

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

截至二零一九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」)截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零一八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

截至二零一九年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一九年	二零一八年
		千港元	千港元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
收益	3	16,717	15,765
直接經營開支		(424)	(407)
		<u>16,293</u>	<u>15,358</u>
其他收入		213	633
其他收益或虧損		10	3
投資物業公平值變動淨額	9	4,327	1,979
行政支出		(2,955)	(3,017)
融資成本	4	(1,253)	(478)
		<u>16,635</u>	<u>14,478</u>
除稅前溢利	5	16,635	14,478
稅項	6	(1,900)	(1,894)
		<u>14,735</u>	<u>12,584</u>
本公司股權擁有人應佔			
本期間溢利及全面收益總額		<u>14,735</u>	<u>12,584</u>
每股盈利	7	<u>0.038</u> 港元	<u>0.032</u> 港元

簡明綜合財務狀況表
於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	1,121,193	1,116,866
物業、廠房及設備	10	14,032	14,283
指定為按公平值計入 其他全面收益之股本工具投資	11	45,147	45,147
		<u>1,180,372</u>	<u>1,176,296</u>
流動資產			
租金及其他應收賬項	12	469	806
按公平值計入損益之股本工具投資	13	—	325
可收回稅項		—	6
短期銀行存款		—	348
定期銀行存款		604	246
銀行結存及現金		10,377	6,270
		<u>11,450</u>	<u>8,001</u>
流動負債			
其他應付賬項及已收租金按金	14	10,867	14,361
應付稅項		2,249	550
銀行貸款—一年內到期		24,784	16,552
		<u>37,900</u>	<u>31,463</u>
流動負債淨額		<u>(26,450)</u>	<u>(23,462)</u>
總資產減流動負債		<u>1,153,922</u>	<u>1,152,834</u>
非流動負債			
銀行貸款—一年後到期		53,242	59,338
遞延稅項		6,746	6,573
		<u>59,988</u>	<u>65,911</u>
資產淨值		<u>1,093,934</u>	<u>1,086,923</u>
資本及儲備			
股本	15	3,862	3,862
儲備		1,090,072	1,083,061
總權益		<u>1,093,934</u>	<u>1,086,923</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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第34號（「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、指定為按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）之股本工具投資及按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之股本工具投資乃以公平值計量。

除下文所述者外，截至二零一九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二零一八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16號租賃
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第23號所得稅處理之不確定性
- 香港會計準則第19號之修訂計劃修訂、縮減或結算
- 香港會計準則第28號之修訂於聯營公司及合營企業之長期權益
- 香港財務報告準則之修訂二零一五年至二零一七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。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。

收益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收益分析如下：

	來自外部客戶之收益	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
香港		
港島：		
商業	9,836	9,155
住宅	-	144
九龍：		
商業	3,533	3,189
住宅	1,644	1,614
工業	1,433	1,393
中華人民共和國（「中國」）		
深圳：		
商業	271	270
	<u>16,717</u>	<u>15,765</u>

4. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行貸款之利息	<u>1,253</u>	<u>478</u>

5. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	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	251	301
及經計入下列項目：		
利息收入(計入其他收入)	<u>40</u>	<u>185</u>

6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	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	1,702	1,695
中國企業所得稅	25	26
遞延稅項支出	<u>173</u>	<u>173</u>
	<u>1,900</u>	<u>1,894</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。

9. 投資物業

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
公平值		
於期初	1,116,866	1,077,399
添置	-	35,867
轉撥自物業、廠房及設備	-	1,450
公平值增加淨額	4,327	2,150
於期末	<u>1,121,193</u>	<u>1,116,866</u>

上述位於以下地區之投資物業之賬面值：

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
香港之土地	1,112,480	1,108,280
中國之土地	8,713	8,586
	<u>1,121,193</u>	<u>1,116,866</u>

本集團於二零一九年六月三十日及二零一八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。

於二零一九年六月三十日及二零一八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，故於截至二零一九年及二零一八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

於截至二零一九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(二零一八年：無)。

11. 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具投資

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非上市合夥投資： 股本工具	<u>45,147</u>	<u>45,147</u>

非上市股本投資代表本集團於開曼群島成立的私人有限合夥實體的股權。本公司董事已選擇將該項股本工具投資指定為按公平值計入其他全面收益，因為彼等相信，於損益確認投資的短期波動與本集團持有該投資的策略不一致—本集團乃持有該項投資作為長期投資以及將從長遠而言實現其表現之潛力。

