

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分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。



## WAI KEE HOLDINGS LIMITED

### 惠記集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：610)

#### 須予披露交易

#### 有關收購中國一個地盤之土地使用權之 一間發展合營企業之協議備忘錄

##### 協議備忘錄

於二零二一年六月七日，嘉堅（本公司之全資附屬公司）與路勁基建及項目公司訂立協議備忘錄，據此，合營企業夥伴同意透過項目公司參與競價位於中國上海市嘉定區的該地盤之土地使用權。該地盤為一幅位於中國上海市嘉定區之56,147.10平方米住宅用地，由上海市嘉定區規劃和自然資源局透過上海市土地交易事務中心進行的掛牌出售程序進行招標。

根據協議備忘錄，彼等同意根據協定之股權比例（見下文）為項目公司提供資金。於項目公司成功競得該地盤之土地使用權後，嘉堅、路勁基建及項目公司將就項目公司訂立合營協議，以開發及出售該地盤及規管彼等與項目公司之關係。根據合營協議，嘉堅及路勁基建各自將認購相關股份數目，屆時嘉堅及路勁基建將分別按25%及75%之協定股權比例持有項目公司之股權。

嘉堅及路勁基建對項目公司之最高財務承擔總額（不論以股東貸款形式或其他形式）不得超過人民幣2,534,640,000元。嘉堅及路勁基建各自之最高承擔額應與彼等各自於項目公司之股權比例一致，即分別為人民幣633,660,000元及人民幣1,900,980,000元。

##### 上市規則之涵義

由於嘉堅根據協議備忘錄作出之最高承擔額之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但少於25%，故根據上市規則第十四章，協議備忘錄構成本公司之須予披露交易，並因此須遵守上市規則第十四章項下之通告及公佈規定。

## 背景

於二零二一年二月二十三日，本公司與路勁基建訂立框架協議，據此，於框架協議之期限內本集團與路勁基建集團可不時成立一家或多家發展合營企業，惟須遵守框架協議之條款。

根據框架協議，路勁基建可就位於特定地區之物業發展項目發起與本集團成立任何發展合營企業（本集團於發展合營企業參與之權益或股權不超過45%）之程序，估計物業發展項目之財務承擔總額（即可供投標或拍賣之土地之估計價值以及估計設計、建造及建築及市場推廣成本之總和）超過1,000,000,000港元，以及路勁基建集團就根據框架協議並於框架協議期限內成立之所有發展合營企業之承擔總額之上限為人民幣6,000,000,000元。

## 協議備忘錄

於二零二一年六月七日，嘉堅（本公司之全資附屬公司）與路勁基建及項目公司訂立協議備忘錄，據此，合營企業夥伴同意透過項目公司參與競價位於中國上海市嘉定區的該地盤之土地使用權，以及根據協定之股權比例為項目公司提供資金。於項目公司成功競得該地盤之土地使用權後，嘉堅、路勁基建及項目公司將就項目公司訂立合營協議，以開發及出售該地盤及規管彼等與項目公司之關係。

協議備忘錄之主要條款載列如下：

**日期** : 二零二一年六月七日

**訂約方** : (1) 嘉堅  
(2) 路勁基建  
(3) 項目公司

路勁基建為一家投資控股公司，而路勁基建集團主要在中國及香港從事物業發展及投資，專注於香港之住宅發展、投資及資產管理業務，以及於中國及印尼透過基建合營企業發展、經營及管理收費公路。

於本公佈日期，本公司（透過其附屬公司）於路勁基建之已發行股本中擁有約44.23%之權益，而項目公司為路勁基建之全資附屬公司。於本公佈日期，項目公司尚未開展任何業務。

**主要事項** : 透過項目公司就該地盤之土地使用權提交標書或（視情況而定）參與拍賣，以及嘉堅及路勁基建共同投資項目公司作為一間發展合營企業。

**該地盤及拍賣規則：** 一幅位於中國上海市嘉定區之56,147.10平方米之住宅用地，由上海市嘉定區規劃和自然資源局透過掛牌出售程序進行招標。

掛牌出售程序將由上海市土地交易事務中心根據上海市嘉定區規劃和自然資源局及上海市土地交易事務中心就該地盤刊發之日期為二零二一年五月二十日之國有建設用地使用權出讓文件所載之程序進行（「**拍賣規則**」）。

