

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**

### **參與協議**

於二零二一年十一月三十日，路勁地產（路勁基建之間接全資附屬公司）與嘉堅（本公司之間接全資附屬公司）訂立參與協議，據此路勁地產就該代價向嘉堅授出參與權，使嘉堅可享有路勁地產通過項目公司於該項目所持有的70%權益所應佔的32.5%經濟權益（或該項目的22.75%應佔權益）比例部分，惟須待達成該條件後方可作實。

### **上市規則之涵義**

由於有關與參與協議項下擬進行交易之適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但少於25%，故根據上市規則，參與協議構成本公司之須予披露交易。

### **緒言**

於二零二一年十一月三十日，路勁地產（路勁基建之間接全資附屬公司）與嘉堅（本公司之間接全資附屬公司）訂立參與協議，據此路勁地產就該代價向嘉堅授出參與權，使嘉堅可享有路勁地產通過項目公司於該項目所持有的70%權益所應佔的32.5%經濟權益（或該項目的22.75%應佔權益）比例部分，惟須待達成該條件後方可作實。

## 參與協議

參與協議之主要條款載列如下：

日期：二零二一年十一月三十日

訂約方：(1) 路勁地產，一間投資控股公司及路勁基建之間接全資附屬公司。

路勁基建為一間投資控股公司，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。

(2) 嘉堅，一間投資控股公司及本公司的間接全資附屬公司。

本公司為一間投資控股公司，同時為路勁基建的控股股東，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。

參與權：待下文「該條件」所述之條件達成及全數收取該代價後，路勁地產須支付相等於相關比例部分的任何現金分派或收益的金額。初始比例部分為路勁地產所持該項目70%權益（即路勁地產所佔該地塊地價份額百分比的投資金額（定義見下文））中的32.5%（或該項目的22.75%應佔權益）。

### 項目公司

項目公司於二零二一年十月八日註冊成立，其註冊資本為人民幣400,000,000元，主要從事該地塊之開發。其由項目控股公司及並非本公司關連人士的中國合作夥伴分別擁有70%及30%權益。項目控股公司與中國合作夥伴之間的關係受合作協議條款的規限，根據該協議，雙方同意按其股權比例出資註冊資本、分享利潤並享有投票權，且項目控股公司將有權委任項目公司三名董事中的兩名及其董事會主席。

由於項目公司的註冊資本於二零二一年十月三十一日尚未被繳付，其於該日的資產淨值為零。由於項目公司近期方始成立，故其成立至今並無錄得任何（除稅前或除稅後）純利。

## 該地塊

該地塊位於廣州市增城區新塘鎮新塘大道南側18102218A21094地塊，佔地面積為17,676平方米。該地塊用於開發住宅物業，總建築面積為63,634平方米。該地塊於二零二一年九月二十六日以公開拍賣方式授予項目控股公司。就此而言，廣州市國土資源局就出讓該地塊而簽發的日期為二零二一年十月二十日的土地出讓合同經其同意後，已作出以項目公司為受益人的更改。於二零二一年十月三十一日，以股東墊款方式支付總地價人民幣793,500,000元的17.4%，餘下部分將於二零二二年第一季度前支付。

## 該條件

- ：路勁地產根據參與協議授予嘉堅參與權，須待根據債券及永續證券有關條款及條件之要求向相關受託人提供公平意見後，方可作實。

倘該條件於二零二一年十二月三十一日或之前（或路勁地產及嘉堅可能書面同意的較晚日期）未達成，則參與協議將於其後立即失效，且除先前違約外，任何一方均不對另一方承擔責任，且路勁地產將於此後三個營業日內退還收到的任何按金（定義見下文）及資金支付成本（定義見下文）。

## 該代價

- ：嘉堅應付的該代價為以下總和：
  - (a) 人民幣180,521,250元（「**投資金額**」），其中(i)人民幣91,710,000元（「**按金**」）須於參與協議日期起計三個營業日內以按金方式支付；及(ii)待該條件達成後，餘下人民幣88,811,250元將按路勁地產經參考路勁基建集團就該地塊餘下地價按其不時需求的金額及時間進一步向項目公司支付。若在該條件達成前路勁地產已作出進一步投資，則按相關比例部分計算的款項將於該條件達成之日起三個營業日內支付；及
  - (b) 自（包括該日）(i)（就按金而言）二零二一年十一月九日；及(ii)（就投資金額的餘下部分而言）路勁基建集團投資相應金額當日至（不包括該日）路勁地產從嘉堅收到相關金額當日，按上述(a)項支付的每筆金額以8%年息計算的金額（「**資金支付成本**」）。資金支付成本須於支付每期投資金額的同日支付。

