

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

截至二零一九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」)截至二零一九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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	3	33,209	32,335
直接經營開支		(974)	(922)
		32,235	31,413
其他收入	4	346	450
其他收益或虧損		(20)	133
投資物業公平值變動淨額	10	(107,212)	2,150
行政支出		(9,561)	(9,599)
融資成本	5	(2,641)	(1,669)
除稅前(虧損)溢利	6	(86,853)	22,878
稅項	7	(3,228)	(3,431)
年內(虧損)溢利		(90,081)	19,447
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：			
指定為按公平值計入其他全面收益之			
股本工具投資的公平值(虧損)收益		(6,392)	147
年內全面(開支)收益總額		(96,473)	19,594
每股(虧損)盈利—基本及攤薄	9	(23.33)港仙	5.04港仙

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
投資物業	10	1,015,120	1,116,866
物業、廠房及設備		13,782	14,283
指定為按公平值計入其他全面收益 之股本工具投資		38,755	45,147
		<u>1,067,657</u>	<u>1,176,296</u>
流動資產			
租金及其他應收賬項	11	1,165	806
按公平值計入損益之股本工具投資		–	325
可收回稅項		–	6
短期銀行存款		–	348
定期銀行存款		–	246
銀行結存及現金		8,473	6,270
		<u>9,638</u>	<u>8,001</u>
流動負債			
其他應付賬項及已收租金按金	12	14,130	14,361
應付稅項		3,519	550
銀行貸款—一年內到期		19,777	16,552
		<u>37,426</u>	<u>31,463</u>
流動負債淨額		<u>(27,788)</u>	<u>(23,462)</u>
總資產減流動負債		<u>1,039,869</u>	<u>1,152,834</u>
非流動負債			
銀行貸款—一年後到期		50,354	59,338
遞延稅項負債		6,789	6,573
		<u>57,143</u>	<u>65,911</u>
資產淨值		<u>982,726</u>	<u>1,086,923</u>
資本及儲備			
股本		3,862	3,862
儲備		978,864	1,083,061
總權益		<u>982,726</u>	<u>1,086,923</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料及編製基準

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）。最終控股方為周德雄先生，彼為本公司執行董事周彩花女士之配偶。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址分別位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11, Bermuda及香港九龍觀塘敬業街55號皇廷廣場11樓J室。

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，而港元亦為本公司之功能貨幣。

編製基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定之適用披露事項。

綜合財務報表已根據歷史成本基準編製，惟在各報告期末以公平值計量之投資物業、指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具投資及按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之股本工具投資。

鑑於本集團於二零一九年十二月三十一日處於27,788,000港元之流動負債淨額水平，本公司董事於編制綜合財務報表時已妥為及審慎考慮本集團未來的流動資金。於二零一九年十二月三十一日，本集團已獲得50,000,000港元之銀行融資而未動用金額為40,000,000港元。

經考慮上述可動用之未提取銀行融資及本集團業務產生之估計現金流量後，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，綜合財務報表乃按持續經營基準編制。

2. 應用新增香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂

對本年度強制生效之新增香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂

本集團已於本年度首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新增香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則之修訂	二零一五年至二零一七年周期香港財務報告準則之年度改進

此外，本集團已提前應用香港財務報告準則第3號之修訂業務之定義，其對於收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間或之後的業務合併及資產收購強制生效。

除下文所述者外，於本年度應用新增香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂以及一項詮釋對本集團於目前及以往年度之財務狀況及表現及／或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16號租賃

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃於過渡時作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自首次應用日期起為該等租賃入賬，而比較資料並未經重列。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號時，有關現有租約項下相同相關資產之已訂立但於首次應用日期後開始的新租約以猶如現有租賃於二零一九年一月一日獲修訂的方式入賬。該項應用對本集團於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表並無影響。然而，於二零一九年一月一日生效起，有關經修訂租期於修訂後的租賃付款按直線法於經延長租期內確認為收入。
- (b) 於應用香港財務報告準則第16號前，所收取的可退回租賃按金被視為應用香港會計準則第17號的租賃的權利及責任（屬其他應付賬項及已收租賃按金項下）。根據香港財務報告準則第16號租賃付款的定義，該等按金並非與使用權資產相關的付款，並調整以反映過渡時的貼現影響。