根據拍賣規則，申請參與競價及支付保證金人民幣384,050,000元（「**保證金**」）之截止日期為二零二一年六月十五日，而合資格投標者將於二零二一年六月十七日獲通知有關出售程序詳情。投標者可報最高競價上限為人民幣2,112,200,000元（「**最高競價**」）。中標者將根據拍賣規則所載之機制經參考平均競價後釐定。

**建議股權：** 根據合營協議，嘉堅及路勁基建將分別持有項目公司25%及75%之股權。

**最高承擔額：** 除非另有協定，嘉堅及路勁基建對項目公司之最高財務承擔總額（不論以股東貸款形式或其他形式）不得超過人民幣 2,534,640,000 元。嘉堅及路勁基建各自之最高承擔額應與彼等各自於項目公司之股權比例一致，即分別為人民幣 633,660,000 元及人民幣 1,900,980,000 元。

拍賣規則要求合資格投標者提供資金（包括應付保證金）證明，有關資金用於中標後購買該地盤土地之使用權。因此，嘉堅及路勁基建各自將於二零二一年六月八日或之前，按照彼等於項目公司之建議股權比例就此向項目公司提供資金，即嘉堅及路勁基建分別提供人民幣 624,062,500 元及人民幣 1,872,187,500 元。有關資金將不會產生任何利息，並將用作支付保證金，其餘款項（「**餘額**」）將由項目公司持有，直至拍賣結果公佈後為止。

於中標及項目公司獲授該地盤之土地使用權後，已付保證金及餘額將根據有關該地盤之土地出讓合同及合營協議之規定使用。任何超出金額將於獲授該土地使用權後五個營業日內按比例退還予合營企業夥伴。

倘未能中標，項目公司將立即申請退還保證金，並於收到所退還之保證金後五個營業日內，將所退還之保證金連同餘額按比例一併退還予合營企業夥伴。於退款予合營企業夥伴後，協議備忘錄將予以終止並不再有效。

**合營協議：** 嘉堅、路勁基建及項目公司將於項目公司獲授該地盤之土地使用權後，於切實可行情況下盡快訂立合營協議。

### 合營協議之條款

於本公佈日期，路勁基建於項目公司持有10股股份，為項目公司之全部已發行股份。根據合營協議，嘉堅及路勁基建各自將認購項目公司25股新股份及65股新股份，合計金額分別為25港元及65港元，屆時嘉堅及路勁基建將分別持有項目公司25%及75%之股權。嘉堅及路勁基建各自應付之認購價將從彼等各自之最高承擔額中扣除。

合營協議之主要條款載列如下：

**融資：** 項目公司之資金需求將主要由外部融資撥付。倘相關外部融資無法獲得或不足，則嘉堅及路勁基建將根據合營協議之條款，按照項目公司董事會釐定之金額及方式，按比例向項目公司提供免息股東貸款。

倘項目公司董事會議決要求股東提供進一步融資，則嘉堅及路勁基建各自將按彼等各自於項目公司之股權比例提供有關進一步融資金額。

**董事會組成：** 項目公司之董事會將包括四名董事。嘉堅將有權提名一名董事，而餘下三名董事則將由路勁基建提名。

**保留事項：** 須待至少兩名董事（包括嘉堅提名之一名董事及路勁基建提名之一名董事）批准後方可作實之事項包括：

- (i) 採納項目公司及其附屬公司之開發計劃及預算計劃，以及在超出預算 10%或以上時作出之調整方案；
- (ii) 利潤分配方案，包括宣派及派付股息以及彌補虧損方案；
- (iii) 變更項目公司或其附屬公司之已發行股本及債務資本；
- (iv) 關連人士交易；
- (v) 向第三方及股東提供財務援助及彌償；
- (vi) 股東提供進一步股東貸款；
- (vii) 修訂任何股東之權利、義務及責任或攤薄股權；
- (viii) 變更或終止業務範疇，以及處置項目公司於其正常業務以外任何重大合同項下之任何直接或間接權利及權益；
- (ix) 清盤及解散，或暫停或終止業務；及
- (x) 變更財政年度結算日、核數師及委聘條款。

