

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之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。



WAI KEE HOLDINGS LIMITED BUILD KING 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)



(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：240)

惠記根據上市規則第14.77條作出之公佈

利基的須予披露及關連交易 – 部分行使貸款贖回權後進行平衡交易

於二零二五年一月二十四日，利基的全資附屬公司啟智向路勁基建的全資附屬公司耀貴發出通知，就應付啟智的銷售貸款本金金額中的400,000,000港元(佔50%)按贖回價行使貸款贖回權，估計贖回價為400,000,000港元(有待根據投資協議條款最終確定)。在二零二五年二月二十八日(或根據投資協議准許的較後日期)到期贖回後，啟智將根據投資協議條款規定的平衡交易，以7,850港元向耀貴轉讓1,000股項目公司股份(佔啟智持有股份的50%)。

因此，在完成贖回及相關平衡交易後，啟智將持有項目公司已發行股份的10%，以及項目公司應付的本金金額為400,000,000港元的股東貸款。項目公司將不再作為惠記及利基的聯營公司於惠記及利基的綜合財務報表中分別列賬。其持有的項目公司剩餘股份及股東貸款將確認為金融資產。

* 僅供識別

由於根據上市規則第 14.07 條計算的一項或多項適用百分比率高於 5% 但低於 25% 且總代價低於 10,000,000 港元，故根據上市規則第十四章及第十四 A 章，於部分行使貸款贖回權後轉讓項目公司 10% 股份作為平衡交易以及保留歸屬於剩餘銷售貸款的項目公司剩餘 10% 股份兩者分別構成利基的須予披露及關連交易，僅須遵守上市規則項下的公佈及申報規定。

鑒於根據路勁基建集團提供的資料，銷售股份的總公平值將不會超過 400,000,000 港元，於部分行使貸款贖回權後的平衡交易屬於交易公佈中所披露惠記董事會預先批准的交易，故惠記僅須根據上市規則第 14.77 條刊發本公佈。

背景

茲分別提述惠記及利基日期為二零二二年十月六日的聯合公佈（「交易公佈」）以及惠記及利基日期均為二零二二年十二月二十三日的通函，內容有關項目公司就發展該項目的投資協議。根據投資協議，路勁基建的全資附屬公司耀貴以 15,700 港元向利基的全資附屬公司啟智出售並轉讓項目公司已發行股份的 20%，以及按面值出售並轉讓本金金額為 800,000,000 港元的銷售貸款。

啟智獲授貸款贖回權，可於二零二五年二月二十八日要求項目公司按交易公佈所披露公式計算的贖回價悉數償還應付啟智的銷售貸款本金金額。讓啟智贖回的義務由路勁基建提供擔保。贖回後，耀貴及啟智須進行若干平衡交易，令彼等於項目公司的股權與股東貸款（包括路勁承擔）之間的比例相稱。

誠如交易公佈（及相關通函）所述，惠記董事會已議決，倘銷售股份的總公平值不超過 400,000,000 港元，則利基可（在其遵守上市規則規定的情況下）行使貸款贖回權，而利基將於行使任何貸款贖回權前，就適用上市規則第 14A.79 條的有關行使所產生的平衡交易遵守上市規則第十四 A 章的規定。

因部分行使貸款贖回權而進行平衡交易

於二零二五年一月二十四日，利基的全資附屬公司啟智向路勁基建的全資附屬公司耀貴發出通知，就於二零二五年二月二十八日應付予啟智的銷售貸款本金金額中的400,000,000港元(佔50%)行使貸款贖回權。根據投資協議條款，項目公司須於實際可行情況下盡快提供相關綜合資產負債表而路勁基建須於實際可行情況下盡快就該項目中項目公司持有的物業存貨準備獨立估值報告，以便計算贖回價。根據路勁基建集團提供的資料，估計贖回價為400,000,000港元。贖回價應於釐定後的五個營業日內支付。

