

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

#### 截至二零一四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」)截至二零一四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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	3	27,751	25,237
直接經營開支		(1,299)	(1,363)
		<u>26,452</u>	<u>23,874</u>
其他收入	4	3,316	972
其他收益或虧損		432	—
投資物業公平值變動淨額	10	70,168	35,690
行政支出		(12,556)	(11,281)
其他支出		—	(3,994)
融資成本	5	(1,540)	(1,800)
		<u>86,272</u>	<u>43,461</u>
除稅前溢利	6	86,272	43,461
稅項支出	7	(3,317)	(2,496)
		<u>82,955</u>	<u>40,965</u>
本公司股權擁有人應佔年內溢利 及全面收益總額		<u>82,955</u>	<u>40,965</u>
每股盈利—基本	9	<u>0.215港元</u>	<u>0.107港元</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
投資物業	10	1,036,860	966,692
物業、廠房及設備		17,610	18,591
		<u>1,054,470</u>	<u>985,283</u>
流動資產			
租金及其他應收賬項	11	784	682
持作買賣投資		1,495	–
定期存款		49,441	33,167
銀行結存及現金		7,177	27,459
		<u>58,897</u>	<u>61,308</u>
流動負債			
其他應付賬項及已收租金按金	12	10,007	8,880
應付稅項		552	714
銀行貸款—一年內到期		28,082	44,169
		<u>38,641</u>	<u>53,763</u>
流動資產淨值		<u>20,256</u>	<u>7,545</u>
總資產減流動負債		<u>1,074,726</u>	<u>992,828</u>
非流動負債			
銀行貸款—一年後到期		69,717	71,140
遞延稅項負債		4,945	4,579
		<u>74,662</u>	<u>75,719</u>
資產淨值		<u><u>1,000,064</u></u>	<u><u>917,109</u></u>
資本及儲備			
股本		3,862	3,862
儲備		996,202	913,247
		<u>1,000,064</u>	<u>917,109</u>
總權益		<u><u>1,000,064</u></u>	<u><u>917,109</u></u>

附註：

## 1. 一般資料

本公司根據一九八一年百慕達公司法於百慕達註冊成立，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。其直接控股公司及最終控股公司為Bright Asia Holdings Limited（於英屬處女群島註冊成立之公司）。

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。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。

於二零一三年三月十九日，本公司透過向永泰投資控股有限公司（「永泰」）（前稱永利控股有限公司）之股東實物分派83%之本公司已發行股本而成功從永泰分拆上市。本公司之股份於同日在聯交所掛牌。於二零一四年六月九日，本公司之其餘17%已發行股本已透過實物分派之方式而分派予永泰之股東。本公司自此起不再是永泰之聯營公司。

## 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」）

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則之新詮釋及修訂（下文統稱為「新增及經修訂香港財務報告準則」）：

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
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債
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
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
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費

於本年度應用新增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／或綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬項 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自與客戶合約的收入 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營權益的會計法 <sup>5</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接受方法 <sup>5</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	退休福利計劃：僱員供款 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號(修訂本)	單獨財務報表的權益法 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業出售或 注入資產 <sup>5</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年周期香港財務報告準則 之年度改進 <sup>6</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年周期香港財務報告準則 之年度改進 <sup>4</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年周期香港財務報告準則 之年度改進 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的首份年度香港財務報告準則財務報表生效，並允許提前應用。

<sup>3</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。

<sup>4</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。

<sup>5</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。

<sup>6</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，並訂有限定之例外情況。允許提前應用。

本公司董事預期，採納新增及經修訂香港財務報告準則將不會對綜合財務報表帶來重大影響。

### 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。

本集團按投資物業之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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港		
港島：		
商業	17,774	16,106
住宅	677	527
九龍：		
商業	3,949	3,826
住宅	2,435	1,819
工業	2,500	2,584
中華人民共和國(「中國」)		
深圳：		
商業	416	375
	<u>27,751</u>	<u>25,237</u>

截至二零一四年十二月三十一日及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%。

本集團非流動資產資料呈列如下(按資產所在地)：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港	1,046,720	977,491
中國	7,750	7,792
	<u>1,054,470</u>	<u>985,283</u>

#### 4. 其他收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息收入	897	495
其他(附註)	2,419	477
	<u>3,316</u>	<u>972</u>

附註：有關結餘中包括為數2,339,000港元(二零一三年：320,000港元)之款項，包括就租約提前終止而已從租戶收取之賠償以及拆卸租賃物業內之裝置及固定裝置所獲之賠償。

