

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

#### 截至二零二五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」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零二四年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

#### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	3	21,197	26,826
直接經營開支		(2,248)	(953)
		18,949	25,873
其他收入	4	996	3,020
投資物業公平值淨變動	9	(273,180)	(247,260)
行政支出		(10,094)	(6,059)
融資成本	5	(3,162)	(7,717)
除稅前虧損	5	(266,491)	(232,143)
所得稅	6	(1,195)	(2,123)
年內虧損		(267,686)	(234,266)
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	(33,152)	(40,051)
年內全面開支總額		(300,838)	(274,317)
		港仙	港仙
每股虧損	8		
— 基本		(69.32)	(60.66)
— 攤薄		(69.32)	(60.52)

## 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	330,900	604,080
物業、廠房及設備		10,775	11,276
遞延應收租賃款項	10	165	247
其他金融資產	11	27,400	55,667
		<u>369,240</u>	<u>671,270</u>
<b>流動資產</b>			
應收租賃款項、其他應收賬項及預付款項	10	1,389	1,911
可收回本期稅項		1,606	571
原到期日超過三個月之銀行存款		–	45,409
現金及現金等值項目		8,262	33,986
		<u>11,257</u>	<u>81,877</u>
<b>流動負債</b>			
已收按金及其他應付賬項	12	8,335	8,304
銀行貸款—一年內到期		–	80,910
來自一間關聯公司貸款	13	60,000	–
應付本期稅項		59	275
		<u>68,394</u>	<u>89,489</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(57,137)</u>	<u>(7,612)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>312,103</u>	<u>663,658</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款—一年後到期		–	51,308
遞延稅項負債		4,800	4,377
		<u>4,800</u>	<u>55,685</u>
<b>資產淨值</b>		<u>307,303</u>	<u>607,973</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		3,862	3,862
儲備		303,441	604,111
		<u>307,303</u>	<u>607,973</u>
<b>總權益</b>		<u>307,303</u>	<u>607,973</u>

## 財務資料附註

截至二零二五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香港財務報告準則會計準則(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(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋之統稱)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」)之適用披露規定及香港公司條例之披露規定。

於二零二五年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額約57,137,000港元(二零二四年：7,612,000港元)。

於編製綜合財務報表時，本公司董事已基於本集團於二零二五年十二月三十一日錄得約57,137,000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。本集團有來自星晨的一筆未償還貸款(見附註13)。該貸款須於二零二六年五月償還。然而，星晨已提供書面承諾，倘本集團於貸款到期時並無充足現金資源償還，星晨會將還款期延長至本集團有充足現金資源以應付其未來營運資金及其他財務需求之日。

經考慮本集團的未來流動資金狀況及表現、星晨的持續財務支持，以及本集團其他可用的融資來源(包括持續的租金現金流以及投資物業的潛在再融資或出售)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的香港會計準則第21號之修訂本，外匯匯率變動的影響一缺乏可交換性，應用於本會計期間的財務報表。由於本集團並無進行任何外幣不能兌換成另一貨幣的外幣交易，該等修訂對本財務報表並無重大影響。

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。

## 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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港		
港島：		
商業	10,468	13,987
住宅	299	296
九龍：		
商業	4,307	6,465
住宅	3,451	3,517
工業	2,672	2,561
	<u>21,197</u>	<u>26,826</u>

截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無（二零二四年：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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
利息收入	726	2,744
其他	270	276
	<u>996</u>	<u>3,020</u>

#### 5. 除稅前虧損

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
--	--------------	--------------

除稅前虧損乃於扣除以下各項後達致：

##### (a) 融資成本

銀行貸款之利息	2,183	7,717
來自一間關聯公司貸款之利息	979	—
	<u>3,162</u>	<u>7,717</u>

##### (b) 員工成本

董事酬金		
— 薪金、工資及其他福利	3,674	916
— 向界定供款退休計劃供款	22	16
	<u>3,696</u>	<u>932</u>
— 權益結算之以股份付款開支	168	—
	<u>3,864</u>	<u>932</u>

##### 其他員工成本

— 薪金、工資及其他福利	1,767	1,704
— 向界定供款退休計劃供款	51	50
	<u>1,818</u>	<u>1,754</u>

##### (c) 其他項目

核數師酬金—審計服務	580	580
其他物業、廠房及設備之折舊	501	501
投資物業之應收租金減去直接支出2,248,000港元 (二零二四年：953,000港元)	18,949	25,873
	<u>19,930</u>	<u>26,954</u>

## 6. 所得稅

### (a) 綜合損益及其他全面收益表之稅項代表：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期稅項－香港利得稅：		
本年度撥備	629	1,669
有關過往年度的撥備不足	105	15
	<u>734</u>	<u>1,684</u>
遞延稅項：		
暫時差異的產生及撥回	461	439
	<u>461</u>	<u>439</u>
	<u>1,195</u>	<u>2,123</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。