應用香港財務報告準則第16號對綜合財務報表所呈報的金額及／或披露資料並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新增香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新增香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者及其聯營公司或合營企業出售或注入資產 ²
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重要之定義 ³
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革 ³

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於將釐定之日期或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

本公司董事預期應用部份此等新增香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂或會影響到本集團之財務表現及狀況及／或綜合財務報表所載之披露。

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」，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益分析。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。

收入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收入分析如下：

	來自外部客戶之收入	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港		
港島：		
商業	19,673	18,776
住宅	-	384
九龍：		
商業	6,952	6,594
住宅	3,341	3,244
工業	2,700	2,796
中國		
深圳：		
商業	543	541
	33,209	32,335

截至二零一九年及二零一八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收入超過10%。

4. 其他收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
利息收入	68	203
按公平值計入損益之股本工具投資之股息收入	8	18
出售按公平值計入損益之股本工具投資之收益	10	-
其他	260	229
	<u>346</u>	<u>450</u>

5. 融資成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行貸款之利息	2,641	1,669

6. 除稅前(虧損)溢利

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前(虧損)溢利已扣除下列各項：		
董事薪酬	3,943	4,099
其他員工成本	1,614	1,693
其他員工退休福利計劃供款	48	50
員工成本總額	<u>5,605</u>	<u>5,842</u>
核數師酬金	820	700
物業、廠房及設備之折舊	501	534
匯兌虧損淨額(計入其他收益或虧損)	20	37
按公平值計入損益之股本工具投資之公平值變動 (計入其他收益或虧損)	-	75
及經計入下列各項：		
撥回呆賬撥備(計入其他收益或虧損)	<u>-</u>	<u>245</u>

7. 稅項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
開支包括：		
香港利得稅：		
本年度	3,121	3,233
過往年度撥備過多	(158)	(42)
	<u>2,963</u>	<u>3,191</u>
中國企業所得稅	49	51
	<u>3,012</u>	<u>3,242</u>
遞延稅項支出	216	189
	<u>3,228</u>	<u>3,431</u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「該條例草案」)，引入兩級制利得稅稅率。該條例草案於二零一八年三月二十八日經簽署生效，並於翌日刊憲。根據兩級制利得稅稅率，合資格集團實體首2,000,000港元之溢利將按8.25%之稅率徵收稅項，溢利中超過2,000,000港元之部分將按16.5%之稅率徵收稅項。不符合兩級制利得稅稅率資格的集團實體之溢利將繼續按16.5%之劃一稅率徵收稅項。

因此，香港利得稅之計算為首2,000,000港元之估計應課稅溢利按8.25%之稅率計算，而超過2,000,000港元之估計應課稅溢利按16.5%之稅率計算。

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，非居民企業於中國並未設立機構場所者，應就其來源於中國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，因此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

二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
--------------	--------------

本集團普通股股東本年度獲派並確認為分派之股息：

已付末期股息—已付二零一八年每股0.02港元
(二零一八年：就二零一七年每股0.02港元)

<u>7,724</u>	<u>7,724</u>
--------------	--------------

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，已建議及派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.02港元，總額為7,724,000港元。本公司董事於報告期末後並無建議派發股息。

9. 每股(虧損)盈利

本公司股權擁有人應佔之每股基本及攤薄(虧損)盈利乃以下列數據為基準計算：

二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
--------------	--------------

(虧損)盈利

用作計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之本公司股權
擁有人應佔本年度(虧損)溢利

<u>(90,081)</u>	<u>19,447</u>
-----------------	---------------

二零一九年	二零一八年
-------	-------

股份數目

用作計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之普通股加權平均數

<u>386,175,758</u>	<u>386,175,758</u>
--------------------	--------------------

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度，計算每股攤薄(虧損)盈利並不假設本公司購股權獲行使，因為該等購股權的行使價高於股份的平均市價。

10. 投資物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
公平值		
於年初	1,116,866	1,077,399
添置	5,466	35,867
轉撥至物業、廠房及設備(附註)	-	1,450
公平值變動淨額	<u>(107,212)</u>	<u>2,150</u>
於年末	<u><u>1,015,120</u></u>	<u><u>1,116,866</u></u>

