

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

截至二零一三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」)會(「董事局」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一三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

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	3	25,237	24,213
直接經營開支		(1,363)	(1,308)
		<u>23,874</u>	<u>22,905</u>
其他收入		972	710
投資物業公平值變動淨額	9	35,690	307,834
行政支出		(11,281)	(10,196)
其他支出		(3,994)	(11,184)
融資成本	4	(1,800)	(2,006)
		<u>43,461</u>	<u>308,063</u>
除稅前溢利	5	43,461	308,063
稅項	6	(2,496)	(1,774)
		<u>40,965</u>	<u>306,289</u>
本公司股權擁有人應佔年內溢利 及全面收益總額		<u>40,965</u>	<u>306,289</u>
每股盈利－基本	8	<u>0.107港元</u>	<u>0.852港元</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
投資物業	9	966,692	956,054
物業、廠房及設備		18,591	570
		<u>985,283</u>	<u>956,624</u>
流動資產			
租金及其他應收賬項	10	682	772
定期存款		33,167	30,053
銀行結存及現金		27,459	31,289
		<u>61,308</u>	<u>62,114</u>
流動負債			
其他應付賬項及已收租金按金	11	8,880	11,549
應付MSC款項	12	–	320,839
應付永利控股款項	13	–	5,344
應付稅項		714	455
銀行貸款—一年內到期	14	44,169	32,007
		<u>53,763</u>	<u>370,194</u>
流動資產(負債)淨額		<u>7,545</u>	<u>(308,080)</u>
總資產減流動負債		<u>992,828</u>	<u>648,544</u>
非流動負債			
銀行貸款—一年後到期	14	71,140	94,227
遞延稅項		4,579	4,356
		<u>75,719</u>	<u>98,583</u>
		<u>917,109</u>	<u>549,961</u>
資本及儲備			
股本	15	3,862	30
儲備		913,247	549,931
		<u>917,109</u>	<u>549,961</u>

附註：

1. 一般資料及綜合財務報表之編製基準

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，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。根據本公司當時之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及直至本公司股份於聯交所上市(「上市」)之日期，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，其股份於聯交所上市)。於上市後，本公司之最終控股公司及直接控股公司為Bright Asia Holdings Limited。

為上市而使重組(「集團重組」)，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」)、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，並將Wing Lee Land應付M S C Holdings Limited(「MSC」)(Wing Lee Land及MSC均為永利控股之全資附屬公司)之現有股東貸款(14,400港元)更替予Tierra Development。更替貸款以資本化方式支付，導致Tierra Development向MSC發行一股股份。於同日，MSC及Wing Lee Land各自指示向本公司發行Tierra Development之一股及1,998股股份，由本公司發行股份將導致的本公司欠付MSC及Wing Lee Land之合共30,000港元貸款資本化。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於現時組成本集團之各間公司中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，猶如本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度一直作為Tierra Development及其附屬公司之控股公司。

於二零一三年三月十九日，本公司透過向永利控股之股東實物分派約83.0%之本公司已發行股本而成功從永利控股分拆上市。本公司之股份於同日在聯交所掛牌，以及本公司不再是永利控股之附屬公司。

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」）

本集團已於本年度首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈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
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
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
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號（於二零一一年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）	獨立財務報表
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
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目之列報
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

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於目前及以往年度之財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立對公平值計量及披露公平值計量之單一指引。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛：香港財務報告準則第13號之公平值計量規定，適用於其他香港財務報告準則規定或准許以公平值計量及披露公平值計量之金融工具項目及非金融工具項目，惟屬於香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內的以股份為基礎之付款交易、屬於香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易，以及與公平值存在若干相似之處但並非公平值（例如用於計量存貨的可變現淨值或用於減值評估的使用價值）的計量除外。

香港財務報告準則第13號對資產之公平值定義為，在現行市況下於主要（或最具優勢）市場按有序交易於計量日期出售資產所收取（或在釐定負債之公平值時轉移負債所支付）之價格。香港財務報告準則第13號所界定之公平值為退出價格，不論該價格為直接觀察或使用其他估值技術估計得出。此外，香港財務報告準則第13號包括廣泛的披露規定。

