
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有惠記集團有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函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

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)

**持 續 關 連 交 易
業 務 服 務 協 議
及
股 東 特 別 大 會 通 告**

**獨 立 董 事 委 員 會 及 獨 立 股 東 之
獨 立 財 務 顧 問**

BALLAS
C A P I T A L

本通函所用之所有詞彙具有本通函「釋義」一節所載之涵義。

董事會函件載於本通函第5至17頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第20至35頁。獨立董事委員會函件載於本通函第18至19頁。

本公司謹訂於二零二五年七月二十八日星期一上午十時正假座香港九龍尖沙咀加連威老道98號東海商業中心11樓1103室舉行股東特別大會，有關通告載於本通函附錄二。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示填妥該表格並盡快交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於大會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席大會或任何續會並於會上投票。

二零二五年七月十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	18
獨立財務顧問函件	20
附錄一 — 一般資料	36
附錄二 — 股東特別大會通告	43

釋 義

於本通函內，除文義另有指明者外，以下詞彙有下列涵義。

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「利基」	指	利基控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司及其股份於聯交所主板上市(股份代號：240)，為本公司之附屬公司
「利基集團」	指	利基及其不時之附屬公司
「樓宇服務」	指	服務涵蓋建築、保養及項目管理相關服務，包括以主要承建商、項目管理人、顧問及分包商之身份為各類工程(包括上層結構、地基、保養、建築、室內裝飾及其他相關服務)提供服務
「業務服務協議」	指	新世界發展服務協議及周大福創建服務協議，而一份「業務服務協議」視乎文義而定，為上述協議任何之一
「周大福企業」	指	周大福企業有限公司，根據本公司所得資料，為周大福創建之控股公司
「周大福創建」	指	周大福創建有限公司(前稱新創建集團有限公司)，於百慕達註冊成立之有限公司及其股份於聯交所主板上市(股份代號：659)，根據本公司所得資料，為Vast Earn之控股公司
「周大福創建集團」	指	於任何時間，周大福創建連同其30%受控公司(定義見上市規則)及彼等各自當時之附屬公司
「周大福創建服務協議」	指	利基與周大福創建就利基集團成員公司於二零二五年一月一日至二零二七年十二月三十一日期間向周大福創建集團成員公司提供地基服務而於二零二五年七月四日訂立之業務服務協議

釋 義

「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及其股份於聯交所主板上市(股份代號：610)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「地基服務」	指	服務涵蓋建築、保養及項目管理相關服務，包括以主要承建商、項目管理人、顧問及分包商之身份為各類地基工程及其他相關服務提供服務
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即黃志明博士、溫兆裘先生、黃文宗先生及曾詠儀女士)組成，負責就業務服務協議之條款及其項下擬進行交易之建議年度上限向獨立股東作出推薦意見
「獨立財務顧問」或 「博思融資」	指	博思融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲本公司委任之獨立財務顧問，以就業務服務協議之條款及其項下擬進行交易之建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除 Vast Earn 及其聯繫人以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零二五年七月四日，即本通函刊發前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：17)
「新世界發展集團」	指	於任何時間，新世界發展及其當時之附屬公司
「新世界發展服務協議」	指	利基與新世界發展就利基集團成員公司於二零二五年一月一日至二零二七年十二月三十一日期間向新世界發展集團成員公司提供樓宇服務而於二零二五年七月四日訂立之業務服務協議
「服務」	指	樓宇服務或地基服務(視乎文義而定)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二五年七月二十八日星期一上午十時正假座香港九龍尖沙咀加連威老道98號東海商業中心11樓1103室召開之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准業務服務協議之條款及其項下擬進行交易之建議年度上限
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

「專項審批許可項目」	指	(i) 宏達地基有限公司(「宏達」，利基之全資附屬公司及本公司之間接附屬公司)與惠保建築有限公司(周大福創建之附屬公司)及宏達之全面整合及非以法團形式經營業務之合營企業(「惠保宏達合營企業」)就宏達為惠保宏達合營企業進行部分挖掘及側向承托工程而訂立且已於二零二四年十月獲股東批准之分包合約(「宏達分包合約」)，其進一步詳情載於本公司日期為二零二四年十月八日之通函；(ii) 宏達與惠保(香港)有限公司(周大福創建之附屬公司)就進行噴射灌漿工程而訂立且已獲董事會批准之分包合約，其進一步詳情載於本公司日期為二零二四年十一月十五日之公佈；及(iii) 宏達與惠保(香港)有限公司就進行橫向鑽孔工程而訂立且已獲董事會批准之分包合約，其進一步詳情載於本公司日期為二零二五年五月二十六日之公佈
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「%」	指	百分比
「Vast Earn」	指	Vast Earn Group Limited，本公司之主要股東，持有91,134,000股本公司股份(佔已發行股份約11.49%)



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)

執行董事：

單偉彪先生(主席兼行政總裁)

趙慧兒小姐

獨立非執行董事：

黃志明博士

溫兆裘先生

黃文宗先生

曾詠儀女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀加連威老道98號

東海商業中心

11樓1103室

敬啟者：

**持續關連交易
業務服務協議
及
股東特別大會通告**

緒言

吾等提述本公司日期為二零二五年七月四日之公佈，內容有關利基分別與新世界發展及周大福創建訂立之業務服務協議(包括其項下之年度上限)。

本通函旨在為股東提供有關業務服務協議之進一步資料及上市規則規定之相關資料連同股東特別大會通告。

背景資料及業務服務協議之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，而本集團主要從事建築、污水處理、蒸氣燃料、建築材料、石礦、房地產發展及投資、收費公路、產業投資及資產管理。本公司擁有58.33%權益之上市附屬公司利基及其附屬公司於香港提供全方位的建築服務，從樓宇建築及土木工程到地基、機電、室內翻新及裝修工程。利基集團的一間成員公司為打樁及地基工程之專業承建商，在完成涉及複雜地基及工程設計之地基項目方面擁有豐富經驗。誠如利基之二零二四年年報所述，利基集團之建築業務於截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合營業額較前一年增加約15%。

除既有的土木工程能力外，利基集團數年來亦積極發展其樓宇業務。利基集團於提供優質可靠的樓宇建築服務方面成績斐然，截至二零二四年十二月三十一日止三個年度，其錄得樓宇服務收入增加約42.9%。利基集團收到越來越多來自不同發展商的投標邀請（數量及合約價值均有所增加）。

根據新世界發展公佈的資料，其為一間投資控股公司，而新世界發展集團主要從事物業發展、物業投資以及酒店和其他策略性業務的投資及／或營運。新世界發展已於其2024/2025中期報告中呈報，於二零二四年十二月三十一日，新世界發展集團在香港持有應佔總樓面面積約7,230,000平方呎之土地儲備可作即時發展，於新界持有合共約15,530,000平方呎待更改用途之應佔農地土地面積，其中大部分位於北部都會區範圍。新世界發展集團已表示，其正積極發展多個新項目，其中一個項目將協助北部都會區的發展，並為新世界發展集團提供在北部都會區近15,000,000平方呎的農地開發，探索出一種全新發展模式。

根據周大福創建公佈的資料，其為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務包括發展、投資及／或營運收費公路、保險、物流、建築及設施管理業務。周大福創建已表示，就其建築分部而言，其從事設計及承建香港境內的樓宇工程以及設計及承建土木工程，尤其擅長地基工程及場地勘探工程，為政府、機構客戶以及私營界別的商業及住宅項目提供服務。

