

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)

#### 全年業績公佈

#### 截至二零二二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」)截至二零二二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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	3	29,331	28,934
直接經營開支		(1,307)	(1,573)
		<u>28,024</u>	<u>27,361</u>
其他收入	4	1,076	624
投資物業公平值淨變動	9	5,103	2,026
行政支出		(11,122)	(8,917)
融資成本	5	(3,065)	(2,103)
除稅前溢利	5	20,016	18,991
所得稅	6	(2,489)	(1,585)
年內溢利		<u>17,527</u>	<u>17,406</u>
年內其他全面(開支)／收益			
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	(22,162)	43,658
年內全面(開支)／收益總額		<u>(4,635)</u>	<u>61,064</u>
		港仙	港仙
每股盈利	8		
－ 基本		4.54	4.51
－ 攤薄		4.53	4.48

來自年內溢利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

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	908,010	894,310
其他物業、廠房及設備		12,278	12,780
遞延應收租賃款項	10	462	109
其他金融資產	11	88,563	104,467
		<u>1,009,313</u>	<u>1,011,666</u>
<b>流動資產</b>			
應收租賃款項及其他應收賬項	10	1,370	1,027
可收回本期稅項		424	30
現金及現金等值項目		53,749	45,266
		<u>55,543</u>	<u>46,323</u>
<b>流動負債</b>			
已收按金及其他應付賬項	12	12,009	12,316
銀行貸款—一年內到期		55,329	33,624
應付本期稅項		1,293	1,567
		<u>68,631</u>	<u>47,507</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(13,088)</u>	<u>(1,184)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>996,225</u>	<u>1,010,482</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款—一年後到期		58,285	70,814
遞延稅項負債		3,488	3,154
		<u>61,773</u>	<u>73,968</u>
<b>資產淨值</b>		<u>934,452</u>	<u>936,514</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		3,862	3,862
儲備		930,590	932,652
		<u>934,452</u>	<u>936,514</u>
<b>總權益</b>		<u>934,452</u>	<u>936,514</u>

## 財務資料附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 1. 遵例聲明及編製基準

本初步全年業績公佈所載之財務資料乃摘錄自本集團之綜合財務報表。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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額約13,088,000港元（二零二一年：1,184,000港元）。

於編製綜合財務報表時，本公司董事已基於本集團於二零二二年十二月三十一日錄得13,088,000港元之流動負債淨額，對本集團未來流動資金狀況作出適當及審慎考慮。

本公司董事在評估本集團能否為其未來營運資金提供資金時，已審慎考慮本集團之未來流動資金及表現及其可用之融資來源。本集團獲授予之所有銀行融資均包含一項條款，賦予銀行無條件權利於任何時候收回銀行貸款（「按要求還款條款」），董事認為銀行不大可能就所授予之銀行融資之未償還貸款結欠行使按要求還款條款。

此外，本集團將積極及定期審視本身之資本結構，並在適當情況通過出售其物業以獲取額外資金。經考慮本集團未來流動資金狀況及表現以及其可用之融資來源後，董事信納本集團將於可見將來具備足夠營運資金以應付其現時所需。在此基礎上，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。倘本集團無法繼續持續經營，則需作出調整，將資產的價值撇減至其可收回金額，為可能產生之進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。此等調整之影響並無在財務報表中反映。

## 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：

- 香港會計準則第16號之修訂，物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項
- 香港會計準則第37號之修訂，撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約－履行合約之成本

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。採用經修訂香港財務報告準則之影響論述如下：

### **香港會計準則第16號之修訂，物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項**

該等修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除出售在該資產可供使用前生產的項目之所得款項。相反，出售所得款項及相關成本應計入損益之中。該等修訂對此等財務報表並無重大影響，原因是本集團沒有出售物業、廠房及設備項目可供使用前生產的項目。