本集團股本工具投資於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的公平值乃根據中衍評值有限公司(一間與本集團並無關連的獨立專業物業估值師行，地址為香港德輔道西418號太平洋廣場11樓1102室)於有關日期進行的估值而得出。

12. 租金及其他應收賬項

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收租金	55	162
其他應收賬項、按金及預付款項	<u>414</u>	<u>644</u>
	<u>469</u>	<u>806</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：

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
賬齡		
0 – 90日	<u>55</u>	<u>162</u>
	<u>55</u>	<u>162</u>

本集團不會就租賃物業向承租人授出信貸期。

13. 按公平值計入損益之股本工具投資

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於香港上市之股本證券，按市值	<u>-</u>	<u>325</u>

14. 其他應付賬項及已收租金按金

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應計開支	1,930	5,171
已收租金按金	8,902	9,066
其他應付賬項	<u>35</u>	<u>124</u>
	<u>10,867</u>	<u>14,361</u>

15. 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：			
於二零一八年六月三十日、 二零一八年十二月三十一日及 二零一九年六月三十日	386,175,758	3,861,757	3,862
普通股			
法定：			
於二零一八年六月三十日、 二零一八年十二月三十一日及 二零一九年六月三十日 (每股面值0.01港元)	1,000,000,000	10,000,000	

本公司股本於截至二零一九年六月三十日止六個月並無變動。

16. 關連人士交易

除相關附註所披露的關連人士交易及結餘外，本集團有以下關連人士交易／結餘：

- (a) 截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團已將其一項工業物業租賃予一間由本公司董事之兒子控制的公司並已收到租金收入約648,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。於二零一九年六月三十日，本集團就此項租賃持有的租金按金為324,000港元(二零一八年十二月三十一日：無)，而該金額已計入附註14所載的租金按金。

17. 金融工具之公平值計量

除下表所詳述按公平值列賬的金融資產外，本公司董事認為，按攤銷成本於本簡明綜合財務報表中入賬的其他金融工具的賬面金額與其公平值相若。

金融資產	於二零一九年 六月三十日 的公平值 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 的公平值 千港元 (經審核)	公平值架構	估值技巧及 主要輸入數據
指定為按公平值計入其他 全面收益之股本工具投資	-	325	第一級	活躍市場之買入報價
按公平值計入 損益之股本工具投資	45,147	45,147	第三級	資產淨值法： 中衍評估有限公司的 估值是通過評估 非上市合夥投資的 資產淨值得出，該 資產淨值被視為該 項投資之相關資產 淨值的轉售價格， 而主要的不可觀察 輸入數據為(i)基於 竣工基準的總發展 價值，主要考慮可 比較個案與該等 物業之間的時間、 地點、樓齡及大小； 及(ii)對物業個別樓 層作出不同樓層的 調整為50%。董事 已釐定報告的資產 淨值代表投資的 公平值。

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。於二零一九年六月三十日，本集團持有的投資物業組合由37個位於香港的物業及1個位於中國的物業組成。

於二零一九年六月三十日，本集團投資物業之總市值約為1,121.2百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約1,116.9百萬港元)。本集團投資物業之公平值於截至二零一九年六月三十日止六個月略為增加0.4%，與香港物業市道走勢相符。

截至二零一九年六月三十日止六個月(「本期間」)，本集團之收益主要是來自本集團投資物業之總租金收入，約為16.7百萬港元(二零一八年：約15.8百萬港元)，相比二零一八年同期略增約6.0%。本集團99.9%之投資物業於二零一九年六月三十日已出租。

本集團於二零一八年透過於Epic Capital Development Fund I, L.P. (「該基金」，一個於開曼群島成立之獲豁免有限合夥，從事一個位於九龍觀塘鴻圖道32號的物業重建項目)之10%投資而擴充其投資組合。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，於該基金之投資的公平值約為45.1百萬港元。

除了本集團持有之投資物業及於該基金之投資外，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或服務。

前景

除了全球經濟環境充滿挑戰外，中美之間的持續貿易爭議及香港最近的政治緊張局勢令香港樓市增添更多不明朗因素。本集團將密切注視市場變化，並對本集團的資產組合作出適當的戰略調整，務求盡量提高為本公司股東帶來之回報。本集團將繼續推行目前的業務策略計劃，以識別高收益物業投資，同時評估及權衡每項潛在投資的風險及回報。由於本集團之投資物業組合繼續保持高出租率，預期本集團之租金收入於可見將來將會保持穩定。