於最後實際可行日期，周大福創建為本公司之主要股東(因此為關連人士)，透過其間接附屬公司 Vast Earn 持有 91,134,000 股股份(佔已發行股份約 11.49%)。根據公開記錄，周大福創建之控股公司周大福企業為新世界發展之控股股東，故根據上市規則，新世界發展(即本公司主要股東之聯繫人)為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，本集團(包括利基集團)成員公司與新世界發展集團或周大福創建集團成員公司之間的交易構成本公司之持續關連交易。

鑒於建築及樓宇行業服務合約之規模一般會超出上市規則項下之最低豁免水平，而該等合約通常是透過公開或私人招標程序進行，因而，適用於所有投標人的時間表不能由利基集團作為潛在投標人決定，通常亦不考慮投標人的股東批准程序，利基已與新世界發展訂立新世界發展服務協議以及與周大福創建訂立周大福創建服務協議，以便本公司遵守上市規則第十四 A 章之規定，同時兼顧利基集團之日常業務活動。

兩份業務服務協議載列關於利基集團成員公司不時向新世界發展集團成員公司或(視情況而定)周大福創建集團成員公司提供服務的框架。各業務服務協議的條款乃由該協議訂約方經公平磋商後達成。利基集團成員公司將就有關涉及根據相關業務服務協議提供服務之任何項目(於成功投標後或會授予利基集團)與新世界發展集團成員公司或(視情況而定)周大福創建集團成員公司訂立獨立協議。

董事會(包括獨立非執行董事，經考慮獨立財務顧問之意見後)認為兩份業務服務協議各自之條款及其項下擬進行交易之建議年度上限乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且業務服務協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事於兩份業務服務協議中擁有任何重大權益，故彼等概毋須於董事會會議上就批准業務服務協議之條款及其項下擬進行交易之建議年度上限的決議案放棄投票。

業務服務協議

除各協議訂約方及服務範圍外，業務服務協議之主要條款大致相似，連同該等條款之補充說明概述如下。

日期：二零二五年七月四日

訂約方：就新世界發展服務協議而言：

- (1) 利基；及
- (2) 新世界發展

就周大福創建服務協議而言：

- (1) 利基；及
- (2) 周大福創建

主要事項：新世界發展服務協議涉及利基集團成員公司向新世界發展集團成員公司提供樓宇服務，而周大福創建服務協議涉及利基集團成員公司向周大福創建集團成員公司提供地基服務(專項審批許可項目項下之地基服務除外)。

各業務服務協議規定有關利基集團成員公司向新世界發展集團成員公司或(視情況而定)周大福創建集團成員公司提供相關服務而訂立之所有協議須：

- (a) 以書面形式訂立，並列明擬進行交易將履行之條款及條件；
- (b) 於利基集團之一般及日常業務過程(定義見上市規則)中按一般商業條款釐定；
- (c) 按公平基準及就提供服務對利基集團而言不遜於利基集團向獨立第三方所提供價格及條款之當時現行市價釐定之價格及條款進行磋商；及
- (d) 遵守上市規則所有適用條文及相關業務服務協議。

董 事 會 函 件

付款條款：各業務服務協議並無訂定付款條款，付款條款將按個別基準釐定，並於下文「定價政策及內部監控」所闡釋之業務服務協議項下擬議的相關協議中列出。

期限：除非根據業務服務協議之條款及條件提前終止，否則初始期限為三年，自二零二五年一月一日起計（須待相關業務服務協議於股東特別大會上獲獨立股東決議批准）。開始日期與本集團財政年度開始日期一致，以便合規。在股東特別大會上獲得獨立股東批准前，本集團並無提供且將不會提供任何樓宇服務或地基服務，惟根據專項審批許可項目或上市規則第十四A章允許的其他情況除外。

在相關期間重新遵守適用上市規則及其他適用法例及規例之規定，或獲豁免嚴格遵守該等規定之前提下，一旦初始期限或之後的重續期屆滿，各業務服務協議將自動續期連續三(3)年(或上市規則允許的其他期限)，惟業務服務協議之一方提前30日以書面通知另一方終止業務服務協議則另當別論。

儘管有上述規定，利基及新世界發展仍可透過書面協議隨時終止新世界發展服務協議，而利基及周大福創建仍可透過書面協議隨時終止周大福創建服務協議。

定價政策及內部監控

建築及樓宇行業的招標一般包括招標工程規格、須進行施工的工程的期限、付款節點及一般適用的合約條款。投標文件通常將會訂明有關將予交付工程的價格、投標條款可能要求的明細及(如適用)擬議的付款節點。一般而言，主要承建商／分包商活動將視乎僱主的要求，按固定金額另加或不另加浮動金額收取費用，而顧問或項目管理活動則按項目成本的一定百分比收取費用。建築項目的付款節點一般與已完成的工程量有關，實際付款金額一般根據已授予合約之條款基於測量師或獲授權人士於相關付款期間出具的完工證明書。

一般定價政策

在進行各投標定價時，不論所需的服務為何種性質，亦不論交易是否與本公司或利基之關連人士或獨立第三方進行，利基集團均會估計：

- (a) 與服務相關的建築工程之潛在成本(「**項目成本**」)。項目成本是各項直接成本之總和，當中包括勞工及專業人員、機器及設備、建築材料成本及分包商費用(如適用)。項目成本之估算均會參考之因素包括項目性質(包括項目的位置及規模，以及項目所需不論是主要承建商服務還是分包商服務)、複雜程度、相關建築工程將予採用的方法及程序、可能需要解決之技術問題、服務交付時間及延遲交付懲罰機制、各招標文件慣常訂明之定價結構(包括固定或可變定價／定價調整結構)及履約保函規定等因素(「**規格考慮因素**」)及利基集團的可用資源(包括員工／勞工、專業承建商、機器設備及項目現金流(「**資源考慮因素**」))；及
- (b) 利基集團根據其行業經驗就規格類似的同類項目向獨立第三方僱主所收取費用範圍內的潛在利潤。

若由利基集團提供主要承建商或分包商服務，則投標價將相當於全部潛在項目成本。投標價可按固定金額或按浮動收費方程式計算，或兩者相結合，視乎招標條款而定。競投團隊將根據招標文件的規定編製競投成本估計，並基於招標中訂明的節點及／或利基集團於投標時根據投標工程提出的節點評估項目現金流量。估計過程期間如有任何需要，競投團隊可召開競投進度會議。

於完成估計潛在項目成本及建議投標價後，將舉行管理層會議，並於會上向利基集團高級管理層提交成本估計及其他相關文件。所涉及的高級管理層(將包括一名或以上利基執行董事(視乎項目性質及規模而定))均非新世界發展集團或周大福創建集團的聯繫人或員工，因此並無利益衝突。高級管理層將審閱潛在項目成本估計、任何潛在利潤及建議投標價，並與競投團隊討論，在考慮項目規格、與項目相關的潛在風險(例如，若項目要求利基集團承擔供應商及分包商成本，則通常被視為較無此要求的項目風險更高)、整體營商環境及投標價的潛在競爭力等各項因素後，釐定是否應修改投標價(包括定價結構)。於釐定潛在項目的利潤率時，高級管理層將考慮多項因素，包括但不限於利基集團現有工作量及可承擔的能力、項目成本各項組成部分的未來價格趨勢預測、投標價的競爭力、潛在客戶的可靠程度及聲譽，以及投標項目對利基集團未來發展的策略重要性。一般而言，利基集團競投建築服務的毛利率將處於其毛利率範圍內。截至二零二四年十二月三十一日止年度，利基集團之樓宇服務部門錄得4%之毛利率。地基服務團隊於同年有八項至今尚未完成的外部(非利基集團)客戶項目(不包括任何維修服務合約)，其中有75%(即六個項目，各個項目投標價值均超過100,000,000港元)的投標毛利率介於5%至8%之間。其餘兩項投標價值合共約為23,000,000港元(即投標價值並非遠高於上述六項尚未完成項目)的項目之投標毛利率高於10%，被視為地基服務合約的異常值。

