

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倚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)

#### 盈利警告

董事局謹此知會本公司股東及準投資者，本集團預期截至二零二四年十二月三十一日止年度將錄得虧損淨額介乎約233百萬港元至約235百萬港元，而二零二三年則錄得虧損淨額約47.1百萬港元。此主要是由於本集團投資物業之公平值於截至二零二四年十二月三十一日止年度之減少淨額較高，而二零二三年之減少淨額則較低。

本集團亦預期截至二零二四年十二月三十一日止年度將錄得其他全面開支介乎約39百萬港元至約41百萬港元，而二零二三年則錄得其他全面開支約6.2百萬港元。此主要是由於二零二四年之該基金及基金物業之公平值減少。

有關未實現估值變動將不會重新分類至損益，為非現金項目，並不影響本集團之日常營運及現金流。預期截至二零二四年十二月三十一日止年度之全面開支總額將介乎約273百萬港元至約275百萬港元，而二零二三年之全面開支總額則約為53.3百萬港元。

建議本公司股東及準投資者於買賣本公司股份時審慎行事。

永利地產發展有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部有關披露內幕消息之條文而發表本公佈。

本公司董事局（「董事局」）謹此知會本公司股東及準投資者，根據本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之未經審核管理賬目之初步評估、本集團投資物業組合於二零二四年十二月三十一日之草擬估值報告及由本集團之外聘估值師所編製本集團基金物業（定義見下文）於二零二四年十二月三十一日之草擬估值報告，本集團預期截至二零二四年十二月三十一日止年度將錄得虧損淨額介乎約233百萬港元至約235百萬港元，而二零二三年則錄得虧損淨額約47.1百萬港元。此主要是由於本集團投資物業之公平值於截至二零二四年十二月三十一日止年度之減少淨額較高，而二零二三年之減少淨額則較低，反映回顧期間內香港商業零售及住宅投資物業市場之普遍市況。預期截至二零二四年十二月三十一日止年度之本集團投資物業公平值之減少淨額將介乎約246百萬港元至約248百萬港元（截至二零二三年十二月三十一日止年度本集團投資物業公平值減少淨額約56.7百萬港元）。儘管如此，由於本集團投資物業公平值減少淨額為非現金項目，而本集團業務為長期投資及物業租賃，董事局預期不會對本集團營運造成任何重大不利影響。撇除上述本集團投資物業公平值減少淨額之影響，本集團預期於截至二零二四年十二月三十一日止年度將錄得純利，與二零二三年持平。然而，有關溢利並不足以彌補截至二零二四年十二月三十一日止年度與二零二三年十二月三十一日本集團投資物業公平值變動淨額之差異。

本集團自二零一八年起持有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」）。

根據董事局現時可得之資料，本集團預期截至二零二四年十二月三十一日止年度因基金物業及該基金於二零二四年十二月三十一日之公平值減少而將錄得其他全面開支增加介乎約39百萬港元至約41百萬港元，而二零二三年則錄得其他全面開支約6.2百萬港元。公平值減少主要是由於觀塘區辦公室物業之價值於二零二四年普遍下跌。

有關該基金及基金物業之未實現估值變動將不會重新分類至損益，為非現金項目，並不影響本集團之日常營運及現金流。預期截至二零二四年十二月三十一日止年度之全面開支總額將介乎約273百萬港元至約275百萬港元，而二零二三年之全面開支總額則約為53.3百萬港元。

本公司仍在編製本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之業績。本公佈所載之資料僅為董事局之初步評估，並非基於本公司核數師已審核或審閱之任何數字或資料。

建議本公司股東及準投資者於買賣本公司股份時審慎行事。

承董事局命  
永利地產發展有限公司  
公司秘書  
吳浩然

香港，二零二五年三月六日

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