投資金額乃參考該地塊應付的地價及路勁地產與嘉堅按公平原則磋商的比例部分釐定。資金支付成本乃參考路勁基建集團在收到嘉堅的投資金額前於項目公司的投資向路勁地產按8%年息的平均資金成本而釐定。

**進一步融資** : 根據現金流量預測，項目控股公司可能須就其在項目公司的70%股權向項目公司提供最高達人民幣74,550,000元的額外資金。

倘路勁基建集團或嘉堅無法提供項目公司（經項目控股公司）所需額外資金的比例部分（計及參與權後），而是由另一方提供，則須按季度支付一筆融資費用，該費用按所提供資金的18.25%年息計算。此融資費用的利率與合作協議下任何項目公司的股東在未能按要求提供額外資金時所支付的利率相同。

倘嘉堅未能提供其額外資金的比例部分，則路勁地產無需支付上文「參與權」所述的進一步付款，直至項目控股公司收回從分派或收益中向項目公司支付的相關額外資金。

相反倘嘉堅提供項目公司（經項目控股公司）所需的全部額外資金（即路勁基建集團未提供其額外資金的比例部分），則路勁地產應向嘉堅支付一筆相等於項目公司此後支付的所有分派或收益的金額，直至支付的總金額相等於嘉堅提供的額外資金。

**擔保費** : 倘路勁基建集團需就項目公司的任何付款責任提供擔保，則嘉堅須按季度向路勁地產支付一筆擔保費，該金額按嘉堅所佔擔保金額比例部分的 1.5%年息計算。擔保費利率與合作協議下由項目公司的任何股東提供高於其比例部分的擔保時，未能提供擔保的股東須支付的利率相同。

**交回** : 嘉堅可按後述情況（以較早者為準）隨時向路勁地產交回其權利，自(a)該項目總可售面積的 95%已售出及交付後；或(b)參與協議日期的第三週年，而路勁地產須支付按協定的公式計算得出之正數的交回價（按該代價、嘉堅作出的按比例之額外投資，加上該項目總收益減總項目成本的比例部分之總和，再減去嘉堅收取的任何分派或收益份額計算）至交回通知之日止。

倘交回價超過 284,897,000 港元（即路勁基建於參與協議日期就上市規則第 14A.76(2)條規定的最低限額而言應付的最高金額），則路勁地產可在其交付交回價的計算結果後的三個營業日內首先向嘉堅支付 284,897,000 港元，並在路勁基建獲得上市規則當時規定的任何股東批准後的三個營業日內支付餘額。倘在路勁基建的股東大會上向股東提呈的相關決議案未獲通過，則參與權將按比例減少，而有關剩餘參與權的交回通知將被視為已失效。

- 終止** : 倘嘉堅未能按要求付款或路勁地產知悉嘉堅已不再由本公司全資擁有，則路勁地產可通過發出三十日之書面通知終止參與協議。在發出該終止通知後的二十個營業日內，路勁地產須向嘉堅支付一筆相等於截至該通知之日參與權公平值 90%的金額。
- 調整付款** : 參與協議規定，當嘉堅交回權利或終止參與協議時，就款項的支付而言，(a)由嘉堅向路勁地產支付的款項：(i)就交回通知而言，倘計算交回價（在上文「交回」中）的公式得出的值小於零，該值的絕對金額；或(ii)就參與協議的終止而言，在釐定上文「終止」中所述的參與權的公平值時未考慮的項目成本總額；或(iii)倘路勁地產未收回上文「進一步融資」所述其從分派或收益中提供的任何非按比例額外資金；或(b)倘嘉堅未收回上文「進一步融資」所述其從分派或收益中提供的任何非按比例額外資金，則由路勁地產向嘉堅支付款項。

### 訂立參與協議的理由及裨益

投資參與權為本集團提供機會，將該項目納入並擴充本集團的項目投資組合，從而為股東產生回報。該項目位處住宅開發區，鄰近大量學校、醫院和商業綜合大樓，接通廣州的交通網絡。透過善用路勁基建在開發及銷售國內廣州的住宅物業項目的專業知識，本集團可從此項投資同時享有該項目的直接回報及作為路勁基建控股股東的間接回報。