香港財務報告準則第13號規定提前應用。根據香港財務報告準則第13號之過渡規定，本公司並無就二零一二年比較期間作出香港財務報告準則第13號規定之任何新披露。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號對綜合財務報表所確認之金額並無任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益項目之列報」

本集團已應用香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益項目之列報」。於採納香港會計準則第1號(修訂本)後，本集團之「全面收益表」乃更名為「損益及其他全面收益表」。香港會計準則第1號(修訂本)保留以單一或兩個獨立但連續報表呈列損益及其他全面收益之選擇。此外，香港會計準則第1號(修訂本)要求在其他全面收益環節作出額外披露，將其他全面收益項目歸類成兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基礎分配—該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇。有關修訂已追溯應用而應用香港會計準則第1號(修訂本)對損益、其他全面收益及全面收益總額並無任何影響。

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)	二零一零年至二零一二年期間香港財務報告準則之年度改進 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年期間香港財務報告準則之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
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 及過渡披露 ³
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 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	退休福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	披露非金融資產之可收回金額 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之約務更替及對沖會計之持續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 可供應用—強制生效日期將待香港財務報告準則第9號餘下各期敲定時釐定。

⁴ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，並訂有限定之例外情況。

本公司董事預期，應用此等新增或經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況帶來重大影響。

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」）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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港		
港島：		
商業	16,106	15,985
住宅	527	397
九龍：		
商業	3,826	3,185
住宅	1,819	1,805
工業	2,584	2,480
中華人民共和國（「中國」）		
深圳：		
商業	375	361
	<u>25,237</u>	<u>24,213</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無來自個別客戶之租金收入佔本集團總營業額超過10%。截至二零一二年十二月三十一日止年度，除來自永利控股之一間附屬公司（本集團當時之同系附屬公司）之租金收入佔本集團總營業額約10.9%外，概無來自個別客戶之租金收入佔本集團總營業額超過10%。

本集團非流動資產資料如下(按資產所在地)：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	958,900	948,970
中國	7,792	7,654
	<u>966,692</u>	<u>956,624</u>
4. 融資成本		
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須悉數償還之銀行借貸之利息：		
— 五年內	1,276	1,488
— 五年後	524	518
	<u>1,800</u>	<u>2,006</u>
5. 除稅前溢利		
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
董事薪酬	4,884	5,858
其他員工退休金計劃供款	52	75
其他員工成本	1,483	2,533
	<u>6,419</u>	<u>8,466</u>
員工成本總額	6,419	8,466
核數師酬金	468	480
物業、廠房及設備之折舊	480	190
有關上市之開支(計入其他支出)	3,994	11,184
及經計入下列各項：		
利息收入(計入其他收入)	<u>495</u>	<u>654</u>

6. 稅項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
開支包括：		
香港利得稅		
本年度	2,277	1,568
過往年度撥備過多	(42)	(71)
	<u>2,235</u>	<u>1,497</u>
中國所得稅	38	36
遞延稅項支出	223	241
	<u>2,496</u>	<u>1,774</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. 股息

並無就截至二零一三年十二月三十一日止年度支付、宣派或建議股息。董事局建議不派發末期股息。

8. 每股盈利

假設集團重組於二零一二年一月一日生效，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，每股基本盈利乃以下列數據為基準：

	二零一三年 千港元	二零一二年 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溢利	<u>40,965</u>	<u>306,289</u>
	二零一三年	二零一二年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>382,755,360</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。

9. 投資物業

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
公平值		
於年初	956,054	638,064
添置	2,449	27,306
公平值增加淨額	35,690	307,834
出售	(27,501)	(17,150)
於年末	<u>966,692</u>	<u>956,054</u>

上文所示投資物業賬面值位於：

香港之土地		
— 長期租賃	778,000	832,000
— 中期租賃	180,900	116,400
中國之土地		
— 中期租賃	7,792	7,654
	<u>966,692</u>	<u>956,054</u>

