

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依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)

### 全年業績公告

### 截至二零二一年十二月三十一日止年度

#### 業績

永利地產發展有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

#### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	3	<b>28,934</b>	30,331
直接經營開支		<b>(1,573)</b>	(731)
		<b>27,361</b>	29,600
其他收入	4	<b>624</b>	1,204
投資物業公平值變動淨額	9	<b>2,026</b>	(111,110)
應收租賃款項之減值虧損		-	(338)
行政支出		<b>(8,917)</b>	(10,937)
融資成本	5	<b>(2,103)</b>	(2,368)
除稅前溢利／(虧損)	5	<b>18,991</b>	(93,949)
稅項－所得稅	6	<b>(1,585)</b>	(2,651)
年內溢利／(虧損)		<b>17,406</b>	(96,600)
年內其他全面收益／(開支)			
不會於其後重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收益之股本投資			
－公平值儲備(非劃轉)之淨變動	11	<b>43,658</b>	(12,926)
年內全面收益／(開支)總額		<b>61,064</b>	(109,526)
		港仙	港仙
每股盈利／(虧損)	8		
－基本		<b>4.51</b>	(25.01)
－攤薄		<b>4.48</b>	(25.01)

年內溢利應佔的應付本公司股權擁有人股息之詳情載於附註7。

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	894,310	904,505
其他物業、廠房及設備		12,780	13,281
遞延應收租賃款項	10	109	142
其他金融資產	11	104,467	27,067
		<u>1,011,666</u>	<u>944,995</u>
<b>流動資產</b>			
應收租賃款項及其他應收賬項	10	1,027	1,500
可收回本期稅項		30	–
現金及現金等值項目		45,266	66,265
		<u>46,323</u>	<u>67,765</u>
<b>流動負債</b>			
已收按金及其他應付賬項	12	12,316	13,005
銀行貸款—一年內到期		33,624	60,694
應付本期稅項		1,567	1,170
		<u>47,507</u>	<u>74,869</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(1,184)</u>	<u>(7,104)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,010,482</b>	937,891
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款—一年後到期		70,814	57,053
遞延稅項負債		3,154	5,388
		<u>73,968</u>	<u>62,441</u>
<b>資產淨值</b>		<b>936,514</b>	875,450
<b>資本及儲備</b>			
股本		3,862	3,862
儲備		932,652	871,588
		<u>936,514</u>	<u>875,450</u>
<b>總權益</b>		<b>936,514</b>	875,450

## 財務資料附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 1. 遵例聲明及編製基準

本初步全年業績公告所載之財務資料乃摘錄自本集團之綜合財務報表。此等綜合財務報表乃按照所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（即包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋之統稱）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。此等財務報表亦符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定。

於二零二一年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額約1,184,000港元（二零二零年：7,104,000港元）。

於編制綜合財務報表時，本公司董事已基於本集團於二零二一年十二月三十一日之流動負債淨額1,184,000港元及資本承擔6,258,000港元，對本集團未來流動資金狀況作出適當及審慎考慮。

經考慮本集團營運所得之估計現金流量後，本公司董事信納本集團將於可見將來擁有足夠營運資金以應付其現時需求。在此基礎上，本公司董事合理預期本集團目前及未來均具備足夠資源以在可預見將來繼續營運上的存在。本綜合財務報表乃按持續經營基準編製及並不包括對於持續經營基準並不合適情況下可能須對資產、負債及所報告開支之賬面值及分類作出之任何調整。

## 2. 會計政策變動

本集團已將香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之下列修訂應用於本會計期間之財務報表：

- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂利率基準改革－第二階段
- 香港財務報告準則第16號之修訂二零二一年六月三十日後2019冠狀病毒病之相關租金減免

除香港財務報告準則第16號之修訂外，本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。除香港財務報告準則第16號之修訂二零二一年六月三十日後2019冠狀病毒病之相關租金減免外，該等發展對本集團於本期間或過往會計期間的業績及財務狀況的編製或呈列方式概無重大影響。

