

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

截至二零一八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」)截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零一七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

截至二零一八年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一八年	二零一七年
		千港元	千港元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
營業額	3	15,765	16,155
直接經營開支		(407)	(780)
		<u>15,358</u>	<u>15,375</u>
其他收入		633	268
其他收益或虧損		3	241
投資物業公平值變動淨額	9	1,979	11,640
行政支出		(3,017)	(3,682)
融資成本	4	(478)	(447)
		<u>14,478</u>	<u>23,395</u>
除稅前溢利	5	14,478	23,395
稅項支出	6	(1,894)	(2,123)
		<u>12,584</u>	<u>21,272</u>
本公司股權擁有人應佔 本期間溢利及全面收益總額		<u>12,584</u>	<u>21,272</u>
每股盈利	7	<u>0.032</u> 港元	<u>0.055</u> 港元

* 僅供識別

簡明綜合財務狀況表
於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	1,115,245	1,077,399
物業、廠房及設備	10	15,504	15,805
收購一項投資物業的已付按金		—	2,555
		<u>1,130,749</u>	<u>1,095,759</u>
流動資產			
租金及其他應收賬項	11	419	870
持作買賣投資	14	—	382
按公平值計入損益之金融資產	14	356	—
可收回稅項		—	117
定期存款		14,688	35,014
銀行結存及現金		7,062	4,725
		<u>22,525</u>	<u>41,108</u>
流動負債			
其他應付賬項及已收租金按金	12	11,067	14,722
應付稅項		1,608	31
銀行貸款—一年內到期		17,458	19,648
		<u>30,133</u>	<u>34,401</u>
流動(負債)資產淨額		<u>(7,608)</u>	<u>6,707</u>
總資產減流動負債		<u>1,123,141</u>	<u>1,102,466</u>
非流動負債			
銀行貸款—一年後到期		37,133	21,491
遞延稅項		6,557	6,384
		<u>43,690</u>	<u>27,875</u>
資產淨值		<u>1,079,451</u>	<u>1,074,591</u>
資本及儲備			
股本	13	3,862	3,862
儲備		1,075,589	1,070,729
總權益		<u>1,079,451</u>	<u>1,074,591</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八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，截至二零一八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二零一七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：

- 香港財務報告準則第9號*金融工具*
- 香港財務報告準則第15號*來自與客戶合約的收入及相關修訂*
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第22號*外幣交易及墊付代價*
- 香港財務報告準則第2號（修訂本）*以股份付款交易的分類及計量*
- 香港會計準則第28號（修訂本）*作為二零一四年至二零一六年周期香港財務報告準則之年度改進之一部份*
- 香港會計準則第40號（修訂本）*轉移投資物業*

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	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
香港		
港島：		
商業	9,155	9,825
住宅	144	368
九龍：		
商業	3,189	2,865
住宅	1,614	1,495
工業	1,393	1,360
中華人民共和國（「中國」）		
深圳：		
商業	270	242
	<u>15,765</u>	<u>16,155</u>

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行貸款之利息	478	440
融資租賃之利息	-	7
	<u>478</u>	<u>447</u>

5. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	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	301	356
及經計入下列項目：		
利息收入(計入其他收入)	<u>185</u>	<u>192</u>

6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	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	1,695	1,927
中國企業所得稅	26	23
遞延稅項支出(附註15)	<u>173</u>	<u>173</u>
	<u>1,894</u>	<u>2,123</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	
	二零一八年	二零一七年
	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>12,584</u>	<u>21,272</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

截至二零一七年十二月三十一日止年度每股0.02港元（二零一六年：0.01港元）之末期股息（合共約7,724,000港元（二零一六年：3,862,000港元））已於二零一八年五月派付。董事局不建議派發截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息（二零一七年：無）。

9. 投資物業

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
公平值		
於期初	1,077,399	1,047,366
添置	35,867	-
出售	-	(4,380)
公平值增加(減少)淨額	1,979	34,413
於期末	<u>1,115,245</u>	<u>1,077,399</u>

上述位於以下地區之投資物業之賬面值：

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
香港之土地	1,106,090	1,068,530
中國之土地	9,155	8,869
	<u>1,115,245</u>	<u>1,077,399</u>

本集團於二零一八年六月三十日及二零一七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。

於二零一八年六月三十日及二零一七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，故於截至二零一八年及二零一七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

於截至二零一八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(二零一七年：無)。

11. 租金及其他應收款項

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收租金	2	100
其他應收款項、按金及預付款項	<u>417</u>	<u>770</u>
	<u>419</u>	<u>870</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：

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
賬齡		
0 – 90日	<u>2</u>	<u>100</u>
	<u>2</u>	<u>100</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

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應計開支	2,347	6,221
已收租金按金	8,704	8,467
其他應付款項	<u>16</u>	<u>34</u>
	<u>11,067</u>	<u>14,722</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
已發行及繳足股本：			
於二零一七年六月三十日、二零一七年 十二月三十一日及二零一八年 六月三十日	386,175,758	3,861,757	3,862
普通股			
法定：			
於二零一七年六月三十日、二零一七年 十二月三十一日及二零一八年 六月三十日(每股面值0.01港元)	1,000,000,000	10,000,000	

本公司股本於截至二零一八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
	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)		
持作買賣投資	-	382	第一級	活躍市場之 買入報價
按公平值計入損益之 金融資產	356	-	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。於二零一八年六月三十日，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。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團擴大其投資物業組合，並完成收購兩項位於大角咀的投資物業，總代價約為35.9百萬港元。此等物業位於本集團現有投資物業附近。有關此等收購事項之已付代價乃以銀行借款及內部資金撥付。