就向新世界發展集團或周大福創建集團提交的服務投標

就向新世界發展集團或周大福創建集團提交相關業務服務協議項下擬進行的服務投標而言，利基集團高級管理層亦會審核潛在項目成本估計及投標價，以確保該等成本估計及投標價乃(i)透過與其他獨立第三方之合約投標程序一致之程序釐定；且(ii)其條款對利基集團而言不遜於利基集團當時於類似情況下提供予其他獨立第三方之條款。

利基集團相關成員公司與新世界發展集團相關成員公司或(視情況而定)周大福創建集團相關成員公司就利基集團的中標項目，將根據新世界發展集團或(視情況而定)周大福創建集團提供的合約形式，並加入中標的條款而訂立相關服務的最終合約。

招標及商務團隊將審閱所有有關利基集團成員公司根據相關業務服務協議向新世界發展集團成員公司或(視情況而定)周大福創建集團成員公司提供服務的合約，以確保條款符合招標及相關業務服務協議的所有適用條文。

本集團(包括利基集團)的財務部門將追蹤了解相關業務服務協議項下的每月實際持續關連交易(包括將提交標書的潛在新項目的規模及收入)，以監控向新世界發展集團或(視情況而定)周大福創建集團提供或將提供的服務價值總額，確保現進行或將進行之該業務服務協議項下已批工程或任何新招標工程不超出適用年度上限。一般而言，利基集團就分階段進行施工之服務協議而確認之收入，會於整個項目期間內，按該年度內已完成工程價值，以產量法計量。倘於任何時候，利基集團估計(基於實際上進行或將競投的項目、各相關項目履約進度及工程時間表，以及已確認或因此預期可確認之工程價值)可能超出相關年度上限，或倘一個或多個項目的期限將延長至相關業務服務協議期限之後，本公司將採取適當措施，以確保遵守當時適用的上市規則的規定。

獨立非執行董事將參考本公司就該等持續關連交易及內部監控程序作出的審閱結論，以及本公司獨立核數師就持續關連交易出具之確認函，對各業務服務協議項下之交易(包括利基集團訂立之定價機制、方法及程序)進行年度審閱。

年度上限

本公司擬尋求獨立股東批准業務服務協議項下各財政年度的年度上限如下：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零二五年	二零二六年	二零二七年
	年度上限(百萬港元)		
對於新世界發展服務協議	124	877	2,810
對於周大福創建服務協議	108	163	150

新世界發展服務協議項下樓宇服務的年度上限

截至二零二四年十二月三十一日止三個年度期間，利基集團並無向新世界發展集團提供樓宇服務。然而，合營企業僱主(新世界發展的聯繫人但非附屬公司)於二零二三年委任利基集團為位於九龍啟德第4B區4號地盤新九龍內地段第6591號之住宅開發項目的主要承建商，合約金額約為2,400,000,000港元，惟可根據相關合約條款作出更改。利基集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度確認收入約1,500,000,000港元。該項目計劃於二零二五年八月前完成。由於新世界發展為本公司主要股東之30%受控公司(定義見上市規則)，故該合營企業僱主並非本公司之關連人士。

本公司認為，向利基集團授出該項目構成預期利基集團有一定機會獲邀或有機會競投或參與未來新世界發展集團開發項目的合理依據。

於釐定新世界發展服務協議之年度上限時，利基已考慮下文所載因素：

- (i) 利基集團已提交標書並進入後期合約磋商階段的新世界發展集團旗下一項住宅建築項目的估計價值(工程預計大體上自二零二六年第四季度起計為期約三年)。為遵守上市規則，利基已假設其成功中標該項目(儘管於最後實際可行日期並無確定相關項目將實際批予利基集團)；

- (ii) 於新世界發展服務協議期限內，利基集團透過媒體報道及／或新世界發展集團的邀請所了解的新世界發展集團旗下兩項潛在住宅發展項目。根據該等潛在項目之可得資料，並假設成功中標相關項目，估計該等工程將於二零二五年第四季度及二零二七年第一季度開始動工，為期約兩年。因此，大部分相關合約價值將於二零二六年及二零二七年確認。由於中標與否之概率各為50%，利基已就該等潛在項目的總合約收入作出50%的折讓。鑒於各投標項目為單獨且獨立於其他投標項目判出以及獨立客戶的歷史中標率，本公司認為此乃釐定年度上限的客觀概率；
- (iii) 釐定各個項目的潛在規模、相關規格考慮因素及資源考慮因素、現行市況，如勞工及建築材料成本及潛在趨勢、建築行業狀況及趨勢，該等因素可能會影響利基集團對定價的估算，以及因應相關項目項下的訂單變動(於建築行業內屬慣常)而上調的10%緩衝額；
- (iv) 鑒於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度來自其樓宇服務之收入增長42.9%(即平均每年增長14.3%)，為應對未來業務增長、通脹及市況之任何不可預見變化(可導致向新世界發展集團提供樓宇服務所產生之收入增加)而提供20%的增長緩衝額；及
- (v) 倘無法獲取項目之招標條款，就計算年度上限而言，利基集團已假設項目之預計合約收入乃平均分配至預計期限內。否則，各年之預計收入乃根據待定之指示性工程時間表計算。

周大福創建服務協議項下地基服務的年度上限

截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度期間，利基集團並無向周大福創建集團提供地基服務。其已獲批三項有關提供地基服務的專項審批許可項目，合約金額分別為二零二四年的約610,100,000港元(將於兩年內交付)及9,800,000港元(將於工程動工後在連續施工情況下於三個月內交付)，以及二零二五年的11,200,000港元(將於工程動工後在連續施工情況下於三個月內交付)，於各種情況下合約金額均可根據相關合約條款重新計量及修改。利基集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度就首兩個項目確認收入約1,700,000港元(未扣除公司間抵銷)，該等項目剛於二零二四年最後一個季度授出。

鑒於本公司與周大福創建集團成員公司於專項審批許可項目方面合作順利，以及利基集團的專業地基服務能力，本公司認為利基集團有可能收到更多競投或參與為周大福創建集團項目提供地基服務之邀請。

