

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)

須予披露交易 投資於基金

緒言

謹此提述本公司日期為二零一八年七月二十四日之公佈(「二零一八年公佈」)，內容有關City Harvest Holdings Limited(為本公司之全資附屬公司)認購Epic Capital Development Fund I, L.P.(一間在開曼群島成立之獲豁免有限合夥)之有限合夥權益。除另有指明外，本公佈所用詞彙與二零一八年公佈所界定者具有相同涵義。

背景

誠如二零一八年公佈所披露，認購人同意認購基金之10%有限合夥權益，目的是為間接投資於位於觀塘之該物業。於二零一八年七月對基金作出之初始承諾金額合共為85,000,000港元，就此本公司發表了須予披露公佈。由於該物業之地積比率於二零二零年十二月獲調升，認購人獲要求對基金作出額外承諾金額5,950,000港元，而就此金額所涉及於上市規則第14.07條項下之適用百分比率乃低於5%。該物業獲重建為辦公室樓宇，預計竣工日期為二零二四年以內。

進一步之資本出資

自二零二三年十二月至二零二四年六月，根據普通合夥人向認購人發出之三份注資通知，認購人被普通合夥人要求對基金作出進一步資本出資。有關資本出資之詳情如下：

進一步資本出資日期	金額(港元)	資本出資目的
二零二三年十二月一日 (「二零二三年十二月出資」)	2,407,500	清償於二零二三年十月至二零二三年十二月期間之建築成本及利息開支
二零二四年二月五日 (「二零二四年二月出資」)	3,557,500	清償於二零二四年一月至二零二四年三月期間之建築成本及利息開支
二零二四年六月二十八日 (「二零二四年六月出資」， 連同上述二零二三年十二月出資及二零二四年二月出資，統稱「全部出資」)	2,657,500	清償於二零二四年四月至二零二四年六月期間之建築成本及利息開支
總計：	8,622,500	

作出資本出資之理由及裨益

作出二零二三年十二月出資、二零二四年二月出資及二零二四年六月出資之主要目的是使基金能夠支付該貸款(定義見下文)項下之到期利息。

誠如二零一八年公佈所披露，基金之目的是為了重建該物業。為支付重建及相關成本，基金借入了一筆貸款(「該貸款」)。基金從該物業獲得之預計單位銷售款項將可用作償還該貸款。然而，由於2019冠狀病毒病爆發等種種因素，該物業於重建後要到二零二三年十月方取得入住許可證，並於二零二四年一月方取得合約完成證明書。

另外，香港房地產市道近年嚴重不振，誠如本公司二零二三年年報所披露，此市道不振亦因香港辦公室需求總體上面臨「居家工作革命」，引發企業對辦公空間之需求減少而進一步加劇。辦公室供應過剩，加上投資香港辦公室之內地企業減少，導致觀塘之辦公室物業價值於二零二一年至二零二三年期間下跌。

鑑於建築工程延誤及市況持續困難，該物業之單位銷售情況受到不利影響，而償還該貸款所需之資金亦延遲到位。因此，基金須支付該貸款項下之額外利息，而該貸款要求普通合夥人向基金之有限合夥人(包括認購人)注資。

本集團從事物業投資業務，主要為出租位於香港之已建成商業及住宅物業。儘管該物業因2019冠狀病毒病而延遲興建，惟考慮到香港九龍東地區之發展，本集團仍看好香港房地產市場及該物業之潛力。因此，董事認為，二零二三年十二月出資、二零二四年二月出資及二零二四年六月出資(不論單獨或整體考慮)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

有關普通合夥人及基金之資料

普通合夥人為於開曼群島註冊成立之公司，而基金為於開曼群島成立之獲豁免有限合夥。普通合夥人和基金均主要從事資產管理及房地產投資，其實益擁有人在資產管理及／或私募股權領域工作逾10年。

經作出一切合理查詢後，就董事局所知、所悉及所信，普通合夥人(及其最終實益擁有人)及基金(及其普通合夥人)均獨立於本公司及其關連人士。

有關進一步資料，請參閱二零一八年公佈。

上市規則之涵義

由於二零二三年十二月出資、二零二四年二月出資及二零二四年六月出資全數均為認購人根據由普通合夥人向認購人發出之注資通知而向基金支付，且均於一段12個月之期間內支付，有關出資須根據上市規則第14.22條合併計算。由於與全部出資項下支付之總額有關之一項或以上之適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，二零二三年十二月出資、二零二四年二月出資及二零二四年六月出資共同構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章之申報及公佈規定。

由於行政上之疏忽，故於計算與認購人支付進一步資本出資有關之百分比率時出錯，並因此在根據上市規則第14章對本公司交易作出之分類上亦出錯。於接獲二零二四年六月出資之注資通知後，本公司發現其應於支付二零二四年二月出資時刊發公佈，原因是上市規則第14.07條項下與二零二三年十二月出資(與二零二四年二月出資合併計算時)有關之一項或以上適用百分比率已超過5%，因此，根據上市規則第14章，該等出資於合併計算時本應構成本公司須予披露交易。

本公司對此一行政疏忽表示遺憾，並已就應予採取之補救措施尋求專業意見，以防今後發生類似事件。通過採取該等措施，本公司相信，今後將能更好地實施監控，從而避免無意中犯下錯誤及疏忽，並確保全面遵守上市規則之規定，包括但不限於其於上市規則第14章項下之責任。

本公司將繼續留意從普通合夥人接獲之任何進一步注資通知，並將於交易(於合併計算時)成為上市規則第14章項下之本公司主要交易時刊發進一步公佈。

承董事局命
永利地產發展有限公司
公司秘書
吳浩然

香港，二零二四年六月二十八日

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