附註：於上年度，該金額包括物業、廠房及設備轉撥至投資物業產生之重估盈餘462,000港元(已計入物業重估儲備)。

11. 租金及其他應收賬項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收租金	419	162
其他應收賬項、按金及預付款項	<u>746</u>	<u>644</u>
	<u><u>1,165</u></u>	<u><u>806</u></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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
賬齡		
0 – 90日	<u><u>419</u></u>	<u><u>162</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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的應收租金中包括總賬面值為419,000港元(二零一八年：162,000港元)的應收款項，有關款項在報告期末已逾期而本集團並未就此計提減值虧損撥備。已逾期但無減值的應收租金為已收取租賃按金或並無過往逾期付款記錄的應收款項。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

12. 其他應付賬項及已收租金按金

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應計支出	5,298	5,171
已收租金按金	8,799	9,066
其他應付賬項	33	124
	<u>14,130</u>	<u>14,361</u>

13. 關連人士交易

本公司董事在本年度的薪酬乃由薪酬委員會根據個人表現及市場趨勢而釐定。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團收購一項投資物業，而一名執行董事的一名女兒於該物業中擁有權益。收購該物業之總代價約為5,466,000港元，包括該物業之收購成本4,200,000港元及其他直接應佔成本約1,266,000港元。

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。於二零一九年十二月三十一日，本集團投資物業之總市值約為1,015,120,000港元，較二零一八年下降約101,746,000港元。該減少主要由於投資物業之公平值淨變動減少約107,212,000港元，而此方面之部份影響由本集團通過收購一項位於旺角的投資物業（總代價約5,466,000港元）而擴大其投資物業組合所抵銷。

本集團的主要收入來源為本集團投資物業產生的租金。截至二零一九年十二月三十一日止年度之租金收入約為33,209,000港元，較二零一八年略增約2.7%。租金收入略增，主要是由於就二零一八年收購之兩項新物業以及二零一九年收購之一項新物業收到之租金之全年影響所致。

本集團於二零一九年的本公司股權擁有人應佔全面開支總額約為96,473,000港元，而本公司於二零一八年錄得全面收益總額約為19,594,000港元。此主要是由於本集團投資物業於二零一九年的公平值淨減少約107,212,000港元，而於二零一八年則錄得公平值增加約2,150,000港元。由於本集團投資物業之公平值減少淨額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。

展望

由於中美貿易爭端持續以及二零一九年下半年香港社會動盪等不同因素所影響，香港經濟出現負增長而樓市亦受到不利影響。踏入二零二零年，冠狀病毒疾病(COVID-19)的爆發加上過去數月香港社會動盪造成的挑戰，對香港經濟造成雙重打擊並令香港樓市進一步下滑。儘管存在上述不確定因素，但由於香港經濟基礎穩固，本集團對香港樓市持謹慎樂觀態度。

展望二零二零年，預期本集團來年的租金收入相當可能會受到不利影響。猶幸迄今為止，本集團的投資組合繼續維持高出租率。為維持出租率，本集團將密切注視經濟發展形勢及樓市變動，以及相應調整市場租金政策。

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。本集團冀從自二零一八年起投資於一項基金（其從事一個位於九龍觀塘的物業重建項目）而獲得物業重建經驗。本集團看好相關物業於重建後的潛在重建及升值潛力，相信上述基金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。於二零一九年十二月三十一日，在本集團持有的投資物業組合中，有38個物業位於香港及一個物業位於中華人民共和國（「中國」）。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團擴大其投資物業組合並完成收購一項位於旺角的投資物業（總代價約5,466,000港元）。該物業鄰近本集團部份現有投資物業。本集團透過對Epic Capital Development Fund I, L.P.（「該基金」，一間於開曼群島成立的獲豁免有限合夥企業，其從事一個位於九龍觀塘鴻圖道32號的物業重建項目）的10%投資而於二零一九年繼續持有相關投資組合。就此等收購已支付的代價以本集團的內部資金及銀行借貸撥付。

於截至二零一九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二零一九年應佔年度全面開支總額約為96,473,000港元(二零一八年：全面收益總額約19,594,000港元)，與二零一八年相比為轉盈為虧。減少主要是因為本集團投資物業的公平值淨變動下跌。

二零一九年之每股虧損為0.2333港元(二零一八年：每股盈利0.0504港元)，比去年減少每股盈利0.2837港元。

財務回顧

流動資金及資本資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額約為27,788,000港元(二零一八年十二月三十一日：約23,462,000港元)。流動比率(即流動資產除以流動負債)約為0.26(二零一八年十二月三十一日：約0.25)。