於釐定周大福創建服務協議之年度上限時，利基已考慮以下因素：

- (i) 利基集團極有可能受邀提交標書的有關向周大福創建集團提供地基服務之一個項目(將於工程動工後在連續施工情況下約三個月內進行)的估計價值。為遵守上市規則，利基已假設其成功中標該項目(儘管於最後實際可行日期並無確定相關項目將實際批予利基集團)；
- (ii) 於周大福創建服務協議期限內，利基集團透過媒體報道及／或周大福創建集團的邀請所了解的兩個可能需要地基服務的潛在項目，其性質與磋商中項目相似。根據該等潛在項目之可得資料，並假設成功中標相關項目，估計該等工程一般需要於二零二六年或二零二七年約三個月內交付。由於中標與否之概率各為50%，利基亦已就該等潛在項目的總合約收入作出50%的折讓；
- (iii) 釐定各個項目的潛在規模、相關規格考慮因素及資源考慮因素、現行市況，如勞工及建築材料成本及潛在趨勢、建築行業狀況及趨勢，該等因素可能會影響利基集團對定價的估算，以及因應相關項目項下的訂單變動(於建築行業內屬慣常)而上調的10%緩衝額；
- (iv) 於二零二五年、二零二六年及二零二七年之緩衝額分別為75,000,000港元、150,000,000港元及150,000,000港元，其計算方式為將50%概率應用於宏達分包合約(即合約價值最高之專項審批許可項目)，並按比例於兩年(即宏達分包合約工程將予施工之期間)計算出二零二六年及二零二七年之年度緩衝額為150,000,000港元及二零二五年之半年度緩衝額為75,000,000港元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，利基集團手頭上有兩項獨立第三方地基服務項目，其規模與宏達分包合約相若或大於宏達分包合約，這證明了利基集團提供地基服務之能力獲市場認可，以及有可能與周大福創建集團訂立更多合約。因此，為應對未來業務增長、通脹及市況的任何不可預見變化(可導致向周大福創建集團提供地基服務所產生之收入增加)，利基集團認為按上述基準提供緩衝額屬公平合理，而鑒於提供地基服務的開始日期可因利基集團無法控制的建築工程的進度而延遲，可於交付期較短的項目確認收入之年度對緩衝額作出任何更改；及
- (v) 倘無法獲取項目之招標條款，就計算年度上限而言，利基集團已假設項目之預計合約收入乃平均分配至預計期限內。否則，各年之預計收入乃根據待定之指示性工程時間表計算。

上市規則之涵義

由於各業務服務協議項下交易之年度上限之適用百分比率(定義見上市規則)高於5%，故業務服務協議均須遵守上市規則第十四A章有關申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准之規定。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二五年七月二十八日星期一上午十時正假座香港九龍尖沙咀加連威老道98號東海商業中心11樓1103室舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准業務服務協議之條款及其項下擬進行之建議年度上限。股東特別大會通告載於本通函第43至44頁。根據上市規則第13.39(4)條，所有將於股東特別大會上進行之表決將以投票方式進行。

本公司將於二零二五年七月二十四日星期四至二零二五年七月二十八日星期一(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會，所有填妥的股份過戶表格連同相關股票，最遲須於二零二五年七月二十三日星期三下午四時正前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理股份過戶登記手續。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示填妥該表格並盡快交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤回。

鑒於新世界發展及周大福創建參與業務服務協議項下擬進行之交易，Vast Earn及其聯繫人須於股東特別大會上就批准業務服務協議之條款及其項下擬進行之建議年度上限的決議案放棄投票。

董 事 會 函 件

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即黃志明博士、溫兆裘先生、黃文宗先生及曾詠儀女士)組成之獨立董事委員會已告成立，以就業務服務協議之條款及其項下擬進行交易之建議年度上限向獨立股東提供意見。博思融資有限公司亦已獲委任為獨立財務顧問，就上述交易及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

另亦請閣下垂注獨立董事委員會函件(載於本通函第18至19頁)、獨立財務顧問函件(載於本通函第20至35頁)及本通函各附錄所載之額外資料。

推薦意見

經綜合考慮獨立董事委員會函件及上述所有其他因素，董事(包括獨立非執行董事)認為，兩份業務服務協議各自之條款及其項下擬進行交易之建議年度上限乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且業務服務協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上擬提呈之決議案。

此 致

列位股東 台照

代表董事會

主席

單偉彪

謹啟

二零二五年七月十日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載列其就本通函所載之業務服務協議、其項下擬進行之交易及相關年度上限致獨立股東之推薦意見，乃為載入本通函而編製。



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)

持續關連交易 業務服務協議

敬啟者：

茲提述惠記集團有限公司於二零二五年七月十日寄發予股東之通函(「該通函」)，本函件為該通函之一部分。除文義另有所指外，該通函所界定之詞彙於本函件內具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以考慮該通函所載業務服務協議之條款及其項下擬進行交易之建議年度上限是否公平合理，並就此向閣下提供意見，以及就獨立股東是否應批准該通函所載業務服務協議之條款及其項下擬進行交易之建議年度上限提供推薦意見。博思融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。有關獨立財務顧問獨立意見之詳情及獨立財務顧問考慮之主要因素及原因載於該通函第20至35頁。

獨立董事委員會函件

推薦意見

敬請 閣下垂注董事會函件及致獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問函件，當中載有獨立財務顧問就業務服務協議向吾等提供之意見。

經考慮獨立財務顧問在其意見函件中所述之主要考慮因素及原因以及其意見，吾等認為該通函所載各業務服務協議之條款及相關建議年度上限屬公平合理，業務服務協議項下擬進行之持續關連交易乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，符合本公司及股東之整體利益。故吾等建議獨立股東支持及投票贊成批准業務服務協議之條款及其項下擬進行交易之建議年度上限之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
惠記集團有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
黃志明
溫兆裘
黃文宗
曾詠儀
謹啟

二零二五年七月十日

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，當中載列其就本通函所載之業務服務協議之條款及其項下擬進行交易之建議年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見，乃為載入本通函而編製。

BALLAS
CAPITAL

香港灣仔
告士打道151號
資本中心5樓

敬啟者：

持續關連交易 業務服務協議

緒言

吾等茲提述吾等獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，就利基分別與新世界發展及周大福創建訂立之業務服務協議(包括其項下之年度上限)提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二五年七月十日致股東之通函(「**通函**」)之董事會函件(「**董事會函件**」)內，本函件構成通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於最後實際可行日期，周大福創建為 貴公司之主要股東(因此為關連人士)，透過其間接附屬公司 Vast Earn 持有 91,134,000 股股份(佔已發行股份約 11.49%)。根據公開記錄，周大福創建之控股公司周大福企業為新世界發展之控股股東，故根據上市規則，新世界發展(即 貴公司主要股東之聯繫人)為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則，貴集團(包括利基集團)成員公司與新世界發展集團或周大福創建集團成員公司之間的交易構成 貴公司之持續關連交易。

業務服務協議載列關於利基集團成員公司不時向新世界發展集團成員公司或(視情況而定)周大福創建集團成員公司提供服務的框架。利基集團成員公司將就有關涉及提供服務之任何項目(於成功投標後或會授予利基集團)與新世界發展集團成員公司或(視情況而定)周大福創建集團成員公司訂立獨立協議。

由於各業務服務協議項下交易之年度上限之適用百分比率(定義見上市規則)高於 5%，故業務服務協議均須遵守上市規則第十四 A 章有關申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准之規定。

由全體獨立非執行董事(即黃志明博士、溫兆裘先生、黃文宗先生及曾詠儀女士)組成之獨立董事委員會已告成立，以就業務服務協議之條款及其項下交易之建議年度上限向獨立股東提供意見。

獨立性申報

吾等與 貴公司、新世界發展、周大福創建或彼等各自之核心關連人士或聯繫人並無聯繫或關連。於緊接最後實際可行日期前兩年，除(a)就 貴公司有關組建合營企業及相關分包安排之關連交易(誠如其日期為二零二四年十月八日之通函所披露)獲委任為 貴公司之獨立財務顧問；(b)就利基組建合營企業(誠如其日期為二零二三年十二月二十三日之通函所披露)獲委任為利基(其股份於聯交所上市，並為 貴公司之間接非全資附屬公司)之獨立財務顧問；(c)就新世界發展(i)一項關連交易(誠如其日期為二零二四年九月二十六日之公佈所披露)；(ii)一項關連交易(誠如其日期為二零二四年八月二日之通函所披露)；及(iii)一項於二零二四年二月獲豁免獨立股東批准之關連交易獲委任為新世界發展之獨立財務顧問；及(d)就周大福創建購股權調整(誠如其日期為二零二四年四月十九日之公佈所披露)獲委任為周大福創建之獨立財務顧問(「先前委聘」)外，吾等並無與 貴集團(包括利基集團)、業務服務協議的對手方或彼等各自之核心關連人士或聯繫人有任何其他關係或於其中擁有權益。由於先前委聘乃為擔任獨立財務顧問，其不會影響博思融資就業務服務協議擔任 貴公司獨立財務顧問之獨立性。

