

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聯合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聯合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)



**BUILD KING HOLDINGS LIMITED**

**(利基控股有限公司) \***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00240)

**惠記及利基之主要交易 –  
收購兩間公司之股權  
惠記及利基之須予披露交易 –  
可能出售兩間公司之股權**

利基及惠記各自的董事會欣然宣佈，於二零二三年四月二十八日，買方（利基之全資附屬公司）（作為買方）及利基（作為買方擔保人）與賣方 A 及賣方 B 分別訂立買賣協議，據此，買方已購買目標公司之全部已發行股本及彼等結欠之股東貸款，合共代價約為 369,000,000 港元（可予調整）。

就惠記及利基各自而言，由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率高於 25% 但全部低於 100%，故收購事項構成惠記及利基各自的一項主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報、公佈、通函及股東批准規定。

就惠記及利基各自而言，由於有關解除收購事項之可能出售事項的一項或多項適用百分比率高於 5% 但全部低於 25%，故可能出售事項構成惠記及利基各自的一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章項下的公佈規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

據惠記董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘若惠記為批准交易事項而召開股東大會，概無惠記股東須放棄投票。於本聯合公佈日期，惠記已收到單偉豹先生及單偉彪先生（合共持有惠記於本聯合公佈日期已發行股本約 62.86%）發出的交易事項書面批准。據利基董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘若利基為批准交易事項而召開股東大會，概無利基股東須放棄投票。於本聯合公佈日期，利基已收到 Top Horizon 及單偉彪先生（合共持有利基於本聯合公佈日期已發行股本約 67.98%）發出的交易事項書面批准。因此，根據上市規則第 14.44 條，惠記及利基將不會為批准交易事項而召開股東大會。

\* 僅供識別

根據上市規則第 14.41 條，就惠記及利基各自而言，由於交易事項已根據上市規則第 14.44 條經股東書面批准予以批准，故惠記及利基各自均須於本聯合公佈刊發後 15 個營業日內（即於二零二三年五月二十二日或之前）向其各自股東寄發通函，當中載有（其中包括）有關交易事項的進一步詳情。由於需要時間編製根據上市規則將予載入通函之相關財務及其他資料，惠記及利基可能無法於上述期間內寄發通函。因此，惠記及利基各自將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第 14.41(a)條，並將適時就寄發通函之預計日期另行刊發公佈。

## 緒言

利基及惠記各自的董事會欣然宣佈，於二零二三年四月二十八日，買方（利基之全資附屬公司）（作為買方）及利基（作為買方擔保人）與賣方 A 及賣方 B 分別訂立買賣協議，據此，買方已購買目標公司之全部已發行股本及彼等結欠之股東貸款，合共代價約為 369,000,000 港元，並可作出下文所述的調整。目標集團共同擁有該等地塊，即位於香港新界將軍澳百勝角路的多幅土地，總佔地面積為 245,628 平方呎，當前指定作農業用途。

買方將不遲於二零二三年五月五日根據先導計劃就該等地塊提交增加其地積比率及變更其用途的申請。倘若獲批准並就地價協商，該等地塊可能會由買方重新發展，前提是根據先導計劃，該等地塊不少於 70% 的樓面面積將用於政府發展公屋／首次置業單位。

## 買賣協議

於二零二三年四月二十八日，買方（利基之全資附屬公司）（作為買方）及利基（作為買方擔保人）與賣方 A 及賣方 B 分別訂立買賣協議。除賣方身份、目標公司及應付代價外，買賣協議的條款大致相似。買賣協議（協議 A 及協議 B）的主要條款載列如下。

### 協議 A

賣方

(i) 沈琮

(ii) 盧良蔚

(iii) 梁國盛

主要事項及初步代價

以 136,532,338 港元（可予調整）收購目標公司 A 的 100% 股權及轉讓來自賣方的全部股東貸款。

### 協議 B

賣方

伍耀華

主要事項及初步代價

以 232,485,136.46 港元（可予調整）收購目標公司 B 的 100% 股權及轉讓來自賣方的全部股東貸款。

## 買賣協議之主要條款

### 調整代價

各收購事項的初步代價須參照政府地租、差餉及公用事務按金（如有）的預付款金額調高（根據各買賣協議，上限為 10,000 港元），並須參照於完成日期該收購事項所涉及目標集團的完成賬目所列之實際及或然負債總額（包括遞延稅項負債，但不包括收購事項所涉及的銷售貸款）（如有）調低，且均須按等額基準於其後 45 日內支付。