參與協議的條款經各方公平磋商而釐定。董事認為參與協議的條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

參與權一旦授出，將於本集團的綜合財務報表中作為財務資產入賬，並須於各結算日就財務報告目的進行公平值評估。

## 上市規則之涵義

由於有關與參與協議項下擬進行交易之適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但少於25%，故根據上市規則，參與協議構成本公司之須予披露交易。

單偉彪先生為本公司董事會副主席、執行董事及控股股東，亦為路勁基建的董事會主席、執行董事及股東。因此，單偉彪先生已就批准參與協議條款的董事會決議案放棄投票。

## 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：

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「聯繫人」     | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義  |
| 「董事會」     | 指 | 董事會   |
| 「債券及永續證券」 | 指 | 於新加坡交易所上市、由 RKP Overseas Finance 2016 (A) Limited、RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited、RKPF Overseas 2019 (A) Limited、RKPF Overseas 2019 (E) Limited 及 RKPF Overseas 2020 (A) Limited 發行並由路勁基建擔保之多項優先擔保票據及優先擔保永續資本證券 |
| 「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）  |
| 「該條件」     | 指 | 具有本公佈「參與協議 — 該條件」一節所賦予之涵義   |
| 「關連人士」    | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義  |
| 「該代價」     | 指 | 具有本公佈「參與協議 — 該代價」一節所賦予之涵義   |
| 「控股股東」    | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義  |
| 「合作協議」    | 指 | 項目公司、項目控股公司及中國合作夥伴於二零二一年十一月八日就（其中包括）對項目公司的投資而簽訂之合作協議  |

|          |   |
|----------|---|
| 「董事」     | 指 本公司之董事  |
| 「分派或收益」  | 指 以下各項的總額： <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 項目公司就路勁地產在項目公司的股權的相關比例部分宣派、作出及派付（包括項目公司解散時的任何資本回報）的任何股息或其他分派（無論是現金還是實物）；</li> <li>(b) 出售或轉讓路勁地產於項目公司中股權的任何或所有相關比例部分的任何收益；及／或</li> <li>(c) 項目公司根據合作協議就路勁地產於項目公司中股權按比例支付的任何股息或其他付款</li> </ul> |
| 「本集團」    | 指 本公司及其附屬公司   |
| 「港元」     | 指 港元，香港法定貨幣   |
| 「香港」     | 指 中國香港特別行政區   |
| 「上市規則」   | 指 聯交所證券上市規則   |
| 「參與協議」   | 指 路勁地產與嘉堅於二零二一年十一月三十日訂立的參與協議，據此路勁地產就該代價而授予嘉堅參與權，惟須待達成該條件後方可作實   |
| 「參與權」    | 指 參與協議賦予的參與權，使嘉堅在參與協議的條款規限下，有權參與通過項目公司所持該項目比例部分的分派或收益的32.5%   |
| 「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   |
| 「中國合作夥伴」 | 指 海延（珠海）投資有限公司，於中國成立之公司，主要在中國從事房地產開發及投資，且並非本公司之關連人士   |
| 「該項目」    | 指 該地塊的開發以及於該地塊所建單位的銷售及營銷  |

|          |   |
|----------|---|
| 「項目公司」   | 指 廣州雋新房地產開發有限公司，於中國成立之公司，擁有該地塊的土地使用權                    |
| 「項目控股公司」 | 指 佛山雋智房地產開發有限公司，於中國成立之公司，為路勁地產的間接全資附屬公司                 |
| 「人民幣」    | 指 人民幣，中國法定貨幣  |
| 「路勁基建」   | 指 路勁基建有限公司，本公司之聯繫人，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 路勁基建及其附屬公司  |
| 「路勁地產」   | 指 路勁地產集團有限公司，於英屬維爾京群島成立之公司，為路勁基建之間接全資附屬公司               |
| 「股東」     | 指 本公司之股東  |
| 「股份」     | 指 本公司股本中每股面值 0.10 港元之普通股股份                              |
| 「該地塊」    | 指 廣州市增城區新塘鎮新塘大道南側 18102218A21094 地塊                     |
| 「聯交所」    | 指 香港聯合交易所有限公司   |
| 「嘉堅」     | 指 嘉堅有限公司，於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司                      |
| 「%」      | 指 百分比   |

承董事會命  
**惠記集團有限公司**  
 主席  
**單偉豹**

香港，二零二一年十一月三十日

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。