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。

本集團於二零一三年十二月三十一日及二零一二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）於上述日期進行之估值而得出。

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。直接比較法是建基於類似物業之市場可觀察交易，並為反映標的物業之狀況及位置而作出調整。於估計物業之公平值時，物業之最高及最佳用途為目前用途。

10. 租金及其他應收款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收租金	-	302
其他應收款項、按金及預付款項	682	470
	<u>682</u>	<u>772</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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
賬齡		
0 – 90日	-	302
	<u>-</u>	<u>302</u>

本集團不會就租賃物業向承租人授出信貸期。

11. 其他應付款項及已收租金按金

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應計開支	1,899	4,835
已收租金按金	6,948	6,636
其他應付款項	33	78
	<u>8,880</u>	<u>11,549</u>

12. 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)，該款項已於上市前資本化。

13. 應付永利控股款項

該款項為無抵押、免息及按要求償還。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。

14. 銀行貸款

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須償還之銀行貸款如下*：		
一年內	17,510	16,821
超過一年但不超過兩年	12,885	14,612
超過兩年但不超過五年	37,848	45,017
超過五年	20,407	34,598
	<hr/>	<hr/>
	88,650	111,048
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)	26,659	15,186
	<hr/>	<hr/>
	115,309	126,234
減：須於一年內償還之金額(列為流動負債)	(44,169)	(32,007)
	<hr/>	<hr/>
列為非流動負債之金額	71,140	94,227
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

* 到期款項乃按貸款協議所載還款日時程為基準。

15. 股本

	股份數目	金額 港元	於綜合 財務報表 中顯示 千港元
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 (每股面值0.10港元)	1,000,000	100,000	
股份拆細及法定股本增加(附註a)	999,000,000	9,900,000	
	<u>1,000,000,000</u>	<u>10,000,000</u>	
於二零一三年十二月三十一日 (每股面值0.01港元)	<u>1,000,000,000</u>	<u>10,000,000</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(附註a)	1	–	–
根據集團重組發行股份(附註b)	300,000	30,000	30
	<u>300,001</u>	<u>30,000</u>	<u>30</u>
於二零一二年十二月三十一日 股份拆細(附註c)	2,700,009	–	–
根據資本化發行而發行股份(附註d)	383,175,748	3,831,757	3,832
	<u>386,175,758</u>	<u>3,861,757</u>	<u>3,862</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>386,175,758</u>	<u>3,861,757</u>	<u>3,862</u>

附註：

- (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支付零港元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)。
- (c) 於二零一三年三月十八日，於達致分拆條件(定義見上市文件)及根據本公司之當時唯一股東於二零一三年二月六日通過之書面決議案(詳情見上市文件附錄六「日期為二零一三年二月六日之唯一股東書面決議案」)，本公司之每股現有已發行及未發行股份分拆為十股每股面值0.01港元之股份，以及本公司之法定股本從100,000港元增至10,000,000港元。此後，本公司之法定股本由1,000,000,000股每股面值0.01港元之股份組成，其中緊隨股份拆細後，3,000,010股股份乃已發行及996,999,990股股份乃未發行。

- (d) 於二零一三年三月十八日，於達致分拆條件(定義見上市文件)及根據本公司之當時唯一股東於二零一三年二月六日通過之書面決議案(詳情見上市文件附錄六「日期為二零一三年二月六日之唯一股東書面決議案」)及資本化發行(定義亦見上市文件)，本公司已將欠付MSC及永利控股合共為數326,183,000港元之款項資本化，並向永利控股配發及發行383,175,748股入賬列為繳足之本公司普通股。

本公司自註冊成立日期起至二零一三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。

管理層討論及分析

業務回顧

於本年度，本公司從永利控股有限公司（「永利控股」）分拆並於二零一三年三月十九日以介紹形式於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本集團繼續專注於物業投資業務，主要是位於香港之已建成商業及住宅物業的租賃。

於二零一三年十二月三十一日，經獨立物業評值公司永利行評值顧問有限公司（「永利行」）之評估，本集團持有之投資物業市場總市值約為966.7百萬港元，較二零一二年略有上升。

