

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)

須予披露交易 投資於基金

認購基金之權益

於二零一八年七月二十四日(交易時間後)，認購人(本公司之全資附屬公司)與普通合夥人(代表基金)訂立認購協議，據此，認購人已有條件同意(a)認購基金之有限合夥權益，總金額為85百萬港元(相當於本公佈日期基金總規模約10%)及(b)根據有限合夥協議之條款及條件成為有限合夥人。

上市規則之涵義

由於認購協議項下擬進行之認購事項及有限合夥協議之一項或以上的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但全部低於25%，根據上市規則，認購事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章之申報及公佈規定。

認購基金之權益

於二零一八年七月二十四日(交易時間後)，認購人(本公司之全資附屬公司)與普通合夥人(代表基金)訂立認購協議，據此，認購人已有條件同意(a)認購基金之有限合夥權益，總金額為85百萬港元(相當於本公佈日期基金總規模約10%)及(b)根據有限合夥協議之條款及條件成為有限合夥人。

訂約方亦已訂立有限合夥協議，以規管合夥人之間的關係並規範基金之管理。

* 僅供識別

有限合夥協議

有限合夥協議所載基金之主要條款如下：

日期： 二零一八年七月二十四日

訂約方： (1) 普通合夥人；

(2) 認購人；及

(3) 初始有限合夥人。

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。

初始有限合夥人是專業服務供應商，並將在新有限合夥人加入後退出成為一名有限合夥人。

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(及其普通合夥人)及初始有限合夥人(及其控股股東)均獨立於本公司及其關連人士。

基金之年期： 自初始截止日期起計5年，除非由普通合夥人及有限合夥人之大多數權益另行延長。

基金之目的： 基金之目的是間接投資於該物業。

該物業為一幢位於香港九龍觀塘之工業大廈。收購該物業之所有單位後，基金擬將該物業重建為零售及商業綜合大樓。

對基金之承諾：

根據認購協議，認購人已有條件同意向基金出資合共45百萬港元作為第一階段承諾（「**第一階段承諾**」）。截至本公佈日期，合夥人之第一階段承諾如下：

	資本承諾 港元	百分比 概約%
普通合夥人	333,800,000	74.2
認購人	45,000,000	10.0
其他有限合夥人	<u>71,200,000</u>	<u>15.8</u>
總計：	<u>450,000,000</u>	<u>100</u>

經作出一切合理查詢後，就董事局所知、所悉及所信，其他有限合夥人及彼等各自之最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士。

認購人亦有條件同意向基金出資額外金額40百萬港元作為第二階段承諾，而第二階段承諾只會在以下情況應付：

(i)普通合夥人確定基金需要額外資金以進行該物業之重建計劃；或(ii)普通合夥人確定基金需要額外資金支付該物業所在地皮改劃用途之補地價。

認購人承諾之認購金額乃參考(i)該物業於二零一八年七月二十四日之價值為600百萬港元（乃參考其目前工業用地之用途而釐定）；(ii)本集團可動用之財務資源而釐定。認購人之承諾將由本集團之內部資源及外部融資撥付。認購人於基金之權益將分類為本集團之按公平值計入其他全面收益之股本工具。

普通合夥人已向認購人確認，除投資金額外，基金投資條款與其他有限合夥人根據有限合夥協議獲提供之條款大致相同或對認購人而言不遜於有關條款。

分派： 基金收益之分派將按照普通合夥人釐定之有關時間按以下順序進行：

- (a) 在各合夥人收到之分派等於其各自資本承諾金額（「回報」）之前，所有有關分派將按其各自之合夥百分比按比例向合夥人作出；及
- (b) 在回報之後，將按照有限合夥協議中訂明之有關比例向普通合夥人和有限合夥人進行分派。

轉讓限制： 有限合夥人轉讓基金之權益須徵得普通合夥人同意。

基金管理： 普通合夥人將與Epic Capital Investment Management（其為普通合夥人之聯屬人士）訂立合約，以向基金提供若干管理、營運以及財務和策略諮詢服務。

普通合夥人或其指定人有權獲得管理費，除了資本承諾外，合夥人亦須支付管理費。

進行認購事項下之交易之理由及裨益

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。

基金擬在收購該物業之所有單位後，將該物業重建為零售及商業綜合大樓。認購事項為本集團與普通合夥人及其他有限合夥人合作，通過基金間接投資重建該物業及借助普通合夥人之經驗的良機。隨著香港的九龍東地區不斷發展，本集團對該物業於重建後之潛在發展及升值持樂觀態度，並認為透過該基金投資於該物業將為本集團帶來長遠的正面回報。

鑑於上文所述，董事認為認購協議項下擬進行之認購事項及有限合夥協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於認購協議項下擬進行之認購事項及有限合夥協議之一項或以上的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但全部低於25%，根據上市規則，認購事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章之申報及公佈規定。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義。

「董事局」	指	董事局
「本公司」	指	永利地產發展有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「基金」	指	Epic Capital Development Fund I, L.P.，在開曼群島成立之獲豁免有限合夥
「普通合夥人」	指	Epic Capital General Partner，一間於開曼群島註冊成立之有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港特別行政區之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「初始截止日期」	指	二零一八年七月二十四日
「初始有限合夥人」	指	基金之初始有限合夥人
「有限合夥人」	指	基金之有限合夥人

「有限合夥協議」	指	由普通合夥人、認購人和初始有限合夥人訂立日期為二零一八年七月二十四日之經修訂及經重述之獲豁免有限合夥協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「合夥人」	指	基金之合夥人
「合夥百分比」	指	基金每名合夥人之合夥百分比，通過將每名合夥人之當時實際資本承諾金額除以所有合夥人於有關日期之當時實際資本承諾之總和而釐定
「該物業」	指	一幢位於香港九龍觀塘之工業大廈
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	City Harvest Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「認購事項」	指	認購人根據認購協議及有限合夥協議認購基金之權益
「認購協議」	指	普通合夥人(代表基金)與認購人就認購事項所訂立日期為二零一八年七月二十四日之認購協議

承董事局命
永利地產發展有限公司
 公司秘書
吳浩然

香港，二零一八年七月二十四日

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、王敏莉女士及雷兆峰先生，以及三名獨立非執行董事藍章華先生、謝國生博士及崔志仁先生。