香港財務報告準則第16號之修訂二零二一年六月三十日後2019冠狀病毒病之相關租金減免(二零二一年修訂本)

本集團先前已應用香港財務報告準則第16號中的可行權宜辦法，致使其作為承租人在符合資格條件的情況下毋須評估因2019冠狀病毒病疫情而直接導致的租金寬免是否屬租賃修訂。其中一項條件要求租賃付款的減少僅影響原先在特定時限內或之前到期的付款。二零二一年修訂本將該時限自二零二一年六月三十日延長至二零二二年六月三十日。

本集團已於本財政年度提前採納二零二一年修訂本。概無對二零二一年一月一日的年初權益結餘造成影響。

### 3. 收入及分部報告

#### (a) 收入

本集團之主要活動為物業投資。

收入代表來自投資物業之租金。

#### (b) 分部報告

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**」，為主要營運決策者）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入分析。除收入分析外，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。

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入分析如下：

	來自外部客戶之收入	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港		
港島：		
商業	15,925	16,844
住宅	36	-
九龍：		
商業	6,665	6,766
住宅	3,288	3,382
工業	2,889	2,829
中國內地		
深圳：		
商業	131	510
	<u>28,934</u>	<u>30,331</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自一名（二零二零年：一名）個別客戶之租金收入佔本集團總收入超過10%。

#### 4. 其他收入

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息收入	274	223
政府撥款	–	324
其他	350	657
	<u>624</u>	<u>1,204</u>

#### 5. 除稅前溢利／(虧損)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
(a) 融資成本		
銀行貸款之利息	<u>2,103</u>	<u>2,368</u>
(b) 員工成本		
董事酬金		
—薪金、工資及其他福利	3,915	3,916
—向界定供款退休計劃供款	<u>20</u>	<u>25</u>
	3,935	3,941
—權益結算之以股份付款開支	<u>–</u>	<u>2,250</u>
	<u>3,935</u>	<u>6,191</u>
其他員工成本		
—薪金、工資及其他福利	1,640	1,624
—向界定供款退休計劃供款	<u>49</u>	<u>49</u>
	<u>1,689</u>	<u>1,673</u>
	<u>5,624</u>	<u>7,864</u>
(c) 其他項目		
核數師酬金—審計服務	520	500
其他物業、廠房及設備之折舊	501	501
匯兌收益淨額	(7)	(476)
投資物業之應收租金減去直接支出1,573,000港元 (二零二零年：731,000港元)	<u>27,361</u>	<u>29,600</u>

## 6. 所得稅

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期稅項－香港利得稅：		
本年度撥備	2,740	4,070
有關過往年度的超額撥備	(168)	(66)
	<u>2,572</u>	<u>4,004</u>
即期稅項－中國內地企業所得稅：		
本年度撥備	489	48
即期稅項－中國內地土地增值稅：		
本年度撥備	758	—
	<u>3,819</u>	<u>4,052</u>
遞延稅項：		
暫時差異的產生及撥回	(2,234)	(1,401)
	<u>1,585</u>	<u>2,651</u>

根據百慕達規則及法規，本集團毋須繳付該司法權區之任何所得稅。

根據英屬維爾京群島規則及法規，本集團毋須繳付該司法權區之任何所得稅。

二零二一年香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利的16.5%（二零二零年：16.5%）計算，惟本集團旗下一間根據利得稅率兩級制屬合資格企業的附屬公司除外。

該附屬公司的首2,000,000港元應課稅溢利按8.25%的稅率徵稅，而餘下的應課稅溢利則按16.5%的稅率徵稅。此附屬公司於二零二零年的香港利得稅撥備乃按相同基準計算。

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，非居民企業於中國內地並未設立機構場所者，應就其來源於中國內地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內地之物業，其按於中國內地所收之租金收入總額的10%計算企業所得稅。

