

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告之內容概不負責，
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告全部或任何
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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

及 公司細則之澄清

業績

永利地產發展有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事局」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	3	24,213	20,428
直接經營開支		(1,308)	(3,025)
		<u>22,905</u>	<u>17,403</u>
其他收入		710	62
投資物業公平值變動淨額	8	307,834	152,914
行政支出		(10,196)	(7,322)
其他支出		(11,184)	—
融資成本	4	(2,006)	(1,294)
		<u>308,063</u>	<u>161,763</u>
除稅前溢利	5	308,063	161,763
稅項	6	(1,774)	(2,974)
		<u>306,289</u>	<u>158,789</u>
本公司擁有人應佔年度溢利 及全面收益總額		<u>306,289</u>	<u>158,789</u>
每股盈利	7	<u>0.852港元</u>	<u>0.442港元</u>

* 僅供識別

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
投資物業	8	956,054	638,064
物業、廠房及設備		570	760
就購買投資物業之已付按金		—	2,562
		956,624	641,386
流動資產			
租金及其他應收款項	9	772	615
可收回稅項		—	604
定期存款		30,053	57,000
銀行結餘及現金		31,289	3,807
		62,114	62,026
流動負債			
其他應付款項及已收租金按金	10	11,549	5,740
應付MSC款項	11	320,839	317,382
應付永利控股款項	12	5,344	—
應付稅項		455	92
銀行貸款—一年內到期	13	32,007	33,145
		370,194	356,359
流動負債淨值		(308,080)	(294,333)
總資產減流動負債		648,544	347,053
非流動負債			
銀行貸款—一年後到期	13	94,227	99,266
遞延稅項負債		4,356	4,115
		98,583	103,381
		549,961	243,672
資本及儲備			
股本	14	30	30
儲備		549,931	243,642
		549,961	243,672

附註：

1. 一般資料及編製基準

本公司(前稱為Wing Lee Properties Limited)根據一九八一年百慕達公司法於二零一二年三月二十三日於百慕達註冊成立，並註冊成為獲豁免有限公司。根據本公司唯一股東通過之一項書面決議，於二零一二年八月一日，本公司由Wing Lee Properties Limited更名為Wing Lee Property Investments Limited。

本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點均刊載於本公司日期為二零一三年二月二十八日之上市文件(「上市文件」)內「公司資料」一節。本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司之最終控股公司及直接控股公司分別為Bright Asia Holdings Limited(於英屬處女群島註冊成立之公司)及永利控股有限公司(「永利控股」)(於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市)。於本業績公告日期，本公司之最終控股公司為Bright Asia Holdings Limited。

為本公司股份於聯交所上市(「上市」)而使重組(「集團重組」，於上市文件內詳述)生效，本公司於二零一二年五月八日註冊成立Tierra Development Limited(「Tierra Development」)及於二零一二年六月二十七日註冊成立Habitat One Development Limited(前稱為Wing Lee Property Investments Limited)。Extra Rich Development Limited(「Extra Rich」)、Fast Silver Development Limited(「Fast Silver」)及Good Ocean Development Limited(「Good Ocean」)之全部已發行股本於二零一二年六月二十八日由Wing Lee Land Company Limited(「Wing Lee Land」)轉讓予Tierra Development。轉讓總代價為由Tierra Development向Wing Lee Land發行總數為1,998股股份(該等股份乃按Wing Lee Land指示向本公司發行，因本公司應收Wing Lee Land之貸款15,600港元所致)，並將Wing Lee Land應付M S C Holdings Limited(「MSC」)之現有股東貸款(14,400港元)更替予Tierra Development(Wing Lee Land及MSC均為永利控股之全資附屬公司)。更替貸款以資本化方式支付，導致Tierra Development向MSC發行一股股份(該股股份乃按指示向本公司發行，因本公司應收MSC之貸款14,400港元所致)。於二零一二年六月二十八日，按Wing Lee Land及MSC董事之指示，結清本公司應收Wing Lee Land及MSC之貸款後，本公司已向永利控股發行及配發總計300,000股股份(入賬列作繳足)。