二零二五年香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利的16.5%（二零二四年：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。

## 7. 股息

於截至二零二五年及二零二四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

### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃以下列數據為基準計算：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
虧損：		
用作計算每股基本虧損之本公司股權擁有人 應佔本年度虧損	<u>(267,686)</u>	<u>(234,266)</u>
股份數目：		
用作計算每股基本虧損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

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損乃根據本公司股權擁有人應佔虧損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。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
虧損：		
用作計算每股攤薄虧損之本公司股權擁有人應佔 本年度虧損	<u>(267,686)</u>	<u>(234,266)</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>
視作根據本公司購股權計劃發行股份之影響	<u>-*</u>	<u>899,204</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>387,074,962</u>

\* 截至二零二五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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
公平值		
於年初	604,080	851,340
公平值調整	<u>(273,180)</u>	<u>(247,260)</u>
於年末	<u><b>330,900</b></u>	<u>604,080</u>
上列位於香港土地之投資物業的賬面值	<u><b>330,900</b></u>	<u>604,080</u>
投資物業公平值淨變動		
－投資物業重估之未變現虧損	<u><b>(273,180)</b></u>	<u>(247,260)</u>
投資物業的業權期限		
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於香港持有		
－長期租賃	180,230	360,080
－中期租賃	<u>150,670</u>	<u>244,000</u>
	<u><b>330,900</b></u>	<u>604,080</u>

**10. 應收租賃款項及其他應收賬項及預付款項**

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收租賃款項，已扣除虧損撥備零港元 (二零二四年：零港元)	299	337
遞延應收租賃款項(見下文附註)	566	702
按金及其他應收賬項	362	797
	<u>1,227</u>	<u>1,836</u>
減：遞延應收租賃款項之非流動部份	(165)	(247)
應收租賃款項及其他應收賬項	<u>1,062</u>	<u>1,589</u>
加：預付款項	327	322
	<u>1,389</u>	<u>1,911</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165,000港元(二零二四年：247,000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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
賬齡		
0-90日	<u>299</u>	<u>337</u>

## 11. 其他金融資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 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>27,400</u>	<u>55,667</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，尤其是位於九龍觀塘鴻圖道32號之物業(「基金物業」)。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。截至二零二五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(二零二四年：無)。

該第三級公平值計量之結餘於期內之變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非上市股本工具：		
於一月一日	55,667	89,503
就注資而付款	4,885	6,215
期內於其他全面收益確認之未實現虧損淨額	<u>(33,152)</u>	<u>(40,051)</u>
於十二月三十一日	<u><u>27,400</u></u>	<u><u>55,667</u></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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已收租金按金	5,342	7,082
應計支出	2,433	883
其他應付賬項	<u>560</u>	<u>339</u>
以攤銷成本計量的金融負債	<u><u>8,335</u></u>	<u><u>8,304</u></u>

除約3,163,000港元之已收租金按金(二零二四年：1,652,000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。

## 13. 來自一間關聯公司貸款

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團向星晨實業有限公司(「星晨」，周德雄先生(本公司主席兼執行董事周彩花女士的配偶)、本公司行政總裁兼執行董事黃少華女士及本公司執行董事周煥燕女士控制)借入60,000,000港元。

於二零二五年十二月三十一日，來自關聯公司的貸款為無抵押，年利率為3.93%，並須於二零二六年五月償還。

來自一間關聯公司貸款之利率，乃由該關聯公司參考現行市場利率後釐定。

## 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。於二零二五年十二月三十一日，本集團投資物業之總市值約為330.9百萬港元，較二零二四年減少約273.2百萬港元。該減少主要是由於投資物業公平值淨變動減少所致。

此外，於截至二零二五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」)，於二零二五年十二月三十一日已重新發展為一幢商業大廈(包括商店、辦公室及停車場)。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。此外，本公司於二零二五年五月二十三日就向該基金注資作進一步須予披露交易公佈。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。

本集團的主要收入來源為本集團投資物業產生的租金。截至二零二五年十二月三十一日止年度之租金收入約為21.2百萬港元，較二零二四年減少約21.0%。租金收入減少，主要是由於二零二五年給予租戶的租金優惠較二零二四年更多所致。於二零二五年十二月三十一日，本集團投資物業的出租率為96.2%。

本集團二零二五年的其他全面開支額約為33.2百萬港元，而二零二四年則為約40.1百萬港元，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。