### 支付代價及擔保

買方須按以下方式支付各收購事項的代價：

- (i) 於簽署該買賣協議時，向賣方律師（作為持份者）支付該買賣協議項下協定物業價值的 10%（兩份買賣協議合共 36,901,747.45 港元）（「**首筆付款**」）；
- (ii) 於先導計劃申請在發展局網站公佈後 10 個工作日內，就兩份買賣協議向賣方律師（作為持份者）支付合共 12,224,011.22 港元（「**第二筆付款**」）；
- (iii) 於收到先導計劃顧問小組正式建議當日後 10 個工作日內，就兩份買賣協議向賣方律師（作為持份者）支付合共 24,562,879.33 港元（「**第三筆付款**」）；及
- (iv) 於買方確認買賣協議項下所有後續條件（以下第(iv)項條件除外）獲達成當日後第 30 日（「**最後付款日期**」）並於買方所提供的銀行擔保獲交回後，就各收購事項向賣方支付代價餘額。

首筆付款、第二筆付款及第三筆付款僅可於最後付款日期或其後支付予買賣協議的賣方，或於下文所述的買賣協議終止時退還予買方。

利基及買方同意根據各買賣協議分別向賣方提供企業及銀行擔保，最高合共負債相當於該買賣協議項下協定物業價值的 90%（就兩份買賣協議而言總額為 332,115,727.01 港元），方式如下：

- (i) 於簽署該買賣協議時及於買方交付銀行擔保前，利基須就該買賣協議項下協定物業價值的 90%提供擔保；及
- (ii) 於買方交付銀行擔保時，利基之擔保責任將為協定物業價值的 60%，而協定物業價值的 30%將由銀行擔保承擔。

完成

完成已於簽署買賣協議後立即作實。

後續條件及終止

各買賣協議均訂明，倘若以下任何後續條件於以下所述有關該後續條件的最後截止日期或之前（或訂約方共同協定的其他日期，惟下文(iv)項除外）未獲達成（或豁免），則該買賣協議的任何訂約方（就下文(i)項而言）或買方（就下文(ii)至(iv)項而言）可終止該買賣協議：

- (i) 行政長官會同行政會議於二零二五年十月二十八日或之前就先導計劃申請給予原則上支持；
- (ii) 該買賣協議涉及的目標集團成員公司已於二零二三年十月二十八日或之前提供並證明該目標集團物業的有效業權；
- (iii) 買方於二零二三年十月二十八日或之前已完成就目標集團、該買賣協議涉及的銷售股份及銷售貸款及該目標集團物業進行的業務、財務、法務及所有其他方面的盡職調查及信納其結果；
- (iv) 賣方於最後付款日期或之前所有時間根據該買賣協議作出之保證及聲明於所有重大方面仍屬真實、準確及正確且並無誤導成份；及
- (v) 上文(i)至(iv)項所述其他買賣協議（其最後截止日期及終止權利與上文所述的該買賣協議的最後截止日期及終止權利相同）的所有後續條件均獲達成。

上述所有後續條件均可獲買方豁免。

其他終止理由

因業權瑕疵或要求而終止

若受該買賣協議約束的賣方不能或不願消除任何異議或遵循買方提出及堅持的任何要求，或該買賣協議所涉及的物業存在業權瑕疵，則該買賣協議的賣方有權於自完成之日起六個月期限屆滿前的任何時間提前不少於七個工作日發出書面通知終止該買賣協議，而該買賣協議將在上述通知屆滿時自動終止。

無需理由而終止

買方有權於自完成日期起計六個月期限屆滿前的任何時間提前不少於七個工作日發出書面通知並支付賣方有權自首筆付款中保留的行政費用（即兩份買賣協議合共為3,600,000港元），無需理由而終止各買賣協議。