### **香港會計準則第37號之修訂，撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約－履行合約之成本**

該等修訂澄清，就評估合約是否屬於虧損性時，履行合約之成本同時包括履行該合約之增量成本以及與履行合約直接相關之其他成本之分攤。以往，本集團於釐定合約是否屬於虧損性時僅包括增量成本。根據過渡性規定，本集團已將該項新會計政策應用於其於二零二二年一月一日尚未履行所有義務之合約，並得出結論為該等合約概不屬於虧損性。

### 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。執行董事定期審閱按以下呈列的投資物業所在區域及產生租金收入之相關物業類別劃分之收入分析。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劃分之收入分析如下：

	來自外部客戶之收入	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港		
港島：		
商業	16,172	15,925
住宅	150	36
九龍：		
商業	6,707	6,665
住宅	3,391	3,288
工業	2,911	2,889
中國內地		
深圳：		
商業	—	131
	<u>29,331</u>	<u>28,934</u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度，來自一名（二零二一年：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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
利息收入	522	274
政府撥款(見下文附註)	144	—
其他	410	350
	<u>1,076</u>	<u>624</u>

附註：於二零二二年，本集團成功從香港特別行政區政府設立的防疫抗疫基金的保就業計劃中申請撥款。有關撥款是旨在為企業提供財務支持，以留聘面對被裁風險的員工。根據撥款的條款，本集團在補貼期間不得裁員，並須將所有撥款用於支付員工工資。

#### 5. 除稅前溢利

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
除稅前溢利乃於扣除／(計入)以下各項後達致：		
(a) 融資成本		
銀行貸款之利息	<u>3,065</u>	<u>2,103</u>
(b) 員工成本		
董事酬金		
— 薪金、工資及其他福利	3,916	3,915
— 向界定供款退休計劃供款	<u>16</u>	<u>20</u>
	3,932	3,935
— 權益結算之以股份付款開支	<u>2,573</u>	<u>—</u>
	<u>6,505</u>	<u>3,935</u>
其他員工成本		
— 薪金、工資及其他福利	1,611	1,640
— 向界定供款退休計劃供款	<u>48</u>	<u>49</u>
	<u>1,659</u>	<u>1,689</u>
	<u>8,164</u>	<u>5,624</u>
(c) 其他項目		
核數師酬金—審計服務	550	520
其他物業、廠房及設備之折舊	502	501
匯兌收益淨額	—	(7)
投資物業之應收租金減去直接支出1,307,000港元 (二零二一年：1,573,000港元)	<u>28,024</u>	<u>27,361</u>

## 6. 所得稅

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期稅項－香港利得稅：		
本年度撥備	2,344	2,740
有關過往年度的超額撥備	(189)	(168)
	<u>2,155</u>	<u>2,572</u>
即期稅項－中國內地企業所得稅：		
本年度撥備	–	489
即期稅項－中國內地土地增值稅：		
本年度撥備	–	758
	<u>2,155</u>	<u>3,819</u>
遞延稅項：		
暫時差異的產生及撥回	334	(2,234)
	<u>2,489</u>	<u>1,585</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。

二零二二年香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利的16.5% (二零二一年：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。此附屬公司於二零二一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%)。於二零二一年，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%繳納企業所得稅。

## 7. 股息

於截至二零二二年及二零二一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

### (a) 每股基本盈利

本公司股權擁有人應佔之每股基本盈利乃以下列數據為基準計算：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
盈利		
用作計算每股基本盈利之本公司股權擁有人應佔 本年度溢利	<u>17,527</u>	<u>17,406</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>

### (b) 每股攤薄盈利

截至二零二二年及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的影響作出調整之普通股加權平均數計算。

	二零二二年 千港元	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>17,527</u>	<u>17,406</u>
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>	<u>386,175,758</u>
視作根據購股權計劃發行股份之影響	<u>340,778</u>	<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>386,516,536</u>	<u>388,944,155</u>