整體而言，由於居家工作的革命出現，企業對辦公室的需求出現轉變，而辦公空間的需求減少。此外，觀塘區辦公室供應過剩，加上投資香港辦公室物業的內地企業減少的大趨勢，觀塘的辦公室物業價值於回顧年度繼續下跌，導致基金物業及該基金於截至二零二五年十二月三十一日止年度之公平值繼續減少。儘管於二零二五年向該基金注入額外資本約4.9百萬港元，該資本被該基金公平值儲備淨減少約33.2百萬港元所抵銷，因此，於二零二五年十二月三十一日，於該基金計入其他金融資產之投資的公平值約為27.4百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約55.7百萬港元)。

在不計及上述來自該基金之公平值儲備淨減少之影響，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約267.7百萬港元（二零二四年：淨虧損約234.3百萬港元）。

二零二五年，本集團的投資物業公平值淨減少約273.2百萬港元，較於二零二四年減少約247.3百萬港元，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。二零二五年，由於借貸成本高企影響按揭還款，越來越多業主以大幅折扣出售其在香港的零售物業。與此同時，負利差繼續打擊香港零售物業市場的買家情緒。此外，香港銀行越來越不願意向潛在香港零售物業買家提供信貸。該等因素共同導致香港零售物業價格螺旋式下跌。儘管如此，由於本集團投資物業的公平值淨減少屬非現金項目，而本集團的業務為長期投資及租賃物業，故並無對本集團的營運或現金流量造成任何重大不利影響。

此外，二零二五年錄得購股權開支約168,000港元，而於二零二四年則並無錄得該開支。

在不計及上述之本集團投資物業公平值淨變動及二零二五年授出購股權之影響，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得純利約5.7百萬港元，與二零二四年約13.0百萬港元持平。與二零二四年相比，上述純利減少主要由於二零二五年向承租人提供之租金優惠較二零二四年有所增加，導致租金收入下降，加上直接經營開支及行政開支於二零二五年有所增加所致。

## 前景

儘管香港經濟於二零二五年隨香港股市反彈而呈現復甦跡象，但香港零售物業分部預期面臨空置率上升及租金下降的重大挑戰。零售商對擴張採取更為謹慎的態度，導致零售租賃交易減少。一般而言，香港銀行對商用物業提供進一步信貸的意欲日益趨向審慎，令潛在投資者在融資方面面臨重大挑戰。此外，遊客對體驗式消費的偏好增強，較高端購物減少。

此外，香港居民前往中國內地購物及轉向線上購物的趨勢持續，持續影響香港實體零售環境及本集團的租賃業務。

展望未來，香港經濟復甦仍受海外地緣政治衝突、中美貿易緊張局勢及利率趨勢的陰霾影響，而該等因素將對香港經濟復甦帶來不明朗因素，並影響本集團之租賃業績。為提振消費者信心及營商動力，我們注意到香港政府採取的支持措施，例如強化香港作為國際樞紐的地位，吸引全球人才及學生，推廣旅遊業，以及舉辦大型娛樂活動。這些措施旨在提振市場信心及推動香港的商業擴張，為本地經濟提供支持及韌性。

然而，香港實體零售業的租賃市場已變得兩極化。租賃活動主要集中於黃金地段，例如銅鑼灣及尖沙咀，而非黃金地段則難以吸引租戶。由於本集團大部分商業物業均位於非黃金地段，因此受到此趨勢的重大影響。

猶幸本集團的租戶來自各行各業，憑藉多元化的租戶組合，本集團於回顧年度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。我們亦會與租戶密切溝通，在困難時期繼續為其提供支持。

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。於二零二五年十二月三十一日，本集團持有的投資物業組合由38個位於香港的物業組成。

於截至二零二五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。於二零二五年十二月三十一日，本集團於該基金之投資公平值約為27.4百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約55.7百萬港元），佔本公司於該日之總資產約7.2%。於二零二五年十二月三十一日，本集團於該基金之投資成本總額約為104.5百萬港元。自首次投資以來，該基金之公平值減少約77.1百萬港元。

於二零二五年十二月三十一日，基金物業已重建為商業大樓（包括商店、辦公室及停車場），而基金物業的單位銷售已於二零二四年六月起開展。基金物業包括171個商業單位及98個停車位。截至二零二五年十二月三十一日，已售出80個商業單位及21個停車位。由於本集團持有該基金的少數權益，本集團將與該基金共同制訂基金物業的銷售推廣策略。

於截至二零二五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

二零二五年本公司股權擁有人應佔年度全面開支總額約為300.8百萬港元（二零二四年：約274.3百萬港元）。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33.2百萬港元及投資物業公平值淨減少約273.2百萬港元，此反映出年內香港商業零售及住宅投資物業市場之普遍市道以及來自該基金之公平值儲備變動淨額。

二零二五年之每股基本虧損約為0.6932港元（二零二四年：每股基本虧損約為0.6066港元），代表二零二五年每股虧損增加約0.0866港元。

## 財務回顧

### 流動資金及資本資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額約為57.1百萬港元（二零二四年十二月三十一日：流動負債淨額約7.6百萬港元）。流動比率（即流動資產除以流動負債）約為0.16（二零二四年十二月三十一日：約0.91）。

