

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 截至二零一七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」)截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零一六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

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
營業額	3	16,155	16,234
直接經營開支		(780)	(663)
		<u>15,375</u>	<u>15,571</u>
其他收入		268	193
其他收益或(虧損)		241	(312)
投資物業公平值變動淨額	9	11,640	(5,764)
行政支出		(3,682)	(6,293)
融資成本	4	(447)	(586)
		<u>23,395</u>	<u>2,809</u>
除稅前溢利	5	23,395	2,809
稅項支出	6	(2,123)	(1,687)
		<u>21,272</u>	<u>1,122</u>
本公司股權擁有人應佔本期間溢利及 全面收益總額		<u>21,272</u>	<u>1,122</u>
每股盈利	7	<u>0.055</u> 港元	<u>0.003</u> 港元

\* 僅供識別

簡明綜合財務狀況表  
於二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	1,054,626	1,047,366
物業、廠房及設備	10	16,409	16,764
		<u>1,071,035</u>	<u>1,064,130</u>
流動資產			
租金及其他應收賬項	11	635	1,260
持作買賣投資	14	1,688	1,410
可收回稅項		—	36
定期存款		30,440	32,295
銀行結存及現金		11,209	6,626
		<u>43,972</u>	<u>41,627</u>
流動負債			
其他應付賬項及已收租金按金	12	9,795	11,295
應付稅項		2,384	556
銀行貸款—一年內到期		21,764	22,848
融資租賃承擔		114	112
		<u>34,057</u>	<u>34,811</u>
流動資產淨值		<u>9,915</u>	<u>6,816</u>
總資產減流動負債		<u>1,080,950</u>	<u>1,070,946</u>
非流動負債			
銀行貸款—一年後到期		28,030	35,551
融資租賃承擔		170	228
遞延稅項		6,439	6,266
		<u>34,639</u>	<u>42,045</u>
資產淨值		<u>1,046,311</u>	<u>1,028,901</u>
資本及儲備			
股本	13	3,862	3,862
儲備		1,042,449	1,025,039
總權益		<u>1,046,311</u>	<u>1,028,901</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一七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，截至二零一七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二零一六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而與編製本集團簡明綜合財務報表而言對本集團為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7號(修訂本) *現金流量表：披露計劃*
- 香港會計準則第12號(修訂本) *所得稅：就未實現虧損確認遞延稅項資產*

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。本集團並無應用任何於本會計期間並未生效之新準則或修訂。

### 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 二零一七年 千港元 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一六年 千港元 (未經審核)
香港		
港島：		
商業	9,825	9,904
住宅	368	528
九龍：		
商業	2,865	2,862
住宅	1,495	1,434
工業	1,360	1,331
中華人民共和國(「中國」)		
深圳：		
商業	242	175
	<b>16,155</b>	<b>16,234</b>
<b>4. 融資成本</b>		
	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行貸款之利息	440	577
融資租賃之利息	7	9
	<b>447</b>	<b>586</b>
<b>5. 除稅前溢利</b>		
	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月
	二零一七年	二零一六年
	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	356
及經計入下列項目：		
利息收入(計入其他收入)	192	57

## 6. 稅項

截至六月三十日止六個月  
二零一七年 二零一六年  
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	1,927	1,501
中國企業所得稅	23	13
遞延稅項支出	173	173
	<u>2,123</u>	<u>1,687</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	
	二零一七年	二零一六年
	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>21,272</u>	<u>1,122</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

截至二零一六年十二月三十一日止年度每股0.01港元(二零一五年：無)之末期股息(合共約3,862,000港元(二零一五年：無))已於二零一七年五月派付。董事局不建議派發截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息(二零一六年：無)。

## 9. 投資物業

	二零一七年	二零一六年
	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	1,047,366	1,072,493
出售	(4,380)	(17,500)
公平值增加(減少)淨額	<u>11,640</u>	<u>(7,627)</u>
於期末	<u>1,054,626</u>	<u>1,047,366</u>

上述位於以下地區之投資物業之賬面值：

	二零一七年	二零一六年
	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)
香港之土地	1,046,270	1,038,810
中國之土地	<u>8,356</u>	<u>8,556</u>
	<u>1,054,626</u>	<u>1,047,366</u>

本集團於二零一七年六月三十日及二零一六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。

於二零一七年六月三十日及二零一六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，故於截至二零一七年及二零一六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

於截至二零一七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(二零一六年：無)。

#### 11. 租金及其他應收款項

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收租金	167	644
其他應收款項、按金及預付款項	468	616
	<u>635</u>	<u>1,260</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：

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
賬齡		
0 – 90日	167	157
91 – 180日	-	-
181 – 365日	-	487
	<u>167</u>	<u>644</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

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應計開支	1,467	3,007
已收租金按金	8,294	8,255
其他應付款項	34	33
	<u>9,795</u>	<u>11,295</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：			
於二零一六年六月三十日、二零一六年 十二月三十一日及二零一七年六月三十日 (每股面值0.01港元)	1,000,000,000	10,000,000	
	<u>1,000,000,000</u>	<u>10,000,000</u>	
已發行及繳足股本：			
於二零一六年六月三十日、二零一六年 十二月三十一日及二零一七年六月三十日	386,175,758	3,861,757	3,862
	<u>386,175,758</u>	<u>3,861,757</u>	<u>3,862</u>