## 9. 投資物業

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
公平值		
於年初	894,310	904,505
添置	8,597	7,186
出售	–	(19,410)
公平值調整		
– 匯兌部份	–	3
– 公平值變動部份	5,103	2,026
	<u>908,010</u>	<u>894,310</u>
於年末	908,010	894,310
上列位於香港土地之投資物業的賬面值	<u>908,010</u>	<u>894,310</u>
投資物業公平值淨變動		
– 投資物業重估之未變現收益	5,103	464
– 出售投資物業之收益	–	1,562
	<u>5,103</u>	<u>2,026</u>

## 10. 應收租賃款項及其他應收賬項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收租賃款項，已扣除虧損撥備零港元 (二零二一年：零港元)	246	1
遞延應收租賃款項(見下文附註)	703	404
其他應收賬項、按金及預付款項	883	731
	<u>1,832</u>	<u>1,136</u>
減：遞延應收租賃款項之非流動部份	(462)	(109)
	<u>1,370</u>	<u>1,027</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462,000港元(二零二一年：109,000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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
賬齡		
0-90日	<u>246</u>	<u>1</u>

#### 11. 其他金融資產

	二零二二年 千港元	二零二一年 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>88,563</u>	<u>104,467</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。截至二零二二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(二零二一年：無)。

該第三級公平值計量之結餘於期內之變動如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非上市股本工具：		
於一月一日	104,467	27,067
就注資而付款	6,258	33,742
期內於其他全面收益確認之未實現(虧損)/收益淨額	<u>(22,162)</u>	<u>43,658</u>
於十二月三十一日	<u><b>88,563</b></u>	<u>104,467</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溢利。

## 12. 已收按金及其他應付賬項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已收租金按金	7,558	8,004
應計支出	4,127	3,917
其他應付賬項	<u>324</u>	<u>395</u>
	<u><b>12,009</b></u>	<u>12,316</u>

預期於一年後確認為收入之應計支出、已收租金按金及其他應付賬項之金額為5,073,000港元(二零二一年：3,731,000港元)。所有其他應計支出、已收租金按金及其他應付賬項預計將於一年內結付或確認為收入，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。於二零二二年十二月三十一日，本集團投資物業之總市值約為908.0百萬港元，較二零二一年增加約13.7百萬港元。該增加主要是由於本集團通過以約8.6百萬港元之總代價收購中環一項投資物業而擴充其投資物業組合，以及投資物業公平值淨變動增加約5.1百萬港元所致。

此外，於截至二零二二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所刊發有關投資於該基金而構成須予披露交易之公佈。基金物業的地盤面積約為9,805平方呎，重建後的可歸屬總樓面面積約為146,900平方呎。基金物業現正重建為一棟辦公大樓，預計將於二零二四年竣工。於二零二二年十二月三十一日，該地盤已完成地基工程並正進行上層建築工程。

本集團的主要收入來源為本集團投資物業產生的租金。截至二零二二年十二月三十一日止年度之租金收入約為29.3百萬港元，較二零二一年略增約1.4%。租金收入略增，主要是由於二零二二年給予租戶的租金優惠較二零二一年為少所致。

本集團二零二二年的全面開支總額約為4.6百萬港元，而本集團於二零二一年則錄得全面收益總額約61.1百萬港元，主要是由於來自該基金之公平值儲備出現淨變動所致。由於來自該基金之公平值儲備淨減少為非現金項目及不會重新分類至損益，因此對本集團之營運或現金流沒有任何重大不利影響。

基金物業已於二零二一年完成將土地契約由工業用途修訂為商業用途，因此，基金物業之公平值大幅增加，繼而提高該基金於二零二一年之公平值。由於該基金之公平值有所增加，而本集團已選擇於其他全面收益中呈列有關公平值變動，且不會重新分類至損益，故本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得其他全面收益大幅增加約43.7百萬港元。由於2019冠狀病毒病造成的持續影響，觀塘的辦公室物業價值於回顧年度下跌，導致基金物業及該基金於二零二二年十二月三十一日之公平值減少。於二零二二年十二月三十一日，於該基金之投資的公平值約為88.6百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約104.5百萬港元)。因此，本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得其他全面開支增加約22.2百萬港元。