於二零二五年十二月三十一日，流動負債淨額增加，主要由於本集團從一間關聯公司獲得一筆約60.0百萬港元的新貸款，該貸款為無抵押且須於一年內償還，其條款較銀行貸款更為優厚，因此全額被分類為流動負債。此外，本集團動用其銀行存款及來自關聯公司新貸款的所得款項，以全額償還約132.2百萬港元的未償還銀行貸款，從而顯著減少本集團的流動及非流動負債，同時亦減少本集團的流動資產。這兩項因素導致本集團的流動比率下降。經計及本集團營運將產生之估計現金流量，本公司董事（「董事」）信納本集團將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（如有）。管理層將繼續採取所有必須措施以確保本集團保持足夠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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團權益總額約為307.3百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約608.0百萬港元），較上年末減少約300.7百萬港元。

此外，於二零二五年十二月三十一日，本集團共持有約8.3百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約79.4百萬港元）之銀行存款及現金，並無原到期日超過三個月之無抵押銀行定期存款（二零二四年十二月三十一日：45.4百萬港元）。本集團銀行存款及現金顯著減少，主要由於二零二五年內全額償還銀行貸款及銀行貸款利息約134.4百萬港元，以及該基金新資本投入的現金流出約4.9百萬港元，該等金額與二零二五年內從一間關聯公司獲得的新貸款約60.0百萬港元，加上本集團營運產生現金及已賺利息約8.5百萬港元相抵銷。

為節省因利率上升而增加的融資成本，本集團的財務策略為全額償還所有銀行貸款。於二零二五年，本集團所獲得銀行貸款之年利率介乎5.33厘至6.34厘。於二零二五年十二月三十一日，所有銀行貸款已全額償還，而銀行貸款之賬面值為零港元。銀行貸款的償還受上述財務策略推動，本集團於二零二五年內並無違反任何銀行貸款契約的情況。於二零二四年十二月三十一日，銀行貸款之賬面值約為132.2百萬港元，所有銀行貸款均以本集團賬面值約為273.3百萬港元之若干投資物業及物業、廠房及設備作揭作抵押，銀行貸款之年利率介乎5.63厘至6.34厘。於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面總值約為26.1百萬港元若干投資物業、租賃土地及樓宇，仍受抵押以擔保本集團已全額償還的銀行融資，本集團正安排解除該等相關物業的按揭。於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團並無尚未動用之銀行貸款額度。本集團之借貸並不受季節性因素所影響。本集團所有銀行貸款均按浮動利率基準計算。本集團並無使用任何金融工具進行利率對沖。

於二零二四年十二月三十一日之總銀行貸款中，約80.9百萬港元(或約61.2%)須於一年內或應要求償還。約44.6百萬港元(或約33.7%)須於一年後但兩年內償還。約6.7百萬港元(或約5.1%)須於兩年後但五年內償還。並無銀行貸款須於五年後償還。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之總負債對權益比率(按借貸總額(即銀行貸款總額及來自一間關聯公司貸款之總和)約60.0百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約132.2百萬港元)除以本集團之股東權益約307.3百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約608.0百萬港元)計算)約為19.5%(二零二四年十二月三十一日：約21.7%)。該比率下降主要歸因於二零二五年已悉數償還所有銀行貸款。

### 資本支出

本集團於截至二零二五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4.9百萬港元(二零二四年：6.2百萬港元)。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

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，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

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

### 資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團若干合計賬面值約為26.1百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約262.0百萬港元)之投資物業仍受抵押以擔保本集團已全額償還的銀行融資。本集團正安排解除該等相關物業的按揭。

於二零二四年十二月三十一日，本集團其中一項賬面值約為11.3百萬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。於二零二五年十二月三十一日，上述貸款已悉數償還，且相關物業之抵押已獲解除。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，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**

於截至二零二五及二零二四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**

於二零二五年十二月三十一日，本集團於香港有7名(二零二四年十二月三十一日：7名)僱員。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得之員工成本約為5.7百萬港元(二零二四年：約2.7百萬港元)。成本增加主要由於二零二五年的董事酬金增加。

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。

於二零二五年授出的購股權導致於二零二五年錄得以股份付款開支約為168,000港元，而由於二零二四年並無授出購股權，故於二零二四年並無錄得有關開支。

### **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

董事局建議截至二零二五年十二月三十一日止年度不派發末期股息(二零二四年：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二零二五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。於二零二五年十二月三十一日，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二零二五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二零二五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，包括本集團截至二零二五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二零二五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。二零二五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，二零二六年三月十六日

於本公佈刊登日期，董事局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