- 股東之權利：** 須經全體股東一致批准之事項包括修訂組織章程細則；增加或削減股本；兼併、合併及重組；清盤及解散，或暫停或終止業務；融資安排、處置資產（包括但不限於任何抵押、轉讓或產生任何負債）及提供外部擔保；以及修訂合營協議。
- 項目管理：** 路勁基建將負責及全面控制相關物業發展項目之設計、建造及市場推廣及銷售。
- 股權轉讓限制：** 任何股東轉讓於項目公司之任何股權均須受其他股東可行使之優先購買權所規限。

### **訂立協議備忘錄之理由及裨益**

本公司為一間投資控股公司，而本集團之主要業務包括房地產發展及投資、收費公路、產業投資及管理、建築、污水處理及蒸氣燃料、建築材料及石礦業務。本公司一直投資於物業基金，並透過該等物業基金在美利堅合眾國間接投資房地產發展。

經考慮最高競價、拍賣之起拍價、應付保證金、當前市況、該地盤之地理位置及鄰近地區之地價後，董事認為嘉堅之最高承擔額屬公平合理。鑑於路勁基建集團於物業發展方面之往績斐然，董事認為，通過擴大其項目投資組合以將路勁基建之發展項目納入其中及共同投資項目公司以收購及開發該地盤，將對本集團大有裨益，為股東帶來回報，原因是此舉讓本集團既可自相關項目中獲得直接回報，亦作為路勁基建之控股股東而獲得間接回報。此外，共同投資亦讓本集團可利用路勁基建於中國上海市開發及銷售住宅物業之專業知識。

鑑於上文所述，董事認為，協議備忘錄之條款（包括嘉堅之最高承擔額）及共同投資項目公司乃按正常商業條款訂立且屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### **上市規則之涵義**

由於嘉堅根據協議備忘錄作出之最高承擔額之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但少於25%，故根據上市規則第十四章，協議備忘錄構成本公司之須予披露交易，並因此須遵守上市規則第十四章項下之通告及公佈規定。

## 釋義

於本公佈內，以下詞彙具有其右側所列之涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	惠記集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：610）
「發展合營企業」	指	本集團與路勁基建集團可不時成立之合營企業，以競投由香港及中國政府或政府控制實體招標或拍賣之特定地區之特定物業發展項目
「董事」	指	本公司之董事
「框架協議」	指	本公司與路勁基建訂立日期為二零二一年二月二十三日之框架協議，據此，於框架協議之期限內可不時成立一家或多家發展合營企業，惟須遵守框架協議之條款
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營協議」	指	嘉堅、路勁基建及項目公司就共同投資項目公司作為一間發展合營企業而將予訂立之合營協議
「合營企業夥伴」	指	嘉堅及路勁基建，根據協議備忘錄其將按照合營協議之條款認購項目公司之相關股份數目並成為項目公司之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「協議備忘錄」	指	嘉堅、路勁基建及項目公司所訂立日期為二零二一年六月七日之協議備忘錄，據此，合營企業夥伴同意共同投資項目公司作為一間發展合營企業，以為收購該地盤之土地使用權及開發該地盤提供資金，惟須受協議備忘錄所載之條款及條件所規限，並須遵守框架協議之條款
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「項目公司」	指	耀崎發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為路勁基建之全資附屬公司，其正式合資格競投位於中國上海之物業發展項目
「路勁基建」	指	路勁基建有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1098）
「路勁基建集團」	指	路勁基建及其不時之附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股股份
「特定地區」	指	中國北京市、上海市及天津市、中國江蘇省、浙江省、河北省、山東省、廣東省及河南省以及香港
「該地盤」	指	一幅位於中國上海市嘉定區之56,147.10平方米住宅用地
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「嘉堅」	指	嘉堅有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
**惠記集團有限公司**  
 公司秘書  
**趙慧兒**

香港，二零二一年六月七日

於本公佈日，董事會成員包括三名執行董事單偉豹先生、單偉彪先生及趙慧兒小姐，兩名非執行董事鄭志明先生及何智恒先生，以及三名獨立非執行董事黃志明博士、溫兆裘先生及黃文宗先生。