在不計及上述來自該基金之公平值儲備淨減少之影響，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得純利約17.5百萬港元，與二零二一年的約17.4百萬港元持平。

於二零二二年，本集團錄得本集團投資物業公平值淨變動增加約5.1百萬港元，而二零二一年則為2.0百萬港元，反映香港二零二二年零售物業價格整體上升。

此外，二零二二年錄得購股權開支約2.6百萬港元，而二零二一年則無有關開支。

在不計及上述之本集團投資物業公平值淨變動及二零二二年產生購股權開支之影響，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得純利約15.0百萬港元，與二零二一年約15.4百萬港元持平。

## 展望

經歷業務影響及嚴守防疫措施長達三年，期盼已久，香港正徐徐開展復甦之路。隨著防疫措施逐步放寬，中國於二零二三年一月恢復通關，再配合政府扶持政策出台，我們憧憬本港整體經濟將有所改善。

我們預料，於二零二三年內，我們將能見證社會大致復常。然而，物業市場仍會面對持續加息、通脹及外匯波動等不利的外圍挑戰。此外，國際上的挑戰，例如地緣政治摩擦及全球經濟步入衰退的預期等，亦將對香港物業市場造成衝擊。

展望未來，中國最近恢復通關後，香港展現歡迎國內旅客重臨之意。儘管新冠肺炎已令不少消費者的購物模式轉變，但仍然有望國內旅客熱切來港進店購物，繼而支撐零售物業市場。此外，香港新一年財政預算案宣佈繼續於二零二三年推行新一輪消費券計劃（「消費券計劃」），首3,000港元於二零二三年四月發放，而2,000港元的餘額則於年中發放。我們預期，在本港消費需求受到消費券計劃的支持下，本集團零售物業的出租率將繼續穩步上揚。

猶幸本集團的租戶來自各行各業，憑藉多元化的租戶組合，本集團的投資組合至今仍保持高水平的出租率。為保持出租率高企，本集團將繼續密切留意經濟發展動向及樓市變化，以及因時制宜調整租金政策。

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的重建潛力及重建後的升值潛力，相信於該基金之投資從長遠而言會為本集團帶來積極回報。

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秉持審慎理財政策。

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

## 營運

本集團從事物業投資業務，主要為租賃已建成商業及住宅物業。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團在香港收購了一項商業物業。於二零二二年十二月三十一日，本集團持有的投資物業組合由38個位於香港的物業組成。

於截至二零二二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。

於截至二零二二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

二零二二年本公司股權擁有人應佔年度全面開支總額約為4.6百萬港元(二零二一年：全面收益總額約61.1百萬港元)。本年度錄得全面開支總額主要由於來自該基金之公平值儲備淨變動減少。

二零二二年之每股基本盈利約為0.0454港元(二零二一年：每股基本盈利約為0.0451港元)，代表溢利較去年增加約每股0.0003港元。

## 財務回顧

### 流動資金及資本資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額約為13.1百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約1.2百萬港元)。流動比率(即流動資產除以流動負債)約為0.81(二零二一年十二月三十一日：約0.98)。

經考慮於二零二二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於可見將來之目前需要。因此，管理層相信本集團已作好充份準備，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要措施以確保本集團保持充裕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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團權益總額約為934.5百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約936.5百萬港元)，較上年末減少約2.1百萬港元。