## 5. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須悉數償還之銀行借貸之利息：		
— 五年內	129	377
— 五年後	1,411	1,423
	<u>1,540</u>	<u>1,800</u>

## 6. 除稅前溢利

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
董事薪酬	6,482	4,884
其他員工退休金計劃供款	43	52
其他員工成本	1,448	1,483
員工成本總額	<u>7,973</u>	<u>6,419</u>
核數師酬金	480	468
物業、廠房及設備之折舊	696	480
有關本公司股份上市之開支(計入其他支出)	—	3,994
持作買賣投資之未實現公平值虧損(計入其他收益及虧損)	99	—
及經計入下列各項：		
出售物業、廠房及設備之收益(計入其他收益及虧損)	435	—
出售持作買賣投資之收益(計入其他收益及虧損)	96	—
利息收入(計入其他收入)	897	495
	<u>897</u>	<u>495</u>

## 7. 稅項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
開支包括：		
香港利得稅：		
本年度	2,880	2,277
過往年度撥備不足(過多)	29	(42)
	<u>2,909</u>	<u>2,235</u>
中國所得稅	42	38
	<u>2,951</u>	<u>2,273</u>
遞延稅項支出	366	223
	<u>3,317</u>	<u>2,496</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。

## 8. 股息

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內並無派付或建議派付股息。於報告期末後，本公司董事建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派發末期股息每股0.01港元(二零一三年：無)，惟須待股東於應屆股東週年大會批准作實。

## 9. 每股盈利

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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 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	<b>82,955</b>	40,965
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>386,175,758</b>	382,755,360

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。

## 10. 投資物業

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
公平值		
於年初	<b>966,692</b>	956,054
添置	–	2,449
公平值增加淨額	<b>70,168</b>	35,690
出售	–	(27,501)
於年末	<b>1,036,860</b>	966,692

上文所示投資物業賬面值位於：

香港之土地		
– 長期租賃	<b>829,690</b>	778,000
– 中期租賃	<b>199,420</b>	180,900
中國之土地		
– 中期租賃	<b>7,750</b>	7,792
	<b>1,036,860</b>	966,692



## 11. 租金及其他應收賬項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收租金	241	—
其他應收賬項、按金及預付款項	543	682
	<u>784</u>	<u>682</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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
賬齡		
0 – 90日	<u>241</u>	<u>—</u>

本集團不會就租賃物業向承租人授出信貸期。於接納任何新租戶前，本集團將內部評估潛在承租人之信貸質素。於報告期末所有應收租金為本集團並無作出減值虧損撥備且賬齡不超過90天之逾期應收款項。根據本集團之經驗，此等已逾期但並無減值之應收租金一般為可以收回。本集團對該等款項並未持有任何抵押品。

## 12. 其他應付賬項及已收租金按金

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應計支出	2,915	1,899
已收租金按金	7,055	6,948
其他應付賬項	37	33
	<u>10,007</u>	<u>8,880</u>

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

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。

於二零一四年十二月三十一日，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值約為1,036.9百萬港元，較二零一三年上升約70.2百萬港元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的總租金收入約為27.8百萬港元，較二零一三年增加約10.0%。

本集團於二零一四年的本公司股權擁有人應佔溢利及全面收益總額約為83.0百萬港元。本集團於二零一四年的投資物業公平值淨變動上升，令到本公司股權擁有人應佔溢利及全面收益總額較二零一三年增加約102.5%。

大部分物業之租金均有上調，其中位於駱克道68-70號地下、上海街656號及威靈頓街61號之物業於本年度之公平值錄得最大升幅。

於本年度，本集團並無收購或出售任何投資物業。

### 展望

過去一年觀望態度主導市場，而雙倍印花稅、買家印花稅及特別印花稅的影響已全數於市場中反映。雖然雙倍印花稅新增的壓力打擊成交量，但物業市值繼續其拾級而上的走勢。

在佔領中環運動抗議期間，封路令許多遊客未能到訪中環、銅鑼灣及旺角的人氣地點，市場取態更為審慎。萬一日後再發生此抗議或類似抗議運動，旗下投資物業之租值及市值或會受到不利影響。

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅後純利（不包括投資物業之公平值增加）約為12.8百萬港元，較去年增加約142.4%。此主要因為於本年度並無截至二零一三年十二月三十一日止年度所錄得之上市開支以及於本年度反映了旗下投資物業帶來之租金收入上升。

由於本集團之租賃物業組合享有高出租率，預期有關物業將繼續為本集團帶來穩定租金收入。

本集團目前並無任何重大投資或收購資本資產之計劃。然而，本集團將繼續注視物業市場之發展，致力發掘機會以推動旗下投資組合及業務發展進一步多元化，以及盡量提升股東回報。