## 7. 股息

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，並無派發、宣派或擬派股息。

本公司董事於報告期末後並無建議派發股息。

## 8. 每股盈利／(虧損)

### (a) 每股基本盈利／(虧損)

本公司股權擁有人應佔之每股基本盈利／(虧損)乃以下列數據為基準計算：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
盈利／(虧損)		
用作計算每股基本盈利／(虧損)之本公司股權 擁有人應佔本年度溢利／(虧損)	<u>17,406</u>	<u>(96,600)</u>
	二零二一年	二零二零年
股份數目		
用作計算每股基本盈利／(虧損)之普通股加權平均數	<u>386,175,758</u>	<u>386,175,758</u>

### (b) 每股攤薄盈利／(虧損)

截至二零二一年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃根據本公司股權擁有人應佔溢利及已就所有具有攤薄潛力之普通股之影響作出調整之普通股加權平均數計算。

	二零二一年 千港元
盈利	
用作計算每股攤薄盈利之本公司股權 擁有人應佔本年度溢利	<u>17,406</u>
	二零二一年
股份數目	
於十二月三十一日之普通股加權平均數	<u>386,175,758</u>
視作根據購股權計劃發行股份之影響	<u>2,768,397</u>
於十二月三十一日之普通股加權平均數(已攤薄)	<u>388,944,155</u>



截至二零二零年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因是本公司購股權的行使價高於或相等於股份的平均市價。

## 9. 投資物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
公平值		
於年初	904,505	1,015,120
添置	7,186	–
出售	(19,410)	–
公平值調整		
– 匯兌部份	3	495
– 公平值變動部份	2,026	(111,110)
	<u>894,310</u>	<u>904,505</u>

上列投資物業的賬面值位於：

位於香港之土地	894,310	896,160
位於中國內地之土地	–	8,345
	<u>894,310</u>	<u>904,505</u>

投資物業公平值變動淨額

– 投資物業重估之未變現收益／(虧損)	464	(111,110)
– 出售投資物業之收益	1,562	–
	<u>2,026</u>	<u>(111,110)</u>

## 10. 應收租賃款項及其他應收賬項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收租賃款項，扣除虧損撥備零港元 (二零二零年：338,000港元)	1	6
遞延應收租賃款項(見下文附註)	404	870
其他應收賬項、按金及預付款項	731	766
	<u>1,136</u>	<u>1,642</u>
減：遞延應收租賃款項之非流動部份	(109)	(142)
	<u>1,027</u>	<u>1,500</u>

附註：

遞延應收租賃款項指實際租金收入與實際發票租金金額之間之累計差額。

應收租賃款項及其他應收賬項中包括約109,000港元(二零二零年：142,000港元)之遞延應收租賃款項為預期將於一年後收回及分類為非流動資產。所有其他應收租賃款項及其他應收賬項預期將於一年內收回或確認為開支。

#### 賬齡分析

於報告期末，按每月第一個曆日發出之租金催繳通知書及扣除虧損撥備後，應收租賃款項之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
賬齡		
0-90日	<u>1</u>	<u>6</u>

#### 11. 其他金融資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
指定為按公平值計入其他全面收益(非劃轉)之股本工具		
非上市合夥投資	<u>104,467</u>	<u>27,067</u>

該結餘代表於Epic Capital Development Fund I, L.P. (「Epic基金」，為於開曼群島成立的私人有限合夥實體)之10%股權。Epic基金之主要活動為於重建位於香港之物業。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(非劃轉)，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。截至二零二一年十二月三十一日止年度內並無收到來自此項投資之股息(二零二零年：無)。

該第三級公平值計量之結餘於年內之變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非上市股本工具：		
於一月一日	27,067	38,755
就注資而付款	33,742	1,238
年內於其他全面收益確認之未實現收益／(虧損)淨額	<u>43,658</u>	<u>(12,926)</u>
於十二月三十一日	<u><u>104,467</u></u>	<u><u>27,067</u></u>