### 終止其他買賣協議

若任何一份買賣協議因任何原因而終止，除非買方豁免上述第(v)項條件，否則另一份買賣協議將自動終止。

#### 解除收購事項 (及可能出售事項)

於終止任何一份買賣協議後，自終止日期起七個工作日內及基於向買方償還彼時由賣方律師託管的所有付款（即首筆付款、第二筆付款及第三筆付款）（連同自終止日期起第七個工作日起累計的利息），(i)買方可選擇轉讓該買賣協議涉及的銷售股份及銷售貸款；或(ii)利基可向賣方轉讓買方的全部已發行股份及買賣協議所涉及的買方及／或目標集團結欠的有關貸款（按與該等賣方對應的銷售股份比例）。然而，倘若導致未能達成上文(i)項所述後續條件的原因並非(i)賣方違反該買賣協議；(ii)其他賣方違反其他買賣協議；及(iii)任何賣方及其各自代表的行為或疏忽，則毋須向買方退還首筆付款。若買賣協議被買方如上所述無需理由而終止，賣方亦有權自首筆付款中扣除並保留行政費用。

在解除上述各收購事項時，買方應促使(i)該買賣協議所涉及的目標集團的財務狀況與緊接完成前的財務狀況大致維持不變（該買賣協議所涉及物業的價值除外）及(ii)就目標集團成員公司或買方（視情況而定）而言，不存在貸款（銷售貸款除外，其將被再轉讓予賣方）、當時存續的責任或合約、義務或具約束力的承諾或保證或彌償。

#### 買方的完成後承諾

買方須每季度向賣方提供有關先導計劃申請狀態的最新進展，並通知賣方或向賣方交付來自稅務局的通知、文件及通訊，或與目標集團成員公司有關的已提交報稅表。

#### 釐定收購事項代價的基準

收購事項的代價由相關各方公平磋商後釐定，並已參考(i)由獨立估值師所釐定物業 A 及物業 B 的初步指示性市值總額 380,000,000 港元；(ii)目標集團 A 及目標集團 B 於二零二三年三月三十一日的未經審核綜合負債淨額（分別約為 169,000 港元及 2,163,000 港元）；以及(iii)各目標公司結欠賣方並將轉讓予買方之股東貸款的面值。

利基集團將透過內部資源為收購事項的代價提供資金。

## 進行交易事項之理由及裨益

惠記為一間投資控股公司，而其集團公司的主要業務包括房地產發展及投資、收費公路、產業投資及資產管理、建築、污水處理及蒸氣燃料、建築材料及石礦業務。

利基為一間投資控股公司，其集團公司主要在香港及中國從事承接建造工程項目，並從事環境及廢物處理，以及海事工程。買方是一間為收購目標集團而新註冊成立之公司。

惠記集團及利基集團均不時直接或間接投資位於美國及中國的物業項目。

政府的先導計劃（由二零二零年五月六日至二零二三年五月五日接受申請）規定，就有效變更新界土地用途及增加土地地積比率（以及因此提升其發展潛力）而言，鑒於地價因將獲分配用於政府發展公屋或首次置業單位的部分先導計劃的基礎建設及地盤平整發展成本而有所減低，其地價可能更具吸引力。發展局轄下的土地共享辦事處將分三個階段處理每項申請：即 3 個月的初步審核階段、其後 3 個月的階段（以就該項申請釐定其建議的條款及／或批出原則性支持），以及（倘若申請將獲批出）再加 30 至 42 個月期間（以完成必要的法定及／或地政程序）。

買方將不遲於二零二三年五月五日根據先導計劃就該等地塊提交增加其地積比率及變更其用途的申請。該等地塊總佔地面積為 245,628 平方呎，位於香港新界將軍澳百勝角路。該等地塊指定作農業用途，當前為閒置狀態。該等地塊坐落於康城港鐵站與坑口港鐵站之間，公共交通便利，將建有公路通往百勝角路。倘若該等地塊的先導計劃申請獲批，利基屆時將因應物業發展市場及利基集團當時可獲提供的資源，考慮如何以最佳方式對該等地塊進行發展。

經考慮買賣協議條款，包括但不限於(i)最後付款日期之前的期間內託管的最高達約 74,000,000 港元的初始現金付款；(ii)最高達約 77,000,000 港元的現金支出（包括部分代價、專業費用及印花稅）（倘若未能獲批及收購事項被撤銷，利基集團不可自賣方收回）；(iii)在處理先導計劃申請的同時，利基集團將對目標集團（及因此對該等地塊）擁有控制權；及(iv)未來發展該等地塊有潛在上升的空間（考慮到如上所述該等地塊的規模、位置及便利性），惠記董事認為買賣協議條款及交易事項（包括收購事項及可能出售事項）屬公平合理，並符合惠記及其股東的整體利益，及利基董事認為買賣協議條款及交易事項（包括收購事項及可能出售事項）屬公平合理，並符合利基及其股東的整體利益。

