

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」)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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	3	27,787	29,331
直接經營開支		<u>(1,413)</u>	<u>(1,307)</u>
		26,374	28,024
其他收入	4	1,907	1,076
投資物業公平值淨變動	9	(56,670)	5,103
行政支出		(10,270)	(11,122)
租賃應收帳款之減值虧損		(194)	—
融資成本	5	<u>(6,330)</u>	<u>(3,065)</u>
除稅前(虧損)／溢利	5	(45,183)	20,016
所得稅	6	<u>(1,909)</u>	<u>(2,489)</u>
年內(虧損)／溢利		(47,092)	17,527
年內其他全面開支			
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	<u>(6,180)</u>	<u>(22,162)</u>
年內全面開支總額		<u>(53,272)</u>	<u>(4,635)</u>
		港仙	港仙
每股(虧損)／盈利	8		
— 基本		(12.19)	4.54
— 攤薄		<u>(12.19)</u>	<u>4.53</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
投資物業	9	851,340	908,010
其他物業、廠房及設備		11,777	12,278
遞延應收租賃款項	10	373	462
其他金融資產	11	89,503	88,563
		<u>952,993</u>	<u>1,009,313</u>
流動資產			
應收租賃款項及其他應收賬項	10	1,433	1,370
可收回本期稅項		1,290	424
現金及現金等值項目		42,649	53,749
		<u>45,372</u>	<u>55,543</u>
流動負債			
已收按金及其他應付賬項	12	11,445	12,009
銀行貸款—一年內到期		100,581	55,329
應付本期稅項		111	1,293
		<u>112,137</u>	<u>68,631</u>
流動負債淨額		<u>(66,765)</u>	<u>(13,088)</u>
總資產減流動負債		<u>886,228</u>	<u>996,225</u>
非流動負債			
銀行貸款—一年後到期		—	58,285
遞延稅項負債		3,938	3,488
		<u>3,938</u>	<u>61,773</u>
資產淨值		<u>882,290</u>	<u>934,452</u>
資本及儲備			
股本		3,862	3,862
儲備		878,428	930,590
		<u>882,290</u>	<u>934,452</u>
總權益		<u>882,290</u>	<u>934,452</u>

財務資料附註

截至二零二三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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額約66,765,000港元（二零二二年：13,088,000港元）。

於編製綜合財務報表時，本公司董事已基於本集團於二零二三年十二月三十一日錄得約66,765,000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。本集團獲授予之若干銀行融資包含一項條款，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，並在適當情況通過發起新債務融資或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新訂及經修訂應用於本會計期間之財務報表：

- 香港財務報告準則第17號，*保險合約*
- 香港會計準則第1號之修訂，*財務報表之呈列及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂，作出重大判斷：會計政策披露*
- 香港會計準則第8號之修訂，*會計政策、會計估計變動及差錯：會計估計之定義*
- 香港會計準則第12號之修訂，*所得稅：與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項*
- 香港會計準則第12號之修訂，*國際稅務改革－第二支柱立法範本*

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。採用適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則之影響論述如下：

香港財務報告準則第17號，*保險合約*

香港財務報告準則第17號取代香港財務報告準則第4號，載列適用於保險合約發行人的確認、計量、呈列及披露規定。該準則對該等財務報表並無重大影響，原因是本集團概無屬香港財務報告準則第17號範圍內的合約。

香港會計準則第1號之修訂，*財務報表之呈列及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂，作出重大判斷：會計政策披露*

該等修訂要求各實體披露重要會計政策資料，並為在會計政策披露中應用重要性概念提供指引。本集團已重新審視其一直以來所披露的會計政策資料，認為該等資料與有關修訂一致。

香港會計準則第8號之修訂，*會計政策、會計估計變動及差錯：會計估計之定義*

該等修訂為區分會計政策變更及會計估計變更提供進一步指引。由於本集團區分會計政策變更及會計估計變更的方法符合該等修訂的要求，因此該等修訂對本財務報表並無重大影響。

香港會計準則第12號之修訂，所得稅：與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項

該等修訂收窄初步確認豁免的範圍，使其不再適用於初始確認時產生等值而對銷的暫時差額（例如租賃及棄置責任）的交易。就租賃及棄置責任而言，相關遞延稅項資產及負債須自呈列的最早比較期間開始時確認，並於該日將任何累計影響確認為保留盈利或其他權益組成部分的調整。就所有其他交易而言，該等修訂適用於已呈列的最早期間開始後發生的交易。

