

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(i)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)(即認購人)認
購Epic Capital Development Fund I, L.P.(即基金)(一間於開曼群島成立之獲豁免有
限合夥)的有限合夥權益；及(ii)本公司日期為二零二四年六月二十八日有關認購
人向基金作出進一步注資之公佈(「二零二四年六月公佈」)。除另有指明外，本公
佈所用詞彙與二零一八年公佈及二零二四年六月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，目的為
間接投資於位於觀塘之該物業。誠如二零二四年六月公佈所披露，認購人於二零
二四年六月根據普通合夥人發出之注資通知進一步注資2,657,500港元(即二零
二四年六月出資)。該物業已重建為商業大樓(包括商舖、辦公室及停車場)，而
該物業已於二零二四年六月開始銷售單位。該物業包括171個商業單位及98個停車
位。於本公佈日期，已售出及完成41個商業單位及15個停車位。

進一步之資本出資

根據普通合夥人向認購人發出之注資通知，認購人於二零二五年五月二十三日向基金作出進一步注資4,885,000港元作為出資（「二零二五年五月出資」），以支付二零二四年七月至二零二五年三月期間之基金利息開支及大樓管理費。

二零二五年五月出資乃根據基金於二零二四年七月至二零二五年三月期間應付的基金利息開支及大樓管理費總額，以及認購人於基金的合夥權益釐定。二零二五年五月出資由本集團內部資源撥付。

進一步之資本出資之理由及裨益

基金之目的為重建該物業。誠如二零二四年六月公佈所披露，為支付該物業的重建及相關成本，基金借入了該貸款。基金從該物業獲得之預計單位銷售所得款項將可用作償還該貸款。然而，香港商業物業市場近年嚴重不振，且誠如本公司之二零二四年年度報告所披露，位於觀塘之辦公室物業價值於二零二四年繼續下降。

鑑於市況持續困難，該物業之單位銷售受到不利影響，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以及大樓管理費，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。本集團僅持有基金之少數權益，故一般跟隨基金有關該物業之銷售推廣策略。營商環境瞬息萬變。然而，九龍東地區位處策略性位置並受惠於港鐵線路及主要道路，包括觀塘線、屯馬線、即將興建的中九龍幹線及即將興建的T2主幹路。考慮到香港九龍東地區及交通運輸系統之持續發展，本集團對位於九龍東觀塘商業區的該物業之單位銷售情況持審慎樂觀態度。因此，董事認為，二零二五年五月出資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

基金

基金為於開曼群島成立之獲豁免有限合夥，其主要從事資產管理及房地產投資。

普通合夥人

普通合夥人為Epic Capital General Partner，其為於開曼群島註冊成立之有限公司。經作出一切合理查詢後，就董事所知，普通合夥人由郭少明（「郭先生」）、郭羅桂珍（「郭女士」）及洪英偉（「洪先生」）最終控制，彼等共同控制普通合夥人之96.70%權益。郭浩泉（「郭浩泉先生」——彼為郭先生及郭女士之子）及洪先生為普通合夥人之管理人。普通合夥人之主要業務為管理基金。郭浩泉先生為麒豐資本有限公司之創辦合夥人兼行政總監，於資產管理及／或私募股權領域擁有逾十年經驗，當中專注房地產投資及管理。洪先生為麒豐資本有限公司之創辦合夥人兼投資總監，於資產管理及／或私募股權領域擁有逾十年經驗，當中專注房地產投資及發展。

有限合夥人

透過City Harvest Holdings Limited，本公司擁有基金之10%有限合夥權益。經作出一切合理查詢後，就董事所知，普通合夥人擁有基金約74.18%合夥權益，基金餘下15.82%有限合夥權益由三名投資者持有，當中並無一人持有基金超過10%之有限合夥權益。

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）、基金及基金之餘下三名投資者均獨立於本公司及其關連人士。

上市規則之涵義

按獨立基準計算，由於與二零二五年五月出資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%但全部均低於25%，其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。

由於二零二四年六月出資及二零二五年五月出資均為認購人根據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。由於與二零二四年六月出資及二零二五年五月出資項下支付的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%但全部均低於25%，二零二五年五月出資僅須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

承董事局命
永利地產發展有限公司
公司秘書
吳浩然

香港，二零二五年五月二十三日

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