重新計量本集團為策略目的而持有之非上市股本工具所產生之任何收益或虧損均於其他全面收益之公平值儲備(非劃轉)中確認。於出售股本工具時，於其他全面收益累計之金額直接轉撥至保留盈利。

## 12. 已收按金及其他應付賬項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已收租賃按金	8,004	8,475
應計支出	3,917	4,012
其他應付賬項	<u>395</u>	<u>518</u>
	<u><u>12,316</u></u>	<u><u>13,005</u></u>

預期於一年後確認為收入之應計支出、已收租賃按金及其他應付賬項之金額為3,732,000港元(二零二零年：5,346,000港元)。所有其他應計支出、已收租賃按金及其他應付賬項預計將於一年內結算或確認為收入，或須按要求償還。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團繼續從事經營出租位於香港之已建成商業及住宅物業之業務。於二零二一年十二月三十一日，本集團投資物業之總市值約為894.3百萬港元，較二零二零年下降約10.2百萬港元。該減少主要是由於出售位於香港的一項商業物業及位於深圳的一項商業物業，其總賬面值約為19.4百萬港元，與代價相同。投資物業的減少被增加一項位於灣仔的住宅物業（總代價約為7.2百萬港元）所部份抵銷。截至二零二一年十二月三十一日止年度，投資物業公平值淨變動整體上升約2.0百萬港元。

本集團的主要收入來源為本集團投資物業產生的租金。截至二零二一年十二月三十一日止年度之租金收入約為28.9百萬港元，較二零二零年略減約4.6%。租金收入略減，主要是由於租金下調及給予租戶的某些租金優惠所致。

本集團於二零二一年的全面收益總額約為61.0百萬港元，而本集團於二零二零年則錄得全面開支總額約109.5百萬港元。此主要是由於本集團投資物業於二零二一年的公平值淨變動上升約2.0百萬港元而於二零二零年則錄得公平值減少約111.1百萬港元。由於本集團投資物業之公平值淨增加為非現金項目及本集團之業務為物業長期投資及租賃，故預期不會對本集團之營運產生任何重大不利影響。

此外，二零二零年錄得購股權開支約2.3百萬港元而二零二一年則無該等開支。在不計及上述本集團投資物業公平值淨變動以及二零二零年授出購股權之影響，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得純利約15.4百萬港元，與二零二零年約16.8百萬港元相若。

此外，在截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團繼續持有Epic Capital Development Fund I, L.P.（「該基金」）之10%投資，該基金是一間於開曼群島成立之獲豁免有限合夥企業，從事位於九龍觀塘鴻圖道32號之物業重建項目（「基金物業」）。謹此提述本公司於二零一八年七月二十四日宣佈對該基金之投資（構成須予披露交易）。於二零二一年十二月三十一日，該地盤已完成地基工程並正進行上層建築工程。

該基金已向香港政府地政總署申請將基金物業之土地契約由工業用途修訂為商業用途，並在二零二一年下半年支付了契約修訂補價。由於基金物業由工業用途更改為商業用途，基金物業之公平值大幅增加，從而增加了該基金之公平值。由於該基金之公平值增加，本公司在截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得全面收益總額大幅增加約43.7百萬港元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則錄得其他全面開支增加約12.9百萬港元。

## 展望

2019冠狀病毒病大流行自爆發至今困擾香港已逾兩年，預期疫情於短期內或會繼續影響香港。香港政府採取多項防疫控疫措施，包括暫停某些商業活動、對餐飲企業營業時間設限及保持社交距離措施，諸此種種均對香港零售市道構成前所未見及嚴峻的挑戰。

各行各業都在一定程度上受疫情影響。隨著更多人留家及網上購物，日常消費模式亦起變化。上述變動導致香港零售物業市道下滑。面對如此艱難的零售經營環境，本集團亦難免受到影響，收益較上年度略有下降。除了本集團的收益略減外，2019冠狀病毒病對本集團的財務狀況及營運並無任何其他重大影響。儘管經濟環境充滿挑戰，但鑑於香港經濟根基穩固，本集團對香港樓市仍保持謹慎樂觀的看法。