由於在最早呈列期間開始時或之後並無屬於該等修訂的範圍內的交易，因此該等修訂對本集團的財務報表並無影響。

香港會計準則第12號之修訂，國際稅務改革－第二支柱立法範本

該等修訂在遞延所得稅入賬中引入一個暫時性強制例外，即實施由經濟合作與發展組織（「經濟合作與發展組織」）發佈的第二支柱模型規例而頒佈或實質性頒佈的稅法產生的所得稅（該等稅法產生的所得稅在下文稱為「第二支柱所得稅」），包括實施該等規則中所述的符合條件的國內最低補足稅的稅法。該等修訂亦引入有關該等稅務的披露規定，包括第二支柱所得稅的估計稅務風險。該等修訂一經發佈立即生效，並需追溯申請。由於本集團不屬於第二支柱立法範本的範圍，因此該等修訂不會對本集團產生任何影響。

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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港		
港島：		
商業	14,570	16,172
住宅	328	150
九龍：		
商業	6,712	6,707
住宅	3,432	3,391
工業	2,745	2,911
	<u>27,787</u>	<u>29,331</u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度，來自一名（二零二二年：一名）個別客戶之租金收入佔本集團總收入超過10%。

本集團所有非流動資產均位於香港。

4. 其他收入

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
利息收入	1,853	522
政府撥款（見下文附註）	—	144
其他	54	410
	<u>1,907</u>	<u>1,076</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(虧損)/溢利

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除稅前(虧損)/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>6,330</u>	<u>3,065</u>
(b) 員工成本		
董事酬金		
— 薪金、工資及其他福利	3,916	3,916
— 向界定供款退休計劃供款	<u>16</u>	<u>16</u>
	3,932	3,932
— 權益結算之以股份付款開支	<u>1,110</u>	<u>2,573</u>
	<u>5,042</u>	<u>6,505</u>
其他員工成本		
— 薪金、工資及其他福利	1,679	1,611
— 向界定供款退休計劃供款	<u>50</u>	<u>48</u>
	<u>1,729</u>	<u>1,659</u>
	<u>6,771</u>	<u>8,164</u>
(c) 其他項目		
核數師酬金—審計服務	560	550
其他物業、廠房及設備之折舊	501	502
投資物業之應收租金減去直接支出1,413,000港元 (二零二二年：1,307,000港元)	<u>26,374</u>	<u>28,024</u>

6. 所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表之稅項代表：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期稅項－香港利得稅：		
本年度撥備	1,494	2,344
有關過往年度的超額撥備	(35)	(189)
	<u>1,459</u>	<u>2,155</u>
遞延稅項：		
暫時差異的產生及撥回	450	334
	<u>450</u>	<u>334</u>
	<u>1,909</u>	<u>2,489</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。

二零二三年香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利的16.5%（二零二二年：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。此附屬公司於二零二二年的香港利得稅撥備乃按相同基準計算。

7. 股息

於截至二零二三年及二零二二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(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

本公司股權擁有人應佔之每股基本(虧損)/盈利乃以下列數據為基準計算：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
(虧損)/盈利		
用作計算每股基本(虧損)/盈利之本公司股權擁有人 應佔本年度(虧損)/盈利	<u>(47,092)</u>	<u>17,527</u>
股份數目		
用作計算每股基本(虧損)/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(虧損)/盈利

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度之每股攤薄(虧損)/盈利乃根據本公司股權擁有人應佔(虧損)/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。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
(虧損)/溢利		
用作計算每股攤薄(虧損)/盈利之本公司股權擁有人 應佔本年度(虧損)/溢利	<u>(47,092)</u>	<u>17,527</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>-*</u>	<u>340,778</u>
於十二月三十一日之普通股加權平均數(已攤薄)	<u>386,175,758</u>	<u>386,516,536</u>

* 截至二零二三年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，因本公司購股權的行使價格高於股票平均市場價格。

9. 投資物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
公平值		
於年初	908,010	894,310
添置	-	8,597
公平值調整	(56,670)	5,103
	<u>851,340</u>	<u>908,010</u>
於年末	<u>851,340</u>	<u>908,010</u>
上列位於香港土地之投資物業的賬面值	<u>851,340</u>	<u>908,010</u>
投資物業公平值淨變動		
— 投資物業重估之未變現(虧損)/收益	<u>(56,670)</u>	<u>5,103</u>