贖回後，啟智將根據投資協議條款規定的平衡交易，以7,850港元現金(即啟智購買有關股份之成本)向耀貴轉讓1,000股項目公司股份(佔啟智持有股份的50%)。

因此，在完成贖回及相關平衡交易後，啟智將持有項目公司已發行股份的10%，以及項目公司應付的本金金額為400,000,000港元的股東貸款。此外，根據投資協議，贖回及相關平衡交易完成後，啟智將不再有權委任及罷免項目公司董事會之董事，且應立即促使其提名的董事辭任。項目公司將不再作為惠記及利基的聯營公司於惠記及利基的綜合財務報表中分別列賬。其間接持有的項目公司剩餘股份及股東貸款將分別於惠記及利基相關綜合財務報表編製日期確認為金融資產。

根據投資協議，贖回價不低於銷售貸款的本金金額。因此，贖回400,000,000港元的銷售貸款預期將不會產生收益或虧損。惠記集團及利基集團使用權益法按比例分攤項目公司的累計虧損。由於平衡交易，惠記集團及利基集團於項目公司的權益將由20%減至10%，導致產生相應收益4,000,000港元。部分行使貸款贖回權的實際收益有待審核且可能有別於估計金額。倘最終釐定的贖回價與上述估計存在重大差異，惠記及利基將作出進一步公佈。

行使貸款贖回權的理由及裨益

惠記為一家投資控股公司，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。利基為一家投資控股公司及惠記的附屬公司。利基的集團公司主要在香港從事承接建造工程項目及海事工程，並在中國從事環境及廢物處理。啟智為一家投資控股公司及利基的間接全資附屬公司。

耀貴為一家由路勁基建間接全資擁有的投資控股公司，而項目公司(通過其全資附屬公司間接全資擁有該項目的發展商)分別由耀貴及啟智擁有80%及20%權益。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房地產發展、產業投資及資產管理業務，以及於東南亞投資、發展、經營及管理收費公路項目。惠記(利基的控股公司)為路勁基建的控股股東。因此，路勁基建(惠記的聯繫人)為利基的關連人士。

誠如交易公佈所披露，該項目為該地塊上一個名為海濤花園的城市重建項目，位於中國深圳市鹽田區海濤路58號海濤花園，於一九八零年代興建。該項目涉及合共58棟住宅樓宇及部分商業設施的拆遷安置，發展地塊面積達44,339.4平方米(規劃建築面積242,980平方米)，以及其後重新開發該地塊。根據目前的發展計劃，待取得相關監管批准後，該項目涉及一個新的物業發展項目，其中223,780平方米建築面積作住宅用途，12,600平方米建築面積作商業用途，及6,600平方米建築面積作配套公共設施用途。根據路勁基建集團提供的資料，該項目的發展商已安置或簽約安置位於該地塊上的1,281名業主中超過99%的業主，覆蓋超過總佔地面積的99%，且政府正在協助收回餘下單位。目前正在拆遷物業、註銷所有權及拆遷物業的相關土地業權，於相關機構授出相關規劃及建設批准後，方可開始建設該項目。

項目集團截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度各年的除稅前及除稅後未經審核綜合溢利淨額或虧損淨額(視情況而定)如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前溢利(虧損)淨額	38,197	(55,534)
除稅後溢利(虧損)淨額	38,175	(56,269)

項目集團於二零二四年十二月三十一日的未經審核綜合虧損淨額約為 26,900,000 港元。於二零二四年十二月三十一日，路勁基建集團已向項目集團墊付本金金額約為 2,886,000,000 港元的股東貸款。因此，利基集團並未被要求根據投資協議向項目公司提供任何額外股東貸款。

鑒於自啟智投資以來中國內地房地產市場萎縮且該項目進展(於安置及／收回安排方面)慢於預期，儘管本年度市場稍有改善跡象，利基董事仍然認為，為審慎行事及符合利基及其股東的整體利益，(i) 通過部分行使貸款贖回權將其於該項目中的風險敞口降低 50% 並收回相應投資成本；(ii) 透過其於項目公司的剩餘權益，善用路勁基建於開發及銷售粵港澳大灣區及中國其他地區住宅物業項目的專業知識，保留從該項目獲得回報的機會；及(iii) 根據贖回及相關平衡交易重新分配現金流入以滿足利基集團的營運資金需求。