展望未來，預期本集團於二零二二年上半年的租金收入相當可能會受到2019冠狀病毒病持續造成干擾所影響。此外，二零二二年初爆發的2019冠狀病毒病Omicron變異株疫情以及政府隨之收緊社會距離措施，預計將對經濟復甦構成另一挫折，並對零售市道增添新壓力。二零二二／二三年度香港財政預算案宣佈將立法暫緩業主追租，或會對業主收取租金的能力產生不利影響，從而對短期的現金流量帶來變數。猶幸迄今為止，由於本集團擁有由不同行業租戶所組成的多元化租戶組合，本集團的投資組合繼續維持高出租率。為維持出租率，本集團將繼續密切注視經濟發展形勢及樓市變動，以及因時制宜調整租務政策。我們將與租戶緊密溝通，在當前的困難時期繼續支持租戶。

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。本集團冀從其於該基金之投資（從事基金物業重建項目）獲得物業重建經驗。本集團看好基金物業於重建後的潛在重建及升值潛力，相信於該基金之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，本集團於評估潛在投資機遇時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。

## 營運

本集團從事物業投資業務，主要為租賃位於香港的已建成商業及住宅物業。於二零二一年十二月三十一日，在本集團持有的投資物業組合中，有37個物業位於香港。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團透過對該基金（其從事基金物業之重建項目）的10%投資而繼續持有相關投資組合。就此項投資已支付的代價以本集團的內部資金及銀行借貸撥付。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無推出或公佈任何新業務或服務。

## 業績

本公司股權擁有人於二零二一年應佔年度全面收益總額約為61.0百萬港元（二零二零年：全面開支總額約109.5百萬港元）。本年度之全面收益總額主要源自本集團投資物業的公平值淨變動上升以及來自該基金之公平值儲備淨變動上升。

二零二一年之每股基本盈利約為0.0451港元（二零二零年：每股基本虧損約為0.2501港元），代表於二零二一年轉虧為盈。

## 財務回顧

### 流動資金及資本資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額約為1.2百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約7.1百萬港元)。流動比率(即流動資產除以流動負債)約為0.98(二零二零年十二月三十一日：約0.91)。

流動負債淨額減少是因為本集團於本年度重續其中一項銀行貸款，須於一年內償還之貸款及流動負債因而減少。經考慮於二零二一年十二月三十一日之可動用銀行融資及本集團營運產生的估計現金流量後，本公司董事(「董事」)信納本集團將擁有足夠營運資金以應付其目前需求。因此，管理層相信本集團擁有足夠的營運資金以管理其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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團權益總額約為936.5百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約875.5百萬港元)，較上年末增加約61.0百萬港元。

本集團於二零二一年十二月三十一日共持有約45.3百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約66.3百萬港元)之銀行存款及現金。於二零二一年十二月三十一日，本集團有到期日少於三個月之無抵押定期存款約20.2百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約41.1百萬港元)。本集團定期存款及現金減少，主要因為在二零二一年購入一項新投資物業產生之現金流出約7.2百萬港元以及對該基金作出約33.8百萬港元之新出資，而此與本集團於同年出售約19.4百萬港元之兩項投資物業相抵銷。

於二零二一年十二月三十一日，銀行貸款之賬面值約為104.4百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約117.7百萬港元)。於二零二一年十二月三十一日，全部銀行貸款乃以本集團賬面值約為280.0百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約307.9百萬港元)之若干投資物業以及物業、廠房及設備作抵押。於二零二一年十二月三十一日，銀行貸款按介乎1.89厘至2.50厘之年利率(二零二零年十二月三十一日：介乎1.88厘至2.50厘之年利率)計息。於二零二一年十二月三十一日，本集團有未動用之銀行貸款額度20百萬港元(二零二零年十二月三十一日：20百萬港元)。