10. 應收租賃款項及其他應收賬項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收租賃款項，已扣除虧損撥備193,778港元 (二零二二年：零港元)	311	246
遞延應收租賃款項(見下文附註)	654	703
其他應收賬項、按金及預付款項	841	883
	<u>1,806</u>	<u>1,832</u>
減：遞延應收租賃款項之非流動部份	<u>(373)</u>	<u>(462)</u>
	<u>1,433</u>	<u>1,370</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373,000港元(二零二二年：462,000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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
賬齡		
0-90日	<u>311</u>	<u>246</u>

11. 其他金融資產

	二零二三年 千港元	二零二二年 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>89,503</u>	<u>88,563</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。截至二零二三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(二零二二年：無)。

該第三級公平值計量之結餘於期內之變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非上市股本工具：		
於一月一日	88,563	104,467
就注資而付款	7,120	6,258
期內於其他全面收益確認之未實現虧損淨額	<u>(6,180)</u>	<u>(22,162)</u>
於十二月三十一日	<u>89,503</u>	<u>88,563</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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已收租金按金	7,019	7,558
應計支出	4,104	4,127
其他應付賬項	<u>322</u>	<u>324</u>
	<u>11,445</u>	<u>12,009</u>

除約6,388,000港元之已收租金按金(二零二二年：5,073,000港元)外，所有已收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。於二零二三年十二月三十一日，本集團投資物業之總市值約為851.3百萬港元，較二零二二年減少約56.7百萬港元。該減少主要是由於投資物業公平值淨變動減少所致。

此外，於截至二零二三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。於二零二三年十二月三十一日，基金物業已重建為一棟辦公大樓。

本集團的主要收入來源為本集團投資物業產生的租金。截至二零二三年十二月三十一日止年度之租金收入約為27.8百萬港元，較二零二二年減少約5.3%。租金收入減少，主要是由於二零二三年給予租戶的租金優惠較二零二二年更多所致。

本集團二零二三年的其他全面開支額約為6.2百萬港元，而二零二二年則為約22.2百萬港元，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。

由於企業需要更少的辦公空間，辦公室需求總體上面臨居家工作的革命。此外，辦公室供應過剩，加上投資香港辦公室的內地企業減少，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截至二零二三年十二月三十一日止年度之公平值繼續減少。儘管於二零二三年向基金注入額外資本約7.1百萬港元，該資本被基金公平值儲備淨減少約6.2百萬港元所抵銷，因此，於二零二三年十二月三十一日，於該基金計入其他金融資產之投資的公平值約為89.5百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約88.6百萬港元)。

在不計及上述來自該基金之公平值儲備淨減少之影響，本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約47.1百萬港元(二零二二年：純利約17.5百萬港元)。

二零二三年，本集團的投資物業公平值淨減少約56.7百萬港元，較於二零二二年增加約5.1百萬港元，反映回顧期內香港商業零售及住宅投資物業市場的整體市況。

此外，二零二三年錄得購股權開支約1.1百萬港元（二零二二年：約2.6百萬港元）。

在不計及上述之本集團投資物業公平值淨變動及二零二三年產生購股權開支之影響，本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得純利約10.7百萬港元，與二零二二年約15.0百萬港元持平。上述純利較二零二二年減少的主要原因是租金收入減少及財務費用增加。

展望

香港零售市場目前面臨結構性變革，尚未完全恢復到疫情前的水平。二零二三年香港零售市場的復甦情況較預期緩慢，這可以歸因於多種因素。首先，二零二三年香港金融服務業的表現不佳對其他行業產生連鎖效應，直接影響香港市民的收入，進而影響零售消費。其次，越來越多的中國內地遊客選擇在香港觀光而非購物。此外，香港居民跨境消費的新消費習慣對香港零售環境產生了進一步的不利影響。儘管如此，管理層對香港經濟前景持樂觀態度，並預計香港的零售物業租賃活動將以緩慢但穩定的步伐逐漸恢復正常。