流動負債淨額乃由於本集團在截至二零一九年十二月三十一日止年度擴大其投資物業組合。於本年度收購位於旺角之投資物業令投資活動產生額外現金流出，因為此項收購的代價已由本集團的內部資金撥付。經考慮於報告日期之可動用銀行融資及本集團營運產生的估計現金流量後，本公司董事信納本集團於可見將來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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團權益總額約為982,726,000港元(二零一八年十二月三十一日：約1,086,923,000港元)，較上年末減少約104,197,000港元。

本集團於二零一九年十二月三十一日共持有約8,473,000港元之銀行存款及現金(二零一八年十二月三十一日：約6,864,000港元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團並無短期銀行存款或定期銀行存款(二零一八年十二月三十一日：約594,000港元)。本集團銀行存款及現金以及流動比率上升，主要是於本年度籌得之新銀行貸款10,000,000港元而此方面之影響由在本年度收購一項投資物業而動用資金所抵銷。

於二零一九年十二月三十一日，銀行貸款之賬面值約為70,131,000港元(二零一八年十二月三十一日：約75,890,000港元)。於二零一九年十二月三十一日，全部銀行貸款乃以本集團賬面值約為498,882,000港元(二零一八年十二月三十一日：約546,543,000港元)之若干投資物業以及物業、廠房及設備作抵押，按香港銀行同業拆息加0.70厘至1.95厘年利率(二零一八年十二月三十一日：香港銀行同業拆息加0.70厘至1.95厘年利率)計息。於二零一九年十二月三十一日，本集團有未動用之銀行貸款額度40,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：50,000,000港元)。

於二零一九年十二月三十一日之總銀行貸款中，約19,777,000港元(或約28.2%)須於一年內或應要求償還。約29,733,000港元(或約42.4%)須於一年後但兩年內償還。約20,621,000港元(或約29.4%)須於兩年後但五年內償還。概無須於五年後償還。

於二零一八年十二月三十一日之總銀行貸款中，約16,552,000港元(或約21.8%)須於一年內或應要求償還。約8,979,000港元(或約11.8%)須於一年後但兩年內償還。約50,359,000港元(或約66.4%)須於兩年後但五年內償還。概無須於五年後償還。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之總負債對權益比率約為0.07(二零一八年十二月三十一日：約0.07)，乃以總借貸約70,131,000港元(二零一八年十二月三十一日：約75,890,000港元)除以本集團之股東權益約982,726,000港元(二零一八年十二月三十一日：約1,086,923,000港元)計算。已籌集新銀行貸款10,000,000港元(二零一八年：52,245,000港元)以為本年度收購一項新投資物業而提供資金，此乃與本年度作出之銀行貸款還款抵銷，因此令本集團之總負債對權益比率相對穩定。

資本支出

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的資本支出(即添置投資物業以及物業、廠房及設備)為5,466,000港元(二零一八年：約80,867,000港元)。於二零一九年，本集團擴大其投資物業組合，並完成收購一項位於九龍上海街658號6字樓的投資物業，總代價約為5,466,000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

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，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40,000,000港元。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團若干賬面值約為485,100,000港元（二零一八年十二月三十一日：約532,260,000港元）之投資物業已用作抵押本集團獲批出之銀行貸款。

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面值約為13,782,000港元（二零一八年十二月三十一日：約14,283,000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。

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何融資租賃。

重大收購及出售附屬公司

於截至二零一九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

於二零一九年十二月三十一日，本集團於香港有7名(二零一八年十二月三十一日：7名)僱員。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得之員工成本約為5,605,000港元(二零一八年：約5,842,000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。

於二零一九年及二零一八年並無授出新購股權。

末期股息

截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.02港元已於二零一九年五月派付，總額為7,723,515.16港元。董事局建議截至二零一九年十二月三十一日止年度不派發末期股息(二零一八年：每股0.02港元)。

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，本公司將於二零二零年三月十八日(星期三)至二零二零年三月二十七日(星期五)(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，所有股份過戶登記文件連同相關股票及過戶表格須不遲於二零二零年三月十七日(星期二)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54樓)辦理登記手續。

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二零一九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。於二零一九年十二月三十一日，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二零一九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二零一九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，包括本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務業績。

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二零一九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。二零一九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，二零二零年二月二十一日

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