，約24.8百萬港元(或約34.8%)須於一年內或應要求償還。約15.7百萬港元(或約22.2%)須於一年後但兩年內償還。約28.1百萬港元(或約39.4%)須於兩年後但五年內償還。約2.6百萬港元(或約3.6%)須於五年後償還。

於二零一五年十二月三十一日之總銀行貸款中，約25.9百萬港元(或約32.3%)須於一年內或應要求償還。約15.6百萬港元(或約19.6%)須於一年後但兩年內償還。約34.7百萬港元(或約43.3%)須於兩年後但五年內償還。約3.9百萬港元(或約4.8%)須於五年後償還。

於二零一六年六月三十日，本集團之總負債對權益比率(按借貸總額(即銀行借款總額之總和)約71.2百萬港元(二零一五年十二月三十一日：約80.1百萬港元)除以本集團之股東權益約1,023.3百萬港元(二零一五年十二月三十一日：約1,022.2百萬港元)計算)約為7.0%(二零一五年十二月三十一日：約7.8%)。

資本支出

本集團於本期間並無錄得任何重大資本開支。本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月錄得之資本支出(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。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

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

或然負債

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一六年六月三十日，本集團若干合計賬面值約為502.8百萬港元之投資物業（二零一五年十二月三十一日：約為505.7百萬港元）已用作抵押本集團獲批出之銀行融資額。

於二零一六年六月三十日，本集團賬面值約為15.5百萬港元（二零一五年十二月三十一日：15.8百萬港元）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

於二零一六年六月三十日，本集團於香港共有八名（二零一五年十二月三十一日：八名）僱員。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團錄得之員工成本約為4.0百萬港元，而二零一五年同期約3.0百萬港元。

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二零一六年六月三十日止六個月之中期股息（二零一五年：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二零一六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。於二零一六年六月三十日，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二零一六年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

致謝

在此，本人謹代表董事局衷心感謝全體股東、租戶、專業人士及僱員之不斷支持。

承董事局命

主席

周彩花

香港，二零一六年八月十九日

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。