於二零二一年十二月三十一日之總銀行貸款中，約33.6百萬港元(或約32.2%)須於一年內或應要求償還。約12.5百萬港元(或約12.0%)須於一年後但兩年內償還。約58.3百萬港元(或約55.8%)須於兩年後但五年內償還。概無須於五年後償還。

於二零二零年十二月三十一日之總銀行貸款中，約60.7百萬港元(或約51.6%)須於一年內或應要求償還。約3.0百萬港元(或約2.5%)須於一年後但兩年內償還。約54.1百萬港元(或約45.9%)須於兩年後但五年內償還。概無須於五年後償還。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之總負債對權益比率約為0.11(二零二零年十二月三十一日：約0.13)，乃以總借貸約104.4百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約117.7百萬港元)除以本集團之股東權益約936.5百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約875.5百萬港元)計算。該比率下降主要是因為於二零二一年償還銀行貸款所致。

### 資本支出

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的資本支出(即添置投資物業和物業、廠房及設備以及對該基金之投資作出新出資)為約40.9百萬港元(二零二零年：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

於二零二一年十二月三十一日，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6.3百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約40百萬港元)。

### 或然負債

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

### 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團若干賬面值約為267.2百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約294.6百萬港元)之投資物業已用作抵押本集團獲批出之銀行貸款。

於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面值約為12.8百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約13.3百萬港元)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貸款。



於二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何融資租賃。

### **重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業**

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

### **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。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

### **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**

於二零二一年十二月三十一日，本集團於香港有7名(二零二零年十二月三十一日：7名)僱員。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得之員工成本約為5.6百萬港元(二零二零年：約7.9百萬港元)。

本集團全體僱員之僱傭合約均涵蓋工資、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。

於二零二零年授出的購股權於二零二零年產生以股份付款開支約為2.3百萬港元，而由於二零二一年並無授出購股權，因此於二零二一年並無錄得該等開支。

### **環保政策及表現**

本集團之環保政策包括減少耗用紙張及電力、減少廢物及鼓勵使用電子通訊及儲存方式。

## 與主要持份者的關係

本集團深明員工、租戶及供應商為我們持續穩定發展的關鍵。

我們致力與員工緊密聯繫、與供應商及租戶協力同心，以實現本集團的可持續發展。

## 末期股息

董事局建議截至二零二一年十二月三十一日止年度不派發末期股息(二零二零年：無)。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度概無贖回、購回或註銷任何可贖回證券或上市證券。於二零二一年十二月三十一日，本公司並無尚未贖回之可贖回證券。

## 遵守企業管治守則

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)內之守則條文作為其企業管治之守則。董事局認為本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度已遵守企業管治守則內之所有適用守則條文。

## 遵守標準守則

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的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易之標準守則。於作出具體查詢後，所有董事確認彼等於截至二零二一年十二月三十一日止年度已遵守標準守則。

## 審核委員會

審核委員會已聯同管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，以及討論與審核、內部監控及財務申報有關之事項，包括本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務業績。

## 國富浩華(香港)會計師事務所有限公司之工作範疇

本集團核數師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司已就本公佈所載本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註所列數字，與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。國富浩華(香港)會計師事務所有限公司就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此國富浩華(香港)會計師事務所有限公司並無對本公佈發出任何核證。

## 刊發全年業績及年報

此全年業績公佈已於本公司網站(<http://www.wingleeproperties.com>)及聯交所網頁(<http://www.hkexnews.hk>)上刊登。二零二一年年報將寄發予本公司股東，並按照上市規則規定，盡快在本公司網站及聯交所網頁上刊登以供查閱。

## 致謝

在此，本人謹代表董事局衷心感謝全體股東、租戶及專業人士的不斷支持，亦謹此感謝全體同事及董事局同仁為本公司所作的貢獻。

承董事局命  
永利地產發展有限公司  
主席  
周彩花

香港，二零二二年三月二十八日

於本公佈刊登日期，董事局包括四名執行董事，分別為周彩花女士、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，分別為藍章華先生、謝國生博士及崔志仁先生。

\* 僅供識別