於完成集團重組後，Wing Lee Land於Extra Rich、Fast Silver及Good Ocean所擁有之全部股權實質上已轉移至本公司，而本公司已於二零一二年六月二十八日成為本集團之控股公司。因集團重組所衍生之本集團(包括本公司及其附屬公司)將視作持續經營實體。

本集團之綜合財務報表已予編製，猶如本公司於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度一直作為Tierra Development及其附屬公司之控股公司。

本公司股份於二零一三年三月十九日在聯交所上市。

綜合財務報表乃以港元（「港元」）呈列，與本公司之功能貨幣相同。

2. 應用新增及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

香港會計師公會（「香港會計師公會」）已頒佈多項新訂及經修訂香港會計準則、香港財務報告準則、修訂本及詮釋（下文統稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」），並於本集團於二零一二年一月一日開始之會計期間生效。本集團已於生效日期前，在以往年度全盤應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則。

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年至二零一一年期間香港財務報告準則之年度改進 ¹
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露—抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號 及香港財務報告準則第12號（修訂本）	綜合財務報表、合營安排及於其他實體之權益披露：過渡指引 ¹
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號（修訂本）	投資實體 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	合營安排 ¹
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目之列報 ³
香港會計準則第19號 （於二零一一年經修訂）	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號 （於二零一一年經修訂）	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號 （於二零一一年經修訂）	投資聯營公司及合營企業 ¹
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本集團於編製綜合財務報表時並無提早採用此等新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

3. 分部資料

本集團的經營業務主要為地產投資(主要租賃位於香港之已落成商業及住宅物業)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，由本公司執行董事(「執行董事」)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，概無經營業績或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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港		
港島：		
商業	15,985	14,159
住宅	397	578
九龍：		
商業	3,185	2,404
住宅	1,805	1,425
工業	2,480	1,560
中華人民共和國(「中國」)		
深圳：		
商業	361	302
	<u>24,213</u>	<u>20,428</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度，來自前同系附屬公司之租金收入佔本集團總營業額約10.9%。同期，來自各其他客戶之租金收入佔本集團總營業額少於10%。截至二零一一年十二月三十一日止年度，來自各個別客戶之租金收入佔本集團總營業額少於10%。

本集團非流動資產資料如下(按資產所在地)：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港	948,970	633,732
中國	7,654	7,654
	<u>956,624</u>	<u>641,386</u>

4. 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須悉數償還之銀行借貸之利息：		
— 五年內	1,488	852
— 五年後	518	442
	<u>2,006</u>	<u>1,294</u>

5. 除稅前溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
董事薪酬	5,858	4,272
其他員工退休金計劃供款	75	34
其他員工成本	2,533	993
員工成本總額	<u>8,466</u>	<u>5,299</u>
核數師酬金	480	363
物業、廠房及設備之折舊	190	190
有關上市之開支(計入其他支出)	11,184	—
及經計入下列各項：		
利息收入(計入其他收入)	<u>654</u>	<u>62</u>

6. 稅項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
開支包括：		
香港利得稅		
本年度	1,568	1,351
過往年度撥備過多	(71)	-
	<u>1,497</u>	<u>1,351</u>
中國所得稅	36	30
遞延稅項	241	1,593
	<u>1,774</u>	<u>2,974</u>

香港利得稅按兩年估計應課稅溢利的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。

7. 每股盈利

假設集團重組於二零一一年一月一日生效，並就本公司股份拆細、資本化發行（定義見上市文件）及資本化發行之額外影響作追溯式調整，每股基本盈利及計算每股基本盈利時作為基準緊隨上市、股份拆細及資本化發行後之已發行普通股乃以下列數據為基準：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
盈利		
用作計算每股基本盈利之本公司 擁有人應佔溢利及全面收益總額	<u>306,289</u>	<u>158,789</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>359,600,705</u>	<u>359,600,705</u>

由於兩年內並無潛在攤薄普通股，因此，並無呈列每股攤薄盈利。

8. 投資物業

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
公平值		
於年初	638,064	505,159
添置	27,306	80,991
公平值增加淨額	307,834	152,914
出售	(17,150)	(101,000)
於年末	<u>956,054</u>	<u>638,064</u>