## 營運

本集團透過其位於香港的總辦事處繼續從事物業投資業務，主要為租賃位於香港的已建成商業及住宅物業。於二零一四年十二月三十一日，在本集團持有的投資物業組合中，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」）。

於截至二零一四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二零一四年應佔年度溢利及全面收益總額約為83.0百萬港元（二零一三年：約41.0百萬港元），較二零一三年增加約102.5%，主要是因為本集團投資物業公平值變動淨額上升以及其他開支減少（由於二零一三年時錄得上市開支）。

二零一四年之每股盈利為0.215港元（二零一三年：0.107港元），比去年增加0.108港元。

## 財務回顧

### 流動資金及資本資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團之流動資產淨額約為20.3百萬港元。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。流動比率（即流動資產除以流動負債）約為1.5（二零一三年十二月三十一日：約1.1）。

本集團權益總額上升至約1,000.1百萬港元（二零一三年十二月三十一日：約917.1百萬港元），較上年結日增加83.0百萬港元。

本集團於二零一四年十二月三十一日共持有約56.6百萬港元之銀行存款及現金（二零一三年：約60.6百萬港元），其中包括定期存款約49.4百萬港元（二零一三年：約33.2百萬港元）。

於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款之賬面值約為97.8百萬港元(二零一三年：約115.3百萬港元)。於二零一四年十二月三十一日，全部銀行貸款乃以本集團賬面值約為514.5百萬港元(二零一三年：約473.1百萬港元)之若干投資物業作抵押，按香港銀行同業拆息加0.70厘至2.25厘年利率(二零一三年：香港銀行同業拆息加0.70厘至2.75厘年利率)計息。於二零一四年十二月三十一日，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，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。

於二零一四年十二月三十一日之總銀行貸款中，約28.1百萬港元(或約28.7%)須於一年內或應要求償還。約15.5百萬港元(或約15.8%)須於一年後但兩年內償還。約42.6百萬港元(或約43.6%)須於兩年後但五年內償還。約11.6百萬港元(或約11.9%)須於五年後償還。

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。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之總負債對權益比率約97.8百萬港元(二零一三年十二月三十一日：約115.3百萬港元)除以本集團之股東權益約1,000.1百萬港元(二零一三年十二月三十一日：約917.1百萬港元)計算)約為0.10(二零一三年十二月三十一日：約0.13)。比率下降乃主要因為於二零一四年償還銀行貸款。

### 資本支出

本集團於截至二零一四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)為無(二零一三年：約21.0百萬港元)。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

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

### 或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團若干賬面值約為514.5百萬港元之投資物業（二零一三年：約為473.1百萬港元）已用作抵押本集團獲批出之銀行融資額。

於二零一四年十二月三十一日，本集團賬面值約為16.5百萬港元之其中一項租賃土地及樓宇（二零一三年：17.4百萬港元）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

於截至二零一四年十二月三十一日止之回顧年度，本公司並無重大收購或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

於二零一四年十二月三十一日，本集團於香港有8名（二零一三年：8名）僱員。本年度錄得之員工成本約為8.0百萬港元（二零一三年：約6.4百萬港元）。

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。

## 末期股息

董事局建議向於二零一五年四月十三日（星期一）名列本公司股東名冊之股東派付截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.01港元，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准作實。擬派末期股息（如獲批准）須於二零一五年五月四日（星期一）或之前派付。

### **暫停辦理股份過戶登記手續**

為確定股東出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零一五年三月二十七日(星期五)至二零一五年三月三十一日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有過戶表格連同相關股票須不遲於二零一五年三月二十六日(星期四)下午四時三十分送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)辦理登記手續。

本公司股東名冊將於二零一五年四月九日(星期四)至二零一五年四月十三日(星期一)(包括首尾兩日)暫停登記，期間不會進行任何股份過戶登記，以確定股東獲派建議末期股息之資格。為符合資格獲派建議末期股息，所有股份過戶登記文件連同相關股票須不遲於二零一五年四月八日(星期三)下午四時三十分送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)。

### **購回、銷售或贖回本公司上市證券**

本公司及其任何附屬公司於截至二零一四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。於二零一四年十二月三十一日，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二零一四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二零一四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二零一四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二零一四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。二零一四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、租戶及專業人士長久以來的支持致以萬二分感謝。

本人亦謹此感謝全體同事為本公司所作的努力和貢獻。

承董事局命  
永利地產發展有限公司  
主席  
周彩花

香港，二零一五年二月九日

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、王敏莉小姐及雷兆峰先生，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