截至二零一三年十二月三十一日止年度的總租金收入約為25.2百萬港元，較二零一二年增加約4.2%。

本集團於二零一三年的本公司股權擁有人應佔溢利及全面收益總額約為41.0百萬港元。本集團的投資物業公平值淨變動升幅較二零一二年為少，令到二零一三年的本公司股權擁有人應佔溢利及全面收益總額減少約86.6%。

大部分物業之租金均有上調，其中位於威靈頓街59號、威靈頓街61號及成業街27號之物業於本年度之公平值錄得最大升幅。

於二零一三年第四季度，我們位於馬頭角道3號的住宅物業完成翻新工程而有關物業已於期內全數出租。

於本年度，本集團出售兩項住宅物業及一個工業單位，實現公平值收益共約2.6百萬港元。董事局認為該等出售事項與本集團之整體業務策略一致。

於本年度，本集團於香港購入一項商業物業以用作本集團之辦事處及一個停車位作自用。本集團亦購入一個停車位作投資。除本集團所持投資物業外，本年度並無其他重要投資。

展望

去年，香港政府為使物業市場降溫而透過上調印花稅稅率來推出壓抑樓市措施。該等降溫措施使香港物業交投量減少及對商業物業的租金全面地構成不利影響。

物業交投量縮減亦已全面影響物業價格，並已在旗下物業於二零一三年的公平值升幅較二零一二年為少之情況中反映出來。雖然公平值升幅較少，但我們大部分出租物業的租金水平仍繼續維持於與二零一二年相同的水平甚或較往年有所上升。

本集團投資物業的高出租率及穩定租金水平預期將繼續為本集團帶來穩定的租金收入。

由於本集團繼續專注於持有商業及住宅物業作長線投資，本集團將繼續探求不同機遇以進一步擴大投資組合。鑑於香港政府近日通過批准實施買家印花稅及額外印花稅的條例草案，本集團將注視買家印花稅及額外印花稅對市場的影響，穩健行事，於探求物業投資機遇時以謹慎為先。若遇到合適機會出現，本集團將尋求進一步業務發展及實現多元化，以提升溢利及確保取得理想的股東回報。本集團現時並無任何有關重大投資或收購資本資產之計劃。

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。於二零一三年十二月三十一日，本集團的投資物業組合中，有32個物業位於香港及一個物業位於中華人民共和國（「中國」）。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團完成出售下列一個工業單位及兩個住宅單位：

1. 一個位於九龍九龍灣之住宅物業，所涉代價約為5.2百萬港元。就此確認公平值收益約0.9百萬港元。
2. 一個位於九龍觀塘之工業物業，所涉代價約為19.3百萬港元。就此確認公平值收益約1.8百萬港元。
3. 一個位於香港灣仔之住宅物業，所涉代價約為3.0百萬港元。就此確認公平值虧損約0.1百萬港元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團亦完成收購一個位於九龍觀塘之停車位作投資，所涉代價約為1.1百萬港元。

年內，本集團亦收購一個位於九龍觀塘之辦公室物業(所涉代價約為15.8百萬港元)及一個位於九龍觀塘之停車位作自用(所涉代價約為1.1百萬港元)。

於截至二零一三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。

業績

本公司股權擁有人於二零一三年應佔年度溢利及全面收益總額約為41.0百萬港元(二零一二年：約306.3百萬港元)，較二零一二年減少約86.6%，主要是因為本集團投資物業公平值變動淨額上升幅度較少以及行政開支增加的影響。

假設集團重組(有關詳情見日期為二零一三年二月二十八日之上市文件(「上市文件」))於二零一二年一月一日生效，並就本公司股份拆細及資本化發行(定義見上市文件)及因資本化發行所致之額外影響作追溯性調整，於二零一三年之每股盈利為0.107港元(二零一二年：0.852港元)，比去年減少0.745港元。