本公司股本於截至二零一七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
	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)		
持作買賣投資	1,688	1,410	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。於二零一七年六月三十日，本集團持有的投資物業組合由34個位於香港的物業及1個位於中國的物業組成。

於本年度，本集團按4.38百萬港元之代價（此與出售時之賬面值相同）出售一項位於駱克道之住宅物業。因此，本集團並無因為該項出售錄得任何出售收益。

計及上述出售，於二零一七年六月三十日，本集團持有之投資物業市場總值約為1,054.6百萬港元（二零一六年十二月三十一日：約1,047.4百萬港元）。本集團之投資物業於截至二零一七年六月三十日止六個月錄得1.1%之公平值增加，反映了香港物業市道之氣氛。

截至二零一七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（二零一六年：約16.2百萬港元），相比二零一六年同期略減約0.5%。本集團全部投資物業於二零一七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

預計二零一七年下半年將繼續充滿挑戰。雖然據報二零一七年上半年之旅客人次已經回升，但零售銷情未能完全恢復，預計在可見將來將繼續影響店舖租金。

儘管本集團致力為租戶維持目前的租金水平，惟倘不利的市場氣氛持續，本集團可能需要重新檢視其租金水平並因應市況調節。除租金收入外，不利的市場氣氛亦可能對本集團旗下物業的估值造成負面影響。本集團將力求以合理租金水平繼續將旗下物業全數出租。

儘管面對目前市況，鑑於本集團之租賃物業組合繼續享有高出租率，故預期有關物業將繼續為本集團帶來穩定租金收入。

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。

為保持競爭力及確保股東回報，本集團將繼續謹慎地發掘不同機遇，當中包括物業市場以外的機遇，以擴充旗下投資組合及實現業務多元化發展。本集團亦可能放眼香港以外的投資機遇。

## 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21.3百萬港元（二零一六年：1.1百萬港元），較去年同期顯著增加約20.2百萬港元。與去年同期相比，二零一七年上半年溢利顯著增加乃主要歸因於本期間本集團投資物業之公平值淨額增加約11.6百萬港元（二零一六年：減少約5.8百萬港元），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。

截至二零一七年六月三十日止六個月之每股盈利為0.055港元（二零一六年：0.003港元），較去年同期增加0.052港元。

## 財務回顧

### 流動資金及資本資源

於二零一七年六月三十日，本集團之流動資產淨值約為9.9百萬港元（二零一六年十二月三十一日：約6.8百萬港元）。流動比率（即流動資產除以流動負債）約為1.3（二零一六年十二月三十一日：約1.2）。本集團權益總額增加至約1,046.3百萬港元（二零一六年十二月三十一日：約1,028.9百萬港元）。

此外，於二零一七年六月三十日，本集團共持有約41.6百萬港元之銀行存款及現金（二零一六年十二月三十一日：約38.9百萬港元），其中包括定期存款約30.4百萬港元（二零一六年十二月三十一日：約32.3百萬港元）。

經計及於二零一七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。

於二零一七年六月三十日，銀行貸款之賬面值約為49.8百萬港元(二零一六年十二月三十一日：約58.4百萬港元)。於二零一七年六月三十日，全部銀行貸款乃以本集團合計賬面值約為506.6百萬港元(二零一六年十二月三十一日：約501.4百萬港元)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(二零一六年十二月三十一日：香港銀行同業拆息加0.70厘至2.25厘年利率)計息。於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團可用但尚未動用之銀行貸款額度約為30百萬港元。

於二零一七年六月三十日之總銀行貸款中，約21.8百萬港元(或約43.7%)須於一年內或應要求償還。約12.2百萬港元(或約24.5%)須於一年後但兩年內償還。約15.0百萬港元(或約30.2%)須於兩年後但五年內償還。約0.8百萬港元(或約1.6%)須於五年後償還。

於二零一六年十二月三十一日之總銀行貸款中，約22.8百萬港元(或約39.1%)須於一年內或應要求償還。約14.1百萬港元(或約24.1%)須於一年後但兩年內償還。約19.9百萬港元(或約34.1%)須於兩年後但五年內償還。約1.6百萬港元(或約2.7%)須於五年後償還。

於二零一七年六月三十日，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49.8百萬港元(二零一六年十二月三十一日：約58.4百萬港元)除以本集團之股東權益約1,046.3百萬港元(二零一六年十二月三十一日：約1,028.9百萬港元)計算)約為4.8%(二零一六年十二月三十一日：約5.7%)。

## 資本支出

本集團於本期間並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**

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

### **或然負債**

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

### **資產抵押**

於二零一七年六月三十日，本集團若干合計賬面值約為491.6百萬港元之投資物業(二零一六年十二月三十一日：約為486.1百萬港元)已用作抵押本集團獲批出之銀行融資額。

於二零一七年六月三十日，本集團賬面值約為15.0百萬港元(二零一六年十二月三十一日：15.3百萬港元)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**

於二零一七年六月三十日，本集團於香港共有八名(二零一六年十二月三十一日：八名)僱員。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得之員工成本約為1.5百萬港元，而二零一六年同期約4.0百萬港元。

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二零一七年六月三十日止六個月之中期股息（二零一六年：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，本公司於截至二零一七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，彼等於截至二零一七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二零一七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。於二零一七年六月三十日，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二零一七年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

## 致謝

在此，本人謹藉此機會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，二零一七年八月十一日

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。