## 目標集團及賣方的資料

### 目標集團的資料

於本聯合公佈日期，目標公司各自主要從事相關地塊的物業持有（透過自身或其全資附屬公司）。目標集團 A 持有物業 A（即總佔地面積為 86,363 平方呎的多幅土地）及目標集團 B 持有物業 B（即總佔地面積為 159,265 平方呎的多幅土地）。

以下載列目標集團各自截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止兩個財政年度按香港財務報告準則編製的未經審核綜合財務資料：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
<b>目標集團 A</b>		
除稅前溢利（虧損）淨額	(16)	(16)
除稅後溢利（虧損）淨額	(16)	(16)
<b>目標集團 B</b>		
除稅前溢利（虧損）淨額	(1,562)	(48)
除稅後溢利（虧損）淨額	(1,562)	(48)

目標集團 A 及目標集團 B 於二零二三年三月三十一日的未經審核綜合負債淨額分別約為 169,000 港元及 2,163,000 港元，而物業則按成本入賬。

### 賣方的資料

於本聯合公佈日期，沈琮、盧良蔚及梁國盛分別持有目標公司 A 50%、25%及 25%之股權，而伍耀華持有目標公司 B 100%股權。各賣方均為香港自然人。

據惠記董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各賣方及目標集團（及彼等各自之最終實益擁有人）均為獨立於惠記及惠記關連人士的第三方。

據利基董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各賣方及目標集團（及彼等各自之最終實益擁有人）均為獨立於利基及利基關連人士的第三方。

### 收購事項及可能出售事項的財務影響

完成後，各目標公司及彼等各自之附屬公司將成為利基及惠記的附屬公司，且彼等之財務業績將併入利基集團及惠記集團的財務業績。

可能出售事項倘若實現，將導致目標集團不再併入利基集團及惠記集團各自的財務業績。倘若出售事項繼續進行，利基集團及惠記集團之最大預期損失將包括首筆付款約 37,000,000 港元及相關專業費用及印花稅約 40,000,000 港元。利基集團或惠記集團將不會就可能出售事項獲得任何出售所得款項。

## 上市規則的涵義

就惠記及利基各自而言，由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率高於 25%但全部低於 100%，故收購事項構成惠記及利基各自的一項主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報、公佈、通函及股東批准規定。

就惠記及利基各自而言，由於有關解除收購事項之可能出售事項的一項或多項適用百分比率高於 5%但全部低於 25%，故可能出售事項構成惠記及利基各自的一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章項下的公佈規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

據惠記董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘若惠記為批准交易事項而召開股東大會，概無惠記股東須放棄投票。於本聯合公佈日期，惠記已收到單偉豹先生及單偉彪先生發出的交易事項書面批准。單偉豹先生及單偉彪先生為兄弟及為惠記一組有緊密聯繫的股東，各自持有 249,130,843 股及 249,424,078 股惠記股份，並合共持有 498,554,921 股惠記股份，佔惠記於本聯合公佈日期已發行股本約 62.86%，且附帶於惠記股東大會上投票的權利。因此，根據上市規則第 14.44 條，惠記將不會就批准交易事項而召開股東大會。

據利基董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘若利基為批准交易事項而召開股東大會，概無利基股東須放棄投票。於本聯合公佈日期，利基已收到 Top Horizon（惠記之全資附屬公司）及單偉彪先生發出的交易事項書面批准。Top Horizon 及單偉彪先生為利基一組有緊密聯繫的股東，各自持有 724,435,033 股及 119,775,228 股利基股份，並合共持有 844,210,261 股利基股份，佔利基於本聯合公佈日期已發行股本約 67.98%，且附帶於利基股東大會上投票的權利。因此，根據上市規則第 14.44 條，利基將不會就批准交易事項而召開股東大會。

根據上市規則第 14.41 條，就惠記及利基各自而言，由於交易事項已根據上市規則第 14.44 條經股東書面批准予以批准，故惠記及利基各自均須於本聯合公佈刊發後 15 個營業日內（即於二零二三年五月二十二日或之前）向其各自股東寄發通函，當中載有（其中包括）有關交易事項的進一步詳情。由於需要時間編製根據上市規則將予載入通函之相關財務及其他資料，惠記及利基可能無法於上述期間內寄發通函。因此，惠記及利基各自將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第 14.41(a)條，並將適時就寄發通函之預計日期另行刊發公佈。