展望二零二四年，預計香港整體經濟將保持積極態勢，政府持續實施的經濟刺激措施，如「香港夜繽紛」、青島及西安居民獲得赴港個人旅遊資格，以及旨在組織更多文化及體育活動的香港旅遊業發展藍圖2.0，有助於促進香港本地及遊客的消費支出。然而，香港零售市場的復甦仍面臨通脹壓力、高利率、海外地緣政治衝突以及中美貿易緊張局勢等不確定性，這將繼續對香港經濟的恢復產生影響，並繼續對本集團的租賃業績帶來壓力。

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。於二零二三年十二月三十一日，本集團持有的投資物業組合由38個位於香港的物業組成。

於截至二零二三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或服務。

業績

二零二三年本公司股權擁有人應佔年度全面開支總額約為53.3百萬港元（二零二二年：約4.6百萬港元）。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約6.2百萬港元及投資物業公平值淨減少約56.7百萬港元。

二零二三年之每股基本虧損約為0.1219港元（二零二二年：每股基本盈利約為0.0454港元），代表二零二三年轉盈為虧。

財務回顧

流動資金及資本資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額約為66.8百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約13.1百萬港元)。流動比率(即流動資產除以流動負債)約為0.40(二零二二年十二月三十一日：約0.81)。

流動負債的增加主要是由於三筆銀行貸款，總額約為58.3百萬港元，將在二零二四年中悉數償還。隨後於二零二四年二月，我們將上述三筆銀行貸款中的兩筆延長至29個月。

經考慮於二零二三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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團權益總額約為882.3百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約934.5百萬港元)，較上年末減少約52.2百萬港元。

本集團於二零二三年十二月三十一日共持有約42.6百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約53.7百萬港元)之銀行存款及現金。於二零二三年十二月三十一日，本集團有到期日少於三個月之無抵押定期存款約37.1百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約46.3百萬港元)。本集團銀行存款及現金減少，主要由於本集團營運產生現金及已收利息約15.4百萬港元所致，而此與對該基金作出約7.1百萬港元之新出資，以及償還銀行貸款及利息約19.4百萬港元相抵銷。

於二零二三年十二月三十一日，銀行貸款之賬面值約為100.6百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約113.6百萬港元)。於二零二三年十二月三十一日，全部銀行貸款乃以本集團賬面值約為236.9百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約269.6百萬港元)之若干投資物業以及物業、廠房及設備作按揭抵押。於二零二三年十二月三十一日，銀行貸款按介乎6.97厘至7.37厘之年利率(二零二二年十二月三十一日：介乎6.05厘至6.55厘之年利率)計息。於二零二三年十二月三十一日，本集團有未動用之銀行貸款額度20百萬港元(二零二二年十二月三十一日：20百萬港元)。

於二零二三年十二月三十一日之銀行貸款總額中，約100.6百萬港元(或約100%)須於一年內或應要求償還。概無銀行貸款須於一年後但兩年內償還。概無銀行貸款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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之總負債對權益比率約為0.11(二零二二年十二月三十一日：約0.12)，乃以借貸總額約100.6百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約113.6百萬港元)除以本集團之股東權益約882.3百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約934.5百萬港元)計算。該比率減少主要是因為於二零二三年內全額償還銀行貸款約7.0百萬港元所致。

資本支出

本集團於截至二零二三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7.1百萬港元(二零二二年：14.9百萬港元)。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

於二零二三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。

或然負債

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團若干賬面值約為225.1百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約257.4百萬港元)之投資物業已用作抵押本集團獲批出之銀行貸款。

於二零二三年十二月三十一日，本集團其中一項賬面值約為11.8百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約12.3百萬港元)之租賃土地及樓宇已用作抵押本集團獲批出之銀行貸款。

於二零二三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

於截至二零二三及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

於二零二三年十二月三十一日，本集團於香港有7名(二零二二年十二月三十一日：7名)僱員。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得之員工成本約為6.8百萬港元(二零二二年：約8.2百萬港元)。

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。

於二零二三年授出的購股權導致於二零二三年錄得以股份付款開支約為1.1百萬港元(二零二二年：約2.6百萬港元)。

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

董事局建議截至二零二三年十二月三十一日止年度不派發末期股息(二零二二年：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二零二三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。於二零二三年十二月三十一日，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C1（前稱附錄十四）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二零二三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C3（前稱附錄十）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二零二三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，包括本集團截至二零二三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。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。二零二三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，二零二四年三月十二日

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