財務回顧

流動資金及資本資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團之流動資產淨額約為7.5百萬港元。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。流動比率(即流動資產除以流動負債)約為1.1(二零一二年十二月三十一日：約0.17)。

本集團權益總額上升至約917.1百萬港元(二零一二年十二月三十一日：約550.0百萬港元)，乃主要因為資本化應付M S C Holdings Limited(「MSC」)及永利控股之款項合共約326.2百萬港元，並於二零一三年三月十九日確認為權益。於二零一三年十二月三十一日，並無尚未償還之應付MSC及永利控股之款項。

本集團於二零一三年十二月三十一日共持有約60.6百萬港元之銀行存款及現金(二零一二年：約61.3百萬港元)，其中包括定期存款約33.2百萬港元(二零一二年：約30.1百萬港元)。

於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款之賬面值約為115.3百萬港元(二零一二年：約126.2百萬港元)。於二零一三年十二月三十一日，全部銀行貸款乃以本集團賬面值約為473.1百萬港元(二零一二年：約466.8百萬港元)之若干投資物業作抵押，按香港銀行同業拆息加0.70厘至2.75厘年利率(二零一二年：香港銀行同業拆息加0.70厘至2.75厘年利率)計息。於二零一三年十二月三十一日，本集團有約20.0百萬港元的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，本集團並無可用但尚未動用之銀行信貸額度。

於二零一三年十二月三十一日之總銀行貸款中，約44.2百萬港元(或約38.3%)須於一年內或應要求償還。約12.9百萬港元(或約11.2%)須於一年後但兩年內償還。約37.8百萬港元(或約32.8%)須於兩年後但五年內償還。約20.4百萬港元(或約17.7%)須於五年後償還。

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(或約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。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之總負債對權益比率(按借貸總額(即銀行借款總額及應付MSC及永利控股之款項之總和)約115.3百萬港元(二零一二年十二月三十一日：約452.4百萬港元)除以本集團之股東權益約917.1百萬港元(二零一二年十二月三十一日：約550.0百萬港元)計算)約為0.13(二零一二年十二月三十一日：約0.82)。比率下降乃主要因為資本化發行，應付MSC及永利控股之款項約326.6百萬港元已資本化，並於二零一三年三月十九日確認為權益。

資本支出

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度產生之資本支出(即添置投資物業及物業、廠房及設備)約為21.0百萬港元(二零一二年：約27.3百萬港元)。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

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零一二年：無)。

或然負債

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團若干賬面值約為473.1百萬港元之投資物業(二零一二年：約為466.8百萬港元)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

除上市文件所述之集團重組外，於截至二零一三年十二月三十一日止之回顧年度，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

於二零一三年十二月三十一日，本集團於香港有8名(二零一二年：11名)僱員。本年度錄得之員工成本約為6.4百萬港元(二零一二年：約8.5百萬港元)。

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。

股息

董事局不建議派付截至二零一三年十二月三十一日止年度之任何股息(二零一二年：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席本公司預定舉行之股東週年大會並於會上投票之權利，本公司股東名冊將於二零一四年六月二十四日(星期二)至二零一四年六月二十七日(星期五)(包括首尾兩日)暫停登記，期間不會進行任何股份過戶登記，以確定股東出席股東週年大會及在會上投票之資格。為符合資格出席股東週年大會及在會上投票，所有股份過戶登記文件連同相關股票須不遲於二零一四年六月二十三日(星期一)下午四時三十分送達本公司之香港股份登記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(其地址將自二零一四年三月三十一日起改為香港皇后大道東183號合和中心22樓)。

購回、銷售或贖回本公司上市證券

本公司及其附屬公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度概無購回、銷售或贖回本公司任何上市證券。

遵守企業管治常規守則

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

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二零一三年十二月三十一日止年度之經審核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二零一三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。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。二零一三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，本人謹代表董事局向全體股東、租戶及專業人士一直以來的支持致以萬二分感謝。

本人亦謹此感謝全體同事的奉獻及努力。

承董事局命
永利地產發展有限公司
主席
周彩花

香港，二零一四年三月十九日

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。

* 僅供識別