吾等意見之基礎

於達致吾等之建議及推薦意見時，吾等已審閱通函所載或所提述事實之資料，以及董事及 貴公司高級管理層所提供或作出之資料及聲明。

董事於通函所載責任聲明內表明，通函所載之資料及作出之聲明乃屬準確且通函並無遺漏其他事實，以致通函之任何聲明有所誤導，董事對此共同及個別承擔全部責任。吾等亦假設通函內所載或所提述資料以及董事聲明於作出時乃真實準確，並於直至股東特別大會當日仍屬真實準確。吾等並無理由懷疑董事及 貴公司高級管理層向吾等提供的資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事告知且信納通函並無遺漏重大事實。

吾等認為吾等已審閱充分的資料以達致知情意見，以令吾等可合理依賴通函所載資料之準確性，並為吾等之推薦意見提供合理基準。然而，吾等並未對資料進行獨立核實，亦未對 貴公司、新世界發展、周大福創建或彼等各自之任何附屬公司或聯繫人之業務及事務或前景進行任何形式之深入調查。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關業務服務協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)之意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 業務服務協議之背景及理由

貴公司為一間投資控股公司，而貴集團主要從事建築、污水處理、蒸氣燃料、建築材料、石礦、房地產發展及投資、收費公路、產業投資及資產管理。貴公司擁有58.33%權益之上市附屬公司利基及其附屬公司於香港提供全方位的建築服務，從樓宇建築及土木工程到地基、機電、室內翻新及裝修工程。利基集團的一間成員公司為打樁及地基工程之專業承建商，在完成涉及複雜地基及工程設計之地基項目方面擁有豐富經驗。誠如利基之二零二四年年報所述，利基集團之建築業務於截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合營業額較前一年增加約15%。除既有的土木工程能力外，利基集團數年來積極發展其樓宇業務。利基集團於提供優質可靠的樓宇建築服務方面成績斐然，截至二零二四年十二月三十一日止三個年度，其錄得樓宇服務收入增加超過42.9%。利基集團收到越來越多來自不同發展商的投標邀請(數量及合約價值均有所增加)。

根據新世界發展公佈的資料，其為一間投資控股公司，而新世界發展集團主要從事物業發展、物業投資以及酒店和其他策略性業務的投資及／或營運。誠如董事會函件所述，於二零二四年十二月三十一日，新世界發展集團在香港持有應佔總樓面面積約7,230,000平方呎之土地儲備可作即時發展，於新界持有合共約15,530,000平方呎待更改用途之應佔農地土地面積，其中大部分位於北部都會區範圍。新世界發展集團已表示，其正積極發展多個新項目，其中一個項目將協助北部都會區的發展，並為新世界發展集團提供在北部都會區近15,000,000平方呎的農地開發，探索出一種全新發展模式。

根據周大福創建公佈的資料，其為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務包括發展、投資及／或營運收費公路、保險、物流、建築及設施管理業務。周大福創建已表示，就其建築分部而言，其從事設計及承建香港境內的樓宇工程以及設計及承建土木工程，尤其擅長地基工程及場地勘探工程，為政府、機構客戶以及私營界別的商業及住宅項目提供服務。

業務服務協議載列關於利基集團成員公司不時向新世界發展集團成員公司或(視情況而定)周大福創建集團成員公司提供服務的框架。業務服務協議的條款乃由訂約方經公平磋商後達成。利基集團成員公司將就有關涉及提供服務之任何項目(於成功投標後或會授予利基集團)與新世界發展集團成員公司或(視情況而定)周大福創建集團成員公司訂立獨立協議。

鑒於建築及樓宇行業服務合約之規模一般會超出上市規則項下之最低豁免水平，而該等合約通常是透過公開或私人招標程序進行，因而，適用於所有投標人的時間表不能由利基集團作為潛在投標人決定，通常亦不考慮投標人的股東批准程序，利基已與新世界發展訂立新世界發展服務協議以及與周大福創建訂立周大福創建服務協議，以便 貴公司遵守上市規則第十四 A 章之規定，同時兼顧利基集團之日常業務活動。

經考慮上文所述，尤其是(i)業務服務協議項下擬進行之交易(即利基集團將予提供之服務)之性質屬於 貴集團之主要業務範圍(即提供建築及土木工程服務)；(ii)業務服務協議令 貴集團可增加其收益來源；及(iii)吾等對業務服務協議主要條款之分析(如下文所述)，吾等同意 貴公司管理層之觀點，認為業務服務協議項下擬進行之交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東之整體利益。

2. 業務服務協議

除各協議訂約方及服務範圍外，業務服務協議之主要商業條款大致相似，連同該等條款之補充說明概述如下。

日期：二零二五年七月四日

訂約方：就新世界發展服務協議而言：

(1) 利基；及

(2) 新世界發展

就周大福創建服務協議而言：

(1) 利基；及

(2) 周大福創建

主要事項：

新世界發展服務協議涉及利基集團成員公司向新世界發展集團成員公司提供樓宇服務，而周大福創建服務協議涉及利基集團成員公司向周大福創建集團成員公司提供地基服務(專項審批許可項目項下之地基服務除外)。

各業務服務協議規定有關利基集團成員公司向新世界發展集團成員公司或(視情況而定)周大福創建集團成員公司提供相關服務而訂立之所有協議須：

- (a) 以書面形式訂立，並列明擬進行交易將履行之條款及條件；
- (b) 於利基集團之一般及日常業務過程(定義見上市規則)中按一般商業條款釐定；
- (c) 按公平基準及就提供服務對利基集團而言不遜於利基集團向獨立第三方所提供價格及條款之當時現行市價釐定之價格及條款進行磋商；及
- (d) 遵守上市規則所有適用條文及相關業務服務協議。

付款條款：

各業務服務協議並無訂定付款條款，付款條款將按個別基準釐定，並於下文「定價政策及內部監控」所闡釋之業務服務協議項下擬議的相關協議中列出。

期限：

除非根據業務服務協議之條款及條件提前終止，否則初始期限為三年，自二零二五年一月一日起計(須待相關業務服務協議於股東特別大會上獲獨立股東決議批准)。開始日期與 貴集團財政年度開始日期一致，以便合規。在股東特別大會上獲得獨立股東批准前， 貴集團並無提供且將不會提供任何樓宇服務或地基服務，惟根據專項審批許可項目或上市規則第十四 A 章允許的其他情況除外。

在相關期間重新遵守適用上市規則及其他適用法例及規例之規定，或獲豁免嚴格遵守該等規定之前提下，一旦初始期限或之後的重續期屆滿，各業務服務協議將自動續期連續三(3)年(或上市規則允許的其他期限)，惟業務服務協議之一方提前30日以書面通知另一方終止業務服務協議則另當別論。