因此，利基董事(包括利基獨立非執行董事(已放棄投票的何大衛先生(亦為路勁基建的獨立非執行董事)除外))認為，根據投資協議條款部分行使貸款贖回權後，根據平衡交易處置啟智於項目公司持有的 50% 股份並保留於項目公司的 10% 股權及相關股東貸款符合一般商業條款，屬公平合理並符合利基及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第 14.07 條計算的一項或多項適用百分比率高於 5% 但低於 25% 且總代價低於 10,000,000 港元，故根據上市規則第十四章及第十四 A 章，於部分行使貸款贖回權後轉讓項目公司 10% 股份作為平衡交易以及保留項目公司剩餘 10% 股份及相應銷售貸款兩者分別構成利基的須予披露及關連交易，僅須遵守上市規則項下的公佈及申報規定。

鑒於根據路勁基建集團提供的資料，銷售股份的總公平值將不會超過 400,000,000 港元，於部分行使貸款贖回權後的平衡交易屬於交易公佈中所披露惠記董事會預先批准的交易，故惠記僅須根據上市規則第 14.77 條刊發本公佈。

單偉彪先生為利基的主席及行政總裁、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。利基的獨立非執行董事何大衛先生亦為路勁基建的獨立非執行董事。因此，單先生及何先生均已就利基有關批准行使貸款贖回權及相關平衡交易的董事會決議案放棄投票。

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「平衡交易」	指	包括啟智向耀貴轉讓項目公司的股份及／或項目公司向耀貴發行股份，從而使耀貴及啟智在啟智行使貸款贖回權後於項目公司的股權與項目公司分別結欠耀貴及啟智的股東貸款(基於耀貴已墊付最多為路勁承擔的股東貸款)的比例相稱

「利基」	指	利基控股有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：240)
「利基董事」	指	利基之董事
「利基集團」	指	利基及其附屬公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「投資協議」	指	耀貴、啟智、路勁基建及利基就項目公司所訂立日期為二零二二年十月六日的投資協議，該協議為交易公佈之標的
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款贖回權」	指	根據投資協議授予啟智要求項目公司償還結欠啟智的股東貸款(或部分股東貸款)的權利
「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
「該項目」	指	開發該地塊以及銷售和營銷建於該地塊上的單位
「項目公司」	指	彩喜有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，間接全資擁有該項目的發展商
「項目集團」	指	項目公司及其附屬公司

「路勁承擔」	指	耀貴已承諾墊付由路勁基建集團向項目公司提供之額外股東貸款，當與緊隨完成投資協議後結欠路勁基建集團的現有股東貸款合併計算時，金額為3,200,000,000港元
「路勁基建」	指	路勁基建有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1098)並為惠記的聯繫人
「路勁基建集團」	指	路勁基建及其附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售貸款」	指	項目公司結欠耀貴的股東貸款，本金金額為800,000,000港元，已根據投資協議出售予啟智
「銷售股份」	指	項目公司的2,000股股份，佔項目公司於投資協議日期及本聯合公佈日期已發行股份的20%
「耀貴」	指	耀貴有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為路勁基建的間接全資附屬公司
「該地塊」	指	該項目所在的地塊，位於中國深圳市鹽田區海濤路58號海濤花園，發展地塊面積約為44,339.4平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易公佈」	指	具有本聯合公佈「背景」一節所賦予的涵義
「惠記」	指	惠記集團有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：610)

「惠記董事會」	指	惠記之董事會
「惠記集團」	指	惠記及其附屬公司
「啟智」	指	啟智環球有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，並為利基的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

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
陸治中

香港，二零二五年一月二十四日

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，及四名獨立非執行董事黃志明博士、溫兆裘先生、黃文宗先生及曾詠儀女士。

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、呂友進先生、徐偉添先生及陸治中先生，三名非執行董事David Howard Gem先生、陳志鴻先生及張錦泉先生，以及四名獨立非執行董事何大衛先生、林李靜文女士、盧耀楨先生及吳苟希女士。