上文所示投資物業賬面值位於：

香港之土地		
—長期租賃	832,000	536,360
—中期租賃	116,400	94,050
中國之土地		
—中期租賃	7,654	7,654
	<u>956,054</u>	<u>638,064</u>

本集團於二零一二年十二月三十一日及二零一一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物業估值師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。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。

9. 租金及其他應收款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收租金	302	187
其他應收款項、按金及預付款項	470	428
	<u>772</u>	<u>615</u>

於各報告期末，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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
賬齡		
0-90日	<u>302</u>	<u>187</u>

本集團不會就租賃物業向承租人授出信貸期。

10. 其他應付款項及已收租金按金

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應計開支	4,835	658
已收租金按金	6,636	5,060
其他應付款項	78	22
	<u>11,549</u>	<u>5,740</u>

11. 應付MSC款項

應付MSC款項即為應付前中間控股公司Extra Rich、Fast Silver及Good Ocean之款項。該款項為無抵押、免息及須按要求償還。根據資本化發行(定義見上市文件)，該款項已於緊接上市前資本化。

12. 應付永利控股款項

該款項為無抵押、免息及須按要求償還。該款項乃指有關建議上市之若干開支，但由永利控股代表本集團支付。根據資本化發行(定義見上市文件)，該款項已於緊接上市前資本化。

13. 銀行貸款

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須償還之銀行貸款如下*：		
一年內	16,821	15,560
超過一年但不超過兩年	14,612	13,162
超過兩年但不超過五年	45,017	40,974
超過五年	34,598	45,130
	<u>111,048</u>	<u>114,826</u>
無須於報告期末起計一年內償還，惟具有隨時要求可償還之銀行貸款賬面值(列為流動負債)	15,186	17,585
	<u>126,234</u>	<u>132,411</u>
減：須於一年內償還之金額(列為流動負債)	(32,007)	(33,145)
	<u>94,227</u>	<u>99,266</u>

* 到期款項乃按貸款協議所載還款日時程為基準。

14. 股本

於二零一一年十二月三十一日之股本即Extra Rich、Fast Silver及Good Ocean於當時已發行及繳足之股本。

於二零一二年十二月三十一日之股本即本公司之股本。

	股份數目	金額 港元	於綜合 財務報表 中顯示 千港元
每股面值0.10港元之普通股			
法定：			
於二零一二年三月二十三日 (註冊成立日期)及			
二零一二年十二月三十一日	<u>1,000,000</u>	<u>100,000</u>	
已發行及繳足股本：			
於二零一二年三月二十三日 (註冊成立日期)發行股份	1	-	-
根據集團重組發行股份	<u>300,000</u>	<u>30,000</u>	<u>30</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>300,001</u>	<u>30,000</u>	<u>30</u>

於二零一二年三月二十三日(註冊成立日期)至二零一二年十二月三十一日期間，本公司的法定並已發行之股本之變動如下：

- (a) 本公司於二零一二年三月二十三日註冊成立，法定股本為100,000港元，分為1,000,000股每股面值0.10港元之股份，並於同日將一股每股面值0.10港元之認購人股份以未繳款方式發行予永利控股。
- (b) 於二零一二年六月二十八日，本公司按每股0.10港元以入賬列作繳足的方式配發及發行300,000股普通股予永利控股(詳情載於附註1)，現有一股未繳股份亦已入賬列為繳足。