儘管有上述規定，利基及新世界發展仍可透過書面協議隨時終止新世界發展服務協議，而利基及周大福創建仍可透過書面協議隨時終止周大福創建服務協議。

定價政策及內部監控

誠如董事會函件所述，建築及樓宇行業的招標一般包括招標工程規格、須進行施工的工程的期限、付款節點及一般適用的合約條款。投標文件通常將會訂明有關將予交付工程的價格、投標條款可能要求的明細及(如適用)擬議的付款節點。一般而言，主要承建商／分包商活動將視乎僱主的要求，按固定金額另加或不另加浮動金額收取費用，而顧問或項目管理活動則按項目成本的一定百分比收取費用。建築項目的付款節點一般與已完成的工程量有關，實際付款金額一般根據已授予合約之條款基於測量師或獲授權人士於相關付款期間出具的完工證明書。

一般定價政策

在進行各投標定價時，不論所需的服務為何種性質，亦不論交易是否與 貴公司或利基之關連人士或獨立第三方進行，利基集團均會估計：

- (a) 與服務相關的建築工程之潛在成本(「**項目成本**」)。項目成本是各項直接成本之總和，當中包括勞工及專業人員、機器及設備、建築材料成本及分包商費用(如適用)。項目成本之估算均會參考之因素包括項目性質(包括項目的位置及規模，以及項目所需不論是主要承建商服務還是分包商服務)、複雜程度、相關建築工程將予採用的方法及程序、可能需要解決之技術問題、服務交付時間及延遲交付懲罰機制、各招標文件慣常訂明之定價結構(包括固定或可變定價／定價調整結構)及履約保函規定等因素(「**規格考慮因素**」)及利基集團的可用資源(包括員工／勞工、專業承建商、機器設備及項目現金流(「**資源考慮因素**」))；及

- (b) 利基集團根據其行業經驗就規格類似的同類項目向獨立第三方僱主所收取費用範圍內的潛在利潤。

若由利基集團提供主要承建商或分包商服務，則投標價將相當於全部潛在項目成本。投標價可按固定金額或按浮動收費方程式計算，或兩者相結合，視乎招標條款而定。競投團隊將根據招標文件的規定編製競投成本估計，並基於招標中訂明的節點及／或利基集團於投標時根據投標工程提出的節點評估項目現金流量。估計過程期間如有任何需要，競投團隊可召開競投進度會議。

於完成估計潛在項目成本及建議投標價後，將舉行管理層會議，並於會上向利基集團高級管理層提交成本估計及其他相關文件。所涉及的高級管理層(將包括一名或以上利基執行董事(視乎項目性質及規模而定))均非新世界發展集團或周大福創建集團的聯繫人或員工，因此並無利益衝突。高級管理層將審閱潛在項目成本估計、任何潛在利潤及建議投標價，並與競投團隊討論，在考慮項目規格、與項目相關的潛在風險(例如，若項目要求利基集團承擔供應商及分包商成本，則通常被視為較無此要求的項目風險更高)、整體營商環境及投標價的潛在競爭力等各項因素後，釐定是否應修改投標價(包括定價結構)。於釐定潛在項目的利潤率時，高級管理層將考慮多項因素，包括但不限於利基集團現有工作量及可承擔的能力、項目成本各項組成部分的未來價格趨勢預測、投標價的競爭力、潛在客戶的可靠程度及聲譽，以及投標項目對利基集團未來發展的策略重要性。一般而言，利基集團競投建築服務的毛利率將處於其毛利率範圍內。截至二零二四年十二月三十一日止年度，利基集團之樓宇服務部門錄得4%之毛利率。地基服務團隊於同年有八項至今尚未完成的外部(非利基集團)客戶項目(不包括任何維修服務合約)，其中有75%(即六個項目，各個項目投標價值均超過100,000,000港元)的投標毛利率介於5%至8%之間。其餘兩項投標價值合共約為23,000,000港元(即投標價值並非遠高於上述六項尚未完成項目)的項目之投標毛利率高於10%，被視為地基服務合約的異常值。

就向新世界發展集團或周大福創建集團提交的服務投標

就向新世界發展集團或周大福創建集團提交相關業務服務協議項下擬進行的服務投標而言，利基集團高級管理層亦會審核潛在項目成本估計及投標價，以確保該等成本估計及投標價乃(i)透過與其他獨立第三方之合約投標程序一致之程序釐定；且(ii)其條款對利基集團而言不遜於利基集團當時於類似情況下提供予其他獨立第三方之條款。

利基集團相關成員公司與新世界發展集團相關成員公司或(視情況而定)周大福創建集團相關成員公司就利基集團的中標項目，將根據新世界發展集團或(視情況而定)周大福創建集團提供的合約形式，並加入中標的條款而訂立相關服務的最終合約。

招標及商務團隊將審閱所有有關利基集團成員公司根據相關業務服務協議向新世界發展集團成員公司或(視情況而定)周大福創建集團成員公司提供服務的合約，以確保條款符合招標及相關業務服務協議的所有適用條文。

貴集團(包括利基集團)的財務部門將追蹤了解相關業務服務協議項下的每月實際持續關連交易(包括將提交標書的潛在新項目的規模及收入)，以監控向新世界發展集團或(視情況而定)周大福創建集團提供或將提供的服務價值總額，確保現進行或將進行之該業務服務協議項下已批工程或任何新招標工程不超出適用年度上限。一般而言，利基集團就分階段進行施工之服務協議而確認之收入，會於整個項目期間內，按該年度內已完成工程價值，以產量法計量。倘於任何時候，利基集團估計(基於實際上進行或將競投的項目、各相關項目履約進度及工程時間表，以及已確認或因此預期可確認之工程價值)可能超出相關年度上限，或倘一個或多個項目的期限將延長至相關業務服務協議期限之後，貴公司將採取適當措施，以確保遵守當時適用的上市規則的規定。

獨立非執行董事將參考貴公司就該等持續關連交易及內部監控程序作出的審閱結論，以及貴公司獨立核數師就持續關連交易出具之確認函，對各業務服務協議項下之交易(包括利基集團訂立之定價機制、方法及程序)進行年度審閱。

吾等所作之工作

誠如董事會函件所載，截至二零二四年十二月三十一日止三個年度期間，利基集團並無向新世界發展集團提供樓宇服務。截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度期間，利基集團並無向周大福創建集團提供地基服務。其已獲批三項有關提供地基服務的專項審批許可項目，合約金額分別為二零二四年的約610,100,000港元(將於兩年內交付)及9,800,000港元(將於工程動工後在連續施工情況下於三個月內交付)，以及二零二五年的11,200,000港元(將於工程動工後在連續施工情況下於三個月內交付)，於各種情況下合約金額均可根據相關合約條款重新計量及修改。因此，吾等對貴集團所採用定價政策之公平性及合理性的評估著重於(i)貴集團於二零二四年期間及二零二五年首三個月向新世界發展集團提交之唯一標書，其目前處於與新世界發展集團進行合約磋商的後期階段(「新世界發展已提交標書」)；及(ii)合約價值最高之專項審批許可項目(即宏達分包合約)。

新世界發展已提交標書

於評估 貴集團之定價方法時，吾等審閱並分析就新世界發展已提交標書編製之內部成本估算表及投標摘要。吾等之審閱表明，組裝合成建築模組構成該標書之主要成本組成部份。該等組裝合成建築模組將來自獨立第三方供應商。於審閱獨立供應商之報價後，吾等注意到供應商之報價相當於新世界發展已提交標書中反映之金額。因此，吾等認為新世界發展已提交標書之成本組成部份乃屬公平合理。