計及上述收購，於二零一八年六月三十日，本集團投資物業之總市值約為1,115.2百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約1,077.4百萬港元)。本集團投資物業之公平值於截至二零一八年六月三十日止六個月略為增加0.2%，與香港物業市道走勢相符。

截至二零一八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15.8百萬港元(二零一七年：約16.2百萬港元)，相比二零一七年同期略減約2.4%。本集團全部投資物業於二零一八年六月三十日已全數出租，惟其中一項於二零一八年六月底完成收購之新添置物業除外。

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

目前的物業市道在可見將來將維持穩定。鑑於本集團之投資物業組合繼續享有高出租率，故預期本集團之投資物業將繼續為本集團帶來穩定租金收入。經收購兩項新物業後，本集團預期二零一八年下半年的租金收入將錄得溫和升幅。

由於潛在利率上升及美中關係的不確定性未來可能對香港經濟造成不利影響，本集團將致力為租戶維持目前的租金水平，但將持續審視及調整其租金水平，以保持市場競爭力。

本集團致力於保持競爭力及確保股東回報，本集團一直謹慎地發掘機遇，以實現租賃物業市場以外的業務多元化發展。於二零一八年六月三十日後，本集團透過投資於一項參與觀塘物業重建項目的基金而擴大其投資組合。本集團期望從該項目獲得物業重建經驗，且對此潛在重建項目及重建後的升值潛力持樂觀態度，並相信其長遠而言將為本集團帶來正面回報。

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12.6百萬港元(二零一七年：21.3百萬港元)，較去年同期顯著減少約8.7百萬港元。與去年同期相比，二零一八年上半年溢利顯著減少乃主要歸因於二零一八年內本集團投資物業於本期間錄得較低公平值增加淨額約為2.0百萬港元(二零一七年：增加約11.6百萬港元)，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。

截至二零一八年六月三十日止六個月之每股盈利為0.032港元(二零一七年：0.055港元)，較去年同期減少0.023港元。

財務回顧

流動資金及資本資源

於二零一八年六月三十日，本集團之流動負債淨額約為7.6百萬港元(二零一七年十二月三十一日：流動資產淨值約6.7百萬港元)。流動比率(即流動資產除以流動負債)約為0.75(二零一七年十二月三十一日：約1.20)。本集團於本期間擴大投資物業組合並因此產生流動負債淨額。購入該等投資物業令營運產生額外現金流出，因為就該等收購所支付的代價是以內部資金及銀行借款撥付。經計及於二零一八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目前需要。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。

本集團權益總額增加至約1,079.4百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約1,074.6百萬港元)。此外，於二零一八年六月三十日，本集團共持有約21.8百萬港元之銀行存款及現金(二零一七年十二月三十一日：約39.7百萬港元)，其中包括定期存款約14.7百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約35.0百萬港元)。本集團銀行存款及現金減少，主要因為在本期間運用資金收購兩項投資物業以及已派付截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息所致。

於二零一八年六月三十日，銀行貸款之賬面值約為54.6百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約41.1百萬港元)。於二零一八年六月三十日，全部銀行貸款乃以本集團合計賬面值約為549.2百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約512.0百萬港元)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1.72厘至3.90厘年利率(二零一七年十二月三十一日：香港銀行同業拆息加1.69厘至3.35厘年利率)計息。於二零一八年六月三十日，本集團可用但尚未動用之銀行貸款額度約為30百萬港元(二零一七年十二月三十一日：無)。

於二零一八年六月三十日之總銀行貸款中，約17.5百萬港元(或約32.0%)須於一年內或應要求償還。約11.6百萬港元(或約21.2%)須於一年後但兩年內償還。約7.7百萬港元(或約14.2%)須於兩年後但五年內償還。約17.8百萬港元(或約32.6%)須於五年後償還。

於二零一七年十二月三十一日之總銀行貸款中，約19.6百萬港元(或約47.8%)須於一年內或應要求償還。約11.3百萬港元(或約27.4%)須於一年後但兩年內償還。約9.8百萬港元(或約23.7%)須於兩年後但五年內償還。約0.4百萬港元(或約1.1%)須於五年後償還。

於二零一八年六月三十日，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54.6百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約41.1百萬港元)除以本集團之股東權益約1,079.4百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約1,074.6百萬港元)計算)約為5.1%(二零一七年十二月三十一日：約3.8%)。

資本支出

本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月錄得之資本開支(即收購投資物業)約為35.9百萬港元(二零一七年：無)。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。於二零一八年六月三十日後，本集團投資於一項參與觀塘物業重建項目之基金。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一八年七月二十四日之公告。

資本承擔

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

或然負債

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一八年六月三十日，本集團若干合計賬面值約為534.7百萬港元之投資物業(二零一七年十二月三十一日：約為497.2百萬港元)已用作抵押本集團獲批出之銀行融資額。

於二零一八年六月三十日，本集團賬面值約為14.5百萬港元(二零一七年十二月三十一日：14.8百萬港元)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

於二零一八年六月三十日，本集團於香港共有七名(二零一七年十二月三十一日：八名)僱員。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得之員工成本約為1.4百萬港元，而二零一七年同期約1.5百萬港元。

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二零一八年六月三十日止六個月之中期股息(二零一七年：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，本公司於截至二零一八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，彼等於截至二零一八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二零一八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。於二零一八年六月三十日，本公司並無尚未贖回之可贖回證券。

報告期後事項

除「財務回顧—資本支出」一節所披露者外，於二零一八年六月三十日後及直至本公佈刊登日期並無發生其他影響本集團之重要事件。

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二零一八年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

致謝

本人謹代表董事局，衷心感謝全體僱員和專業人士的辛勤工作以及所有股東和租戶的不斷支持。

承董事局命
主席
周彩花

香港，二零一八年八月十三日

於本公佈刊登日期，董事會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。