## 釋義

於本聯合公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」 指 買方根據協議 A 收購目標公司 A 的 100%股權，而賣方 A 的所有股東貸款將轉讓予買方，以及買方根據協議 B 收購目標公司 B 的 100%股權，而賣方 B 的所有股東貸款將轉讓予買方，各為一項「收購事項」

「協定物業價值」	指 買賣銷售股份及轉讓銷售貸款的協定價值（就協議 A 及協議 B 而言分別為 136,532,338 港元及 232,485,136.46 港元）
「協議 A」	指 買方、賣方 A 及利基就收購目標公司 A 100%股權及轉讓股東貸款所訂立日期為二零二三年四月二十八日的買賣協議
「協議 B」	指 買方、賣方 B 及利基就收購目標公司 B 100%股權及轉讓股東貸款所訂立日期為二零二三年四月二十八日的買賣協議
「利基集團」	指 利基及其不時的附屬公司
「利基」	指 利基控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00240）
「完成」	指 完成買賣協議項下的收購事項
「代價」	指 初始金額為 369,017,474.46 港元的收購事項的總代價及（倘若文義有所規定）各項收購事項的初始代價
「出售事項」	指 根據該等買賣協議（及倘若文義有所規定，各買賣協議）的條款及在其終止後，(i)買方轉回銷售股份及再轉讓銷售貸款或(ii)利基轉讓買方的股份及將相關貸款由買方及／或目標集團成員公司（視情況而定）轉讓予各賣方
「政府」	指 香港政府
「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
「先導計劃」	指 土地共享先導計劃
「先導計劃申請」	指 買方不遲於二零二三年五月五日就先導計劃項下的該等地塊擬作出的申請
「百分比率」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「中國」	指 中華人民共和國，就本聯合公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區或台灣
「物業 A」	指 目標集團 A 於本聯合公佈日期所持有的所有物業，有關詳情載於本聯合公佈「目標集團及賣方的資料」一節

「物業 B」	指 目標集團 B 於本聯合公佈日期所持有的所有物業，有關詳情載於本聯合公佈「目標集團及賣方的資料」一節
「買方」	指 龐景投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為利基之直接全資附屬公司
「銷售貸款」	指 各目標公司結欠彼等各自股東的全部股東貸款（及倘若文義有所規定，指任何一間目標公司結欠其股東的全部股東貸款）
「銷售股份」	指 各目標公司的全部已發行股本（及倘若文義有所規定，指任何一間目標公司的全部已發行股本）
「該等地塊」	指 物業 A 及物業 B，即位於香港新界將軍澳百勝角路的多幅土地，總佔地面積為 245,628 平方呎，目前指定作農業用途
「買賣協議」	指 協議 A 及協議 B，而各為一份「買賣協議」
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「平方呎」	指 平方呎
「目標公司」	指 目標公司 A 及目標公司 B，而各為一間「目標公司」
「目標公司 A」	指 天恩投資有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「目標公司 B」	指 Real Best Development Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「目標集團 A」	指 目標公司 A 及其附屬公司
「目標集團 B」	指 目標公司 B 及其附屬公司
「目標集團」	指 目標集團 A 及目標集團 B，而各為一個「目標集團」
「Top Horizon」	指 Top Horizon Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為惠記之全資附屬公司
「交易事項」	指 收購事項及可能出售事項
「美國」	指 美利堅合眾國
「賣方 B」	指 協議 B 的賣方，即伍耀華
「賣方」	指 賣方 A 及賣方 B
「賣方 A」	指 協議 A 的賣方，即沈琮、盧良蔚及梁國盛

- 「惠記」 指 惠記集團有限公司，為利基之控股公司，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）
- 「惠記集團」 指 惠記及其不時的附屬公司
- 「%」 指 百分比

承董事會命  
**惠記集團有限公司**  
公司秘書  
**趙慧兒**

承董事會命  
**利基控股有限公司**  
公司秘書  
**張錦泉**

香港，二零二三年四月二十八日

於本聯合公佈日期，惠記的董事會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。

於本聯合公佈日期，利基的董事會包括四名執行董事單偉彪先生、張錦泉先生、呂友進先生及徐偉添先生，兩名非執行董事David Howard Gem先生及陳志鴻先生，以及四名獨立非執行董事何大衛先生、林李靜文女士、盧耀楨先生及吳芍希女士。