此外，為將新世界發展已提交標書應用之利潤率及支付條款和與獨立第三方訂立之交易之利潤率及支付條款進行比較，吾等已審閱 貴集團於過去三年內就涉及以下方面的項目向獨立第三方提交之所有符合吾等甄選標準之標書（共計 20 份）：(i) 合約價值超過 1,000,000 港元之建築服務；及(ii) 住宅發展項目。採用該等甄選標準乃為確保樣本項目匹配新世界發展已提交標書之特徵，從而為盡職調查提供有意義且公平之比較。吾等已審閱所有符合該等標準之投標，並認為樣本就盡職調查而言屬充分及具代表性。吾等之審閱顯示，新世界發展已提交標書採用之利潤率及支付條款對 貴集團而言不遜於向獨立第三方提交之標書所應用者。

誠如董事會函件所述，建築及樓宇行業的招標邀請通常訂明付款節點，該等付款節點與已完成的工程量有關並於作出付款前由獲授權人士或測量師核證。按照既定之行業慣例，根據業務服務協議授予之每份合約之支付條款均按個別基準釐定，並經計及項目之具體要求及行業規範。吾等自 貴集團管理層了解到，每份合約之支付條款須由 貴集團高級管理層審閱及批准，而高級管理層根據項目之規格、現金流量預測及現行市場標準評估建議條款。因此，吾等認為，各業務服務協議項下不設固定付款條款，有關付款條款按個別基準釐定，此舉屬公平合理且與現行市場標準基本一致。

宏達分包合約

吾等已獲取並審閱宏達分包合約之合約金額（約 610,100,000 港元）之計算方法，該金額乃根據分包工程各類別之估計價格組成部份（包括結構鋼橫擋及支撐、挖掘及處置、起重機及相關物品、臨時鋼製平台以及員工及勞工成本）之總和計算得出。任何變更將按與初始合約金額相同的定價政策收費，倘性質不同，則按公允價值基準收費。吾等認為該等變更條款乃屬標準並按正常商業條款訂立，且變更後的合約金額仍屬公平合理。

於釐定合約金額時， 貴集團經考慮數量、人力及設備，並應用適當的利潤率，為各工作類別編製詳細的成本估算。為進行基準評估，吾等與獨立第三方使用以下甄選標準審閱符合吾等甄選標準之所有項目（共兩個）：(i) 涉及 貴集團、性質類似且合約價

值超過100,000,000港元的地基服務項目；(ii) 香港政府為最終僱主之項目；及(iii) 過去三年內發生之項目，以匹配宏達分包合約的情況。採用該等甄選標準乃為確保樣本項目匹配宏達分包合約之特徵，從而為盡職調查提供有意義且公平之比較。吾等已審閱所有符合該等標準之可用項目，並認為樣本就盡職調查而言屬充分及具代表性。經審閱該等項目之投標摘要表，吾等注意到宏達分包合約內之單價、利潤率及支付條款對 貴集團而言不遜於該等獨立交易中所應用者。

綜述

根據上文所述吾等的審閱以及誠如董事會函件所披露者，吾等了解到， 貴集團對所有投標文件(不論向關連人士抑或向獨立第三方客戶投標)均採用一致的定價方法(包括可能修改投標價格的程序)。各項投標的定價透過首先估計項目成本(例如勞工及專業人員、機器及設備、建築材料成本)、規格考慮因素及資源考慮因素，然後應用利基集團根據其行業經驗就規格類似的同類項目向獨立第三方僱主所收取費用範圍內的潛在利潤而釐定。吾等亦注意到，對投標價格的任何可能修改均經過高級管理層審閱，而高級管理層均為並無利益衝突的個人。吾等進一步向管理層了解到，向新世界發展集團及周大福創建集團提交之標書與向獨立第三方提交之標書應用相同之定價政策及內部程序。

基於上文所述，吾等信納 貴集團所採用之定價政策及支付條款確保利基集團向新世界發展集團及周大福創建集團提供之服務費不遜於向獨立第三方所提供者。

吾等之觀點

經考慮上述因素後，吾等認為業務服務協議之條款對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 年度上限

貴公司擬尋求獨立股東批准業務服務協議項下各財政年度的年度上限如下：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零二五年	二零二六年	二零二七年
	年度上限(百萬港元)		
對於新世界發展服務協議	124	877	2,810
對於周大福創建服務協議	108	163	150

新世界發展服務協議項下樓宇服務的年度上限

截至二零二四年十二月三十一日止三個年度期間，利基集團並無向新世界發展集團提供樓宇服務。然而，合營企業僱主(新世界發展的聯繫人但非附屬公司)於二零二三年委任利基集團為位於九龍啟德第4B區4號地盤新九龍內地段第6591號之住宅開發項目的主要承建商，合約金額約為2,400,000,000港元，惟可根據相關合約條款作出更改。利基集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度確認收入約1,500,000,000港元。該項目計劃於二零二五年八月前完成。

貴公司認為，向利基集團授出該項目構成預期利基集團有一定機會獲邀或有機會競投或參與未來新世界發展集團開發項目的合理依據。

誠如董事會函件所載，新世界發展服務協議之年度上限乃由利基經考慮下文所載因素後釐定：

- (i) 利基集團已提交標書並進入後期合約磋商階段的新世界發展集團旗下一項住宅建築項目(即新世界發展已提交標書)的估計價值(工程預計大體上自二零二六年第四季度起計為期約三年)。為遵守上市規則，利基已假設其成功中標該項目(儘管於最後實際可行日期並無確定相關項目將實際批予利基集團)；
- (ii) 於新世界發展服務協議期限內，利基集團透過媒體報道及／或新世界發展集團的邀請所了解的新世界發展集團旗下兩項潛在住宅發展項目。根據該等潛在項目之可得資料，並假設成功中標相關項目，估計該等工程將於二零二五年第四季度及二零二七年第一季度開始動工，為期約兩年。因此，大部分相關合約價值將於二零二六年及二零二七年確認。由於中標與否之概率各為50%，利基已就該等潛在項目的總合約收入作出50%的折讓。鑒於各投標項目為單獨且獨立於其他投標項目判出以及獨立客戶的歷史中標率，貴公司認為此乃釐定年度上限的客觀概率；
- (iii) 釐定各個項目的潛在規模、相關規格考慮因素及資源考慮因素、現行市況，如勞工及建築材料成本及潛在趨勢、建築行業狀況及趨勢，該等因素可能會影響利基集團對定價的估算，以及因應相關項目項下的訂單變動(於建築行業內屬慣常)而上調的10%緩衝額；
- (iv) 鑒於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度來自其樓宇服務之收入增長42.9%(即平均每年增長14.3%)，為應對未來業務增長、通脹及市況之任何不可預見變化(可導致向新世界發展集團提供樓宇服務所產生之收入增加)而提供20%的增長緩衝額；及

- (v) 倘無法獲取項目之招標條款，就計算年度上限而言，利基集團已假設項目之預計合約收入乃平均分配至預計期限內。否則，各年之預計收入乃根據待定之指示性工程時間表計算。

周大福創建服務協議項下地基服務的年度上限

截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度期間，利基集團並無向周大福創建集團提供地基服務。其已獲批三項有關提供地基服務的專項審批許可項目，合約金額分別為二零二四年的約610,100,000港元(將於兩年內交付)及9,800,000港元(將於工程動工後在連續施工情況下於三個月內交付)，以及二零二五年的11,200,000港元(將於工程動工後在連續施工情況下於三個月內交付)，於各種情況下合約金額均可根據相關合約條款重新計量及修改。利基集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度就首兩個項目確認收入約1,700,000港元(未扣除公司間抵銷)，該等項目剛於二零二四年最後一個季度授出。