本公司自註冊成立日期起至二零一二年十二月三十一日已發行之全部普通股，於各方面均與當時的現有普通股具有同等地位。

15. 報告期後事項

於二零一二年十二月三十一日後發生以下事項：

- (a) 於二零一三年二月六日，本公司之唯一股東永利控股通過書面決議，同意上市文件內附錄六「唯一股東於二零一三年二月六日通過之書面決議案」所載事項，主要包括：
- (i) 受分拆條件(定義見上市文件)規限，本公司股本中當時每股面值0.10港元之現有已發行及未發行股份分拆為10股每股面值0.01港元之股份，並將本公司之法定股本由100,000港元增加至10,000,000港元。由此，本公司法定股本乃由1,000,000,000股每股面值0.01港元之股份組成，其中已發行股份3,000,010股，未發行股份996,999,990股。
 - (ii) 須進一步待分拆條件(定義見上市文件)實現後，授權董事根據資本化發行(定義見上市文件)向永利控股(或按其指示)配發及發行383,175,748股入賬列為繳足之新股份，並於緊接上市前落實，方式為將本集團應付予MSC及永利控股之金額資本化。
- (b) 於二零一三年三月十八日，因分拆條件(定義見上市文件)已達成，聯交所批准本公司股份在聯交所主板上市及買賣。根據資本化發行(定義見上市文件)，本公司將應付MSC及永利控股之賬款合共326,183,000港元資本化，並向永利控股配發及發行383,175,748股本公司普通股並入賬列為繳足。

管理層討論及分析

業務回顧

本公司於二零一三年三月十九日以介紹形式於聯交所主板上市。

本公司從永利控股分拆，加上管理層之重組及區分，使本集團得以集中於物業投資業務，進而使投資者及融資商可評估本集團（與分拆前母公司分開）之策略、功能、風險及回報。

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。於二零一二年十二月三十一日，本集團的物業組合中，有34個物業位於香港及1個物業位於中國。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團完成(i)以26.8百萬港元代價收購位於灣仔之一個商業單位；及(ii)出售一個停車場及五個住宅物業。出售事項之公平值盈利合共約2.2百萬港元，已由本集團確認。

香港物業市場於二零一二年發展蓬勃，從本集團在本年度之租金水平及本集團所持物業之公平值全面上升之走勢可見一斑。

於二零一二年十二月三十一日，經獨立物業評值公司永利行之評估，持有之投資物業市場總值約為956.1百萬港元（二零一一年：約638.1百萬港元）。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團持有之投資物業產生租金收入總額約24.2百萬港元（二零一一年：約20.4百萬港元），較二零一一年增加約18.5%。本公司擁有人於二零一二年應佔本集團溢利及全面收益總額約為306.3百萬港元（二零一一年：約158.8百萬港元），較二零一一年上升約92.9%，主要是來自投資物業公平值變動淨額約307.8百萬港元（二零一一年：約152.9百萬港元）除上文披露者外，本年度並無其他重要投資。

於截至二零一二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及服務。

財務回顧

流動資金及資本資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額約為308.1百萬港元(二零一一年：約294.3百萬港元)，流動比率(即流動資產除以流動負債)為約0.17(二零一一年：約0.17)。本集團權益總額上升至550.0百萬港元(二零一一年：約243.7百萬港元)，乃因為投資物業公平值淨上升所致。

此外，於二零一二年十二月三十一日，本集團共持有約61.3百萬港元之銀行存款及現金(二零一一年：約60.8百萬港元)，其中包括定期存款約30.1百萬港元(二零一一年：約57.0百萬港元)。

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款之賬面值約為126.2百萬港元(二零一一年：約132.4百萬港元)。於二零一二年十二月三十一日，全部銀行貸款乃以本集團賬面值約為466.8百萬港元(二零一一年：約285.2百萬港元)之投資物業作抵押，按香港銀行同業拆息加0.70厘至2.75厘年利率(二零一一年：香港銀行同業拆息加0.70厘至2.75厘年利率)計息。本集團於二零一二年及二零一一年十二月三十一日概無可用但尚未動用之銀行信貸額度。

於二零一二年十二月三十一日之總銀行貸款中，約32.0百萬港元(或約25.3%)須於一年內或應要求償還。約14.6百萬港元(或約11.6%)須於一年後但兩年內償還。約45.0百萬港元(或35.7%)須於兩年後但五年內償還。約34.6百萬港元(或約27.4%)須於五年後償還。

於二零一二年十二月三十一日，應付MSC及永利控股之款項合共約為326.2百萬港元(二零一一年：約317.4百萬港元)。

根據上市文件所詳列之資本化發行，欠付MSC及永利控股之款項約326.2百萬港元已予資本化，並於二零一三年三月十九日確認為權益。不計及上述資本化發行，於二零一二年十二月三十一日，總負債對權益比率(由借貸總額(即銀行總借貸及應付MSC及永利控股合共款項)除以本集團股東之權益計算得出)約為0.82(二零一一年：約為1.85)。