在本集團致力維持競爭力及確保股東回報的同時，本集團一直審慎探索將業務多元化發展至租賃物業市場以外的機會。本集團冀從該基金之投資獲得物業重建經驗，並看好相關物業於重建後的潛在重建及升值潛力，相信此項投資從長遠而言將為本集團帶來正面回報。

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。

本集團將繼續謹慎地發掘機會及擴充旗下投資組合，並可能放眼香港以外的投資機遇，藉此保持競爭力。

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14.7百萬港元(二零一八年：12.6百萬港元)，較去年同期增加約2.1百萬港元。與去年同期相比，二零一九年上半年溢利增加乃主要歸因於二零一九年內本集團投資物業於本期間錄得較高公平值增加淨額約為4.3百萬港元(二零一八年：增加約2.0百萬港元)，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。

截至二零一九年六月三十日止六個月之每股盈利為0.038港元(二零一八年：0.032港元)，較去年同期增加0.006港元。

財務回顧

流動資金及資本資源

於二零一九年六月三十日，本集團之流動負債淨額約為26.5百萬港元(二零一八年十二月三十一日：流動資產淨值約23.5百萬港元)。流動比率(即流動資產除以流動負債)約為0.30(二零一八年十二月三十一日：約0.25)。承接自上年度，本集團於二零一八年擴大投資物業及基金組合並因此產生流動負債淨額。購入該等投資物業及基金投資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。經計及於二零一九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1,093.9百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約1,086.9百萬港元)。此外，於二零一九年六月三十日，本集團共持有約11.0百萬港元之銀行存款及現金(二零一八年十二月三十一日：約6.9百萬港元)，其中包括定期存款約0.6百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約0.6百萬港元)。本集團銀行存款及現金增加，主要因為在本期間收到之租金收入及新造銀行貸款與已派付截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息抵銷所致。

於二零一九年六月三十日，銀行貸款之賬面值約為78.0百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約75.9百萬港元)。於二零一九年六月三十日，全部銀行貸款乃以本集團合計賬面值約為547.5百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約486.3百萬港元)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1.95厘年利率(二零一八年十二月三十一日：香港銀行同業拆息加0.70厘至1.95厘年利率)計息。於二零一九年六月三十日，本集團可用但尚未動用之銀行貸款額度約為40百萬港元(二零一八年十二月三十一日：50百萬港元)。

於二零一九年六月三十日之總銀行貸款中，約24.8百萬港元(或約31.8%)須於一年內或應要求償還。約31.3百萬港元(或約40.1%)須於一年後但兩年內償還。約21.9百萬港元(或約28.1%)須於兩年後但五年內償還。並無銀行貸款須於五年後償還。

於二零一八年十二月三十一日之總銀行貸款中，約16.6百萬港元(或約21.8%)須於一年內或應要求償還。約9.0百萬港元(或約11.8%)須於一年後但兩年內償還。約50.3百萬港元(或約66.4%)須於兩年後但五年內償還。並無銀行貸款須於五年後償還。

於二零一九年六月三十日，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78.0百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約75.9百萬港元)除以本集團之股東權益約1,093.9百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約1,086.9百萬港元)計算)約為7.1%(二零一八年十二月三十一日：約7.0%)。

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

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團就於該基金之投資有已訂約但未於財務報表撥備之總資本承擔約40.0百萬港元。

或然負債

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團若干合計賬面值約為533.5百萬港元之投資物業(二零一八年十二月三十一日：約為472.0百萬港元)已用作抵押本集團獲批出之銀行融資額。

於二零一九年六月三十日，本集團賬面值約為14.0百萬港元(二零一八年十二月三十一日：14.3百萬港元)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

於二零一九年六月三十日，本集團於香港共有七名(二零一八年十二月三十一日：七名)僱員。截至二零一九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，而二零一八年同期約1.4百萬港元。

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二零一九年六月三十日止六個月之中期股息(二零一八年：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，本公司於截至二零一九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，彼等於截至二零一九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二零一九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。於二零一九年六月三十日，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二零一九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，感謝僱員和專業人士的辛勤工作以及股東和租戶的不斷支持。

承董事局命
主席
周彩花

香港，二零一九年八月二日

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、王敏莉女士及周煥燕女士，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。