本集團於二零二二年十二月三十一日共持有約53.7百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約45.3百萬港元)之銀行存款及現金。於二零二二年十二月三十一日，本集團有到期日少於三個月之無抵押定期存款約46.3百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約20.2百萬港元)。本集團銀行存款及現金增加，主要由於二零二二年內籌得約12.8百萬港元之新增銀行貸款，以及本集團營運產生現金約16.7百萬港元所致，而此與購入一項新投資物業產生之現金流出約8.6百萬港元、對該基金作出約6.3百萬港元之新出資，以及償還銀行貸款及利息約6.7百萬港元相抵銷。

於二零二二年十二月三十一日，銀行貸款之賬面值約為113.6百萬港元（二零二一年十二月三十一日：約104.4百萬港元）。於二零二二年十二月三十一日，全部銀行貸款乃以本集團賬面值約為269.6百萬港元（二零二一年十二月三十一日：約280.0百萬港元）之若干投資物業以及物業、廠房及設備作按揭抵押。於二零二二年十二月三十一日，銀行貸款按介乎6.05厘至6.55厘之年利率（二零二一年十二月三十一日：介乎1.89厘至2.50厘之年利率）計息。於二零二二年十二月三十一日，本集團有未動用之銀行貸款額度20百萬港元（二零二一年十二月三十一日：20百萬港元）。

於二零二二年十二月三十一日之銀行貸款總額中，約55.3百萬港元（或約48.7%）須於一年內或應要求償還，及約58.3百萬港元（或約51.3%）須於一年後但兩年內償還。概無銀行貸款須於兩年後償還。

於二零二一年十二月三十一日之銀行貸款總額中，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，及約58.3百萬港元（或約55.8%）須於兩年後但五年內償還。概無銀行貸款須於五年後償還。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之總負債對權益比率約為0.12（二零二一年十二月三十一日：約0.11），乃以借貸總額約113.6百萬港元（二零二一年十二月三十一日：約104.4百萬港元）除以本集團之股東權益約934.5百萬港元（二零二一年十二月三十一日：約936.5百萬港元）計算。該比率上升主要是因為於二零二二年籌得約12.8百萬港元之新增銀行貸款所致。

### 資本支出

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的資本支出（即購入投資物業和物業、廠房及設備以及對該基金之投資作出新出資）為約14.9百萬港元（二零二一年：40.9百萬港元）。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

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無就於該基金之投資作出已訂約但未於財務報表撥備之資本承擔（二零二一年十二月三十一日：約6.3百萬港元）。



## 或然負債

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團若干賬面值約為257.4百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約267.2百萬港元)之投資物業已用作抵押本集團獲批出之銀行貸款。

於二零二二年十二月三十一日，本集團其中一項賬面值約為12.3百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約12.8百萬港元)之租賃土地及樓宇已用作抵押本集團獲批出之銀行貸款。

於二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，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

於截至二零二二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、經營成本及借貸主要以港元計值，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

於二零二二年十二月三十一日，本集團於香港有7名(二零二一年十二月三十一日：7名)僱員。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得之員工成本約為8.2百萬港元(二零二一年：約5.6百萬港元)。

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由管理層定期檢討。本集團基於經營業績及個人表現，向合資格僱員授出不定額花紅。

於二零二二年授出的購股權導致於二零二二年錄得以股份付款開支約為2.6百萬港元，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。

## **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達致可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**

董事局建議截至二零二二年十二月三十一日止年度不派發末期股息（二零二一年：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二零二二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。於二零二二年十二月三十一日，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」）附錄十四第二部分所載企業管治守則（「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二零二二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二零二二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實務，以及討論與審核、內部監控及財務申報有關之事項，包括本集團截至二零二二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二零二二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>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)上刊登。二零二二年年報將按照上市規則規定，適時寄發予本公司股東及在本公司網站及聯交所網站上刊登以供查閱。

## 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，亦謹此對全體同事及董事局同仁為本公司所作的努力及貢獻致以由衷謝意。

承董事局命  
永利地產發展有限公司  
主席  
周彩花

香港，二零二三年三月十七日

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、崔志仁先生及林國昌先生。

\* 僅供識別