資本支出

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度產生之資本支出(即於財務期間添置投資物業及物業、廠房及設備)約為27.3百萬港元(二零一一年：約81.9百萬港元)。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

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零一一年：約為23.1百萬港元)。

或然負債

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團若干賬面值約為466.8百萬港元之投資物業(二零一一年：285.2百萬港元)已用作抵押獲批出之銀行融資額。

重大收購及出售附屬公司

除如本公佈內財務報表附註1所述及上市文件所述之「本集團重組」外，於回顧年度，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。本集團並無使用任何財務工具作對沖用途。

僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團於香港有11名(二零一一年：8名)僱員。本年度錄得之員工成本約為8.5百萬港元(二零一一年：約5.3百萬港元)。

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。

展望

近月來，香港政府實施多項措施打擊物業市場的投機活動，以回應物業資本值急漲的情況。有關措施包括上調購買香港住宅物業的特別印花稅稅率以及在現有印花稅及特別印花稅(如適用)的基礎上再推出「買家印花稅」，以及上調買賣住宅及非住宅物業的從價印花稅稅率之建議。香港金融管理局亦調整新申請人士之可造按揭成數。預期該等措施會使香港物業成交量大減。雖然如上文概述推出規管措施，但本公司的商業策略(即持有商業及住宅物業，並更著眼於商業零售物業及全幢樓房或樓宇的機會)仍然不變。我們又認為，由於本集團業務是長線投資及出租物業，並考慮到本集團的財務狀況，上文概述的規管措施短期內不會對本集團的業務有任何重大不利影響，我們預期對本集團現有商業策略不會有任何重大影響。

董事局亦預期，本集團的投資物業將可繼續為本集團帶來穩定的租金收入及保持高佔用率。本集團將繼續尋求在合適機會出現時進一步擴大其投資組合。然而，本集團現時並無任何有關重大投資或資本資產之計劃。

股息

董事局不建議派付截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度之任何股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一三年六月十三日(星期四)至二零一三年六月十八日(星期二)(首尾兩日包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有已填妥之過戶表格連同相關股票須不遲於二零一三年六月十一日(星期二)下午四時三十分送交本公司股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)辦理登記手續。

購回、銷售或贖回本公司上市證券

於截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司及其附屬公司於年內概無購回、銷售或贖回本公司任何上市證券。

遵守企業管治常規守則

由於本公司在二零一三年三月十九日上市，於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司尚未採納亦無須遵守聯交所證券上市規則附錄十四（「上市規則」）所載企業管治守則（「企業管治守則」）。

本公司已採納企業管治守則內之守則條文作為其企業管治之守則。董事應為本公司由二零一三年三月十九日（本公司上市日期）至本公佈日期遵守企業管治守則內之所有適用守則條文。

遵守標準守則

由於本公司在二零一三年三月十九日上市，於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司尚未採納亦無須遵守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」）。

本公司已採納董事證券交易之標準守則。於作出具體查詢後，所有董事確認其由二零一三年三月十九日（本公司上市日期）至本公佈日期已遵守標準守則。

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準則，以及討論與審核、內部監控及財務申報有關之事項，包括審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及持續關連交易。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範疇

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行已就本公佈所載本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合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。德勤•關黃陳方會計師行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，因此德勤•關黃陳方會計師行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。二零一二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。

其他事項

謹此提述本公司已於二零一三年三月十九日上載至聯交所及本公司網站之本公司之公司細則(「公司細則」)之版本。董事局謹此更正公司細則已上載版本內一項手民之誤，於公司細則第3(1)條所指之「[•]元」實為「0.01港元」。除此以外，公司細則其他條文仍然不變。

致謝

在此，本人謹代表董事局向全體股東、租戶、專業人士在過去一年給予全力支持致以萬二分感謝，祈望來年得到更進一步支持及合作。

本人亦謹此感謝全體同事及專業人員的努力，協助我們成功上市。

承董事局命
永利地產發展有限公司
主席
周彩花

香港，二零一三年三月二十八日

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、王敏莉女士及雷兆峰先生，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。