鑒於 貴公司與周大福創建集團成員公司於專項審批許可項目方面合作順利，以及利基集團的專業地基服務能力， 貴公司認為利基集團有可能收到更多競投或參與為周大福創建集團項目提供地基服務之邀請。

就周大福創建服務協議之年度上限而言，利基已考慮以下因素：

- (i) 利基集團已受邀提交標書的有關向周大福創建集團提供地基服務之一個項目(將於工程動工後在連續施工情況下約三個月內進行)的估計價值。為遵守上市規則，利基已假設其成功中標該項目(儘管於最後實際可行日期並無確定相關項目將實際批予利基集團)；
- (ii) 於周大福創建服務協議期限內，利基集團透過媒體報道及／或周大福創建集團的邀請所了解的兩個可能需要地基服務的潛在項目，其性質與磋商中項目相似。根據該等潛在項目之可得資料，並假設成功中標相關項目，估計該等工程一般需要於二零二六年工程動工起計在連續施工情況下於約三個月內交付。由於中標與否之概率各為50%，利基亦已就該等潛在項目的總合約收入作出50%的折讓；
- (iii) 釐定各個項目的潛在規模、相關規格考慮因素及資源考慮因素、現行市況，如勞工及建築材料成本及潛在趨勢、建築行業狀況及趨勢，該等因素可能會影響利基集團對定價的估算，以及因應相關項目項下的訂單變動(於建築行業內屬慣常)而上調的10%緩衝額；

- (iv) 於二零二五年、二零二六年及二零二七年之緩衝額分別為75,000,000港元、150,000,000港元及150,000,000港元，其計算方式為將50%概率應用於宏達分包合約(即合約價值最高之專項審批許可項目)，並按比例於兩年(即宏達分包合約工程將予施工之期間)計算出二零二六年及二零二七年之年度緩衝額為150,000,000港元及二零二五年之半年度緩衝額為75,000,000港元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，利基集團手頭上有兩項獨立第三方地基服務項目，其規模與宏達分包合約相若或大於宏達分包合約，這證明了利基集團提供地基服務之能力獲市場認可，以及有可能與周大福創建集團訂立更多合約。因此，為應對未來業務增長、通脹及市況的任何不可預見變化(可導致向周大福創建集團提供地基服務所產生之收入增加)，利基集團認為按上述基準提供緩衝額屬公平合理，而鑒於提供地基服務的開始日期可因利基集團無法控制的建築工程的進度而延遲，可於交付期較短的項目確認收入之年度對緩衝額作出任何更改；及
- (v) 倘無法獲取項目之招標條款，就計算年度上限而言，利基集團已假設項目之預計合約收入乃平均分配至預計期限內。否則，各年之預計收入乃根據待定之指示性工程時間表計算。

吾等所作之工作

於評估各業務服務協議之建議年度上限之公平性及合理性時，吾等已獲得各業務服務協議之年度上限之相關計算方法，並進行下文所述的工作。

(i) 就新世界發展服務協議之年度上限所作之工作

吾等注意到，新世界發展服務協議之年度上限乃主要根據以下因素釐定：(i) 利基集團正處於後期合約磋商階段之新世界發展已提交標書之估計合約價值；(ii) 其他已知潛在項目的50%概率加權估計；(iii) 截至二零二七年十二月三十一日止三個財政年度各年10%的訂單變動(「**訂單變動**」)緩衝額；及(iv) 為應對未來業務增長、通脹以及市況之任何不可預見變化而提供的額外20%緩衝額。

誠如上文「2. 業務服務協議」一節所載，基於吾等的審閱，吾等認為新世界發展已提交標書之條款乃屬公平合理。此外，吾等亦已獲取並審閱(i) 投標摘要時間表，其中包括新世界發展已提交標書及新世界發展服務協議建議年度上限估算中包括的其他潛在項目的總投標金額、估計項目工期及收益確認假設；(ii) 就 貴集團已完成項目發出的訂單變動摘要，並注意到已對建議年度上限作出額外10%的調整以計入與 貴集團過往已完成項目中介乎約4%至9%的訂單變動百分比相若之訂單變動。

吾等亦注意到，已應用額外20%的緩衝額以應對未經確認的未來投標、通脹及其他市場不明朗因素。就此而言，吾等注意到，利基集團於截至二零二四年十二月三十一日止三個年度之樓宇服務收入增長超過42.9%，反映貴集團於樓宇建築行業的認可度及競爭力不斷提升。憑藉其於提供優質可靠服務方面的良好往績，利基集團持續收到不同發展商的投標邀請，無論在數量上抑或在合約規模上均日益增多。因此，吾等認為於年度上限預測中納入20%的緩衝額乃屬合理正當。

(ii) 就周大福創建服務協議之年度上限所作之工作

吾等注意到，周大福創建服務協議項下之年度上限主要為對宏達分包合約（即利基集團於二零二四年獲得的專項審批許可項目之一）應用50%概率而得出的金額，並於兩年（即宏達分包合約工程將予施工期間）內按比例分配該金額。吾等承認，宏達分包合約之價值遠高於與周大福創建集團進行的其他交易之價值。然而，鑒於地基服務之建築合約尚未商品化且規模可能存在重大差異，加上項目的時間及可用性通常不受貴集團控制，吾等認為使用基於此已批准的大型項目之概率加權緩衝額作為設定年度上限之基準乃屬適當及審慎。鑒於利基集團已證明其有能力獲得宏達分包合約以及其與周大福創建集團的牢固合作關係，吾等認為，於釐定周大福創建服務協議之年度上限時，貴公司假設有50%的概率利基集團將可從周大福創建集團獲得類似規模之未來項目乃屬合理。該方法通過以下證據進一步印證：利基集團先前已獲得規模相若的獨立第三方項目，這既證明了其市場能力，亦證明了其從周大福創建集團獲得類似合約的潛力。

吾等之觀點

基於上文所述，吾等認為釐定業務服務協議項下年度上限之基準乃屬公平合理，且吾等同意董事之觀點，認為其屬公平合理，並符合貴公司及股東之利益。

4. 上市規則就持續關連交易之規定

根據上市規則第14A.55至14A.59條，業務服務協議項下擬進行之交易須遵守下列年度審閱規定：

(a) 獨立非執行董事每年均必須審閱業務服務協議項下擬進行之交易，並在年度報告及賬目中確認，該等交易乃：

- 於貴集團之日常及一般業務過程中訂立；
- 按照一般商業條款或更佳條款訂立；及

獨立財務顧問函件

- 根據規管該等交易之相關協議條款進行，而交易條款屬公平合理，且符合 貴集團及股東之整體利益。
- (b) 貴公司核數師必須每年致函董事會，確認彼等有否注意到任何事情，可使彼等認為業務服務協議項下擬進行之交易：
- 並未獲董事會批准；
 - 若交易涉及由 貴集團提供貨品或服務，在所有重大方面並無按照 貴集團的定價政策進行；
 - 在所有重大方面並無按照業務服務協議項下相關協議之條款進行；及
 - 超逾年度上限。
- (c) 貴公司必須容許(並確保業務服務協議的相關對手方容許) 貴公司核數師查核上述各方的賬目記錄，以便核數師就業務服務協議項下擬進行之交易作出報告；及
- (d) 如 貴公司獨立非執行董事及／或核數師未能確認上文(a)段及／或(b)段分別所載的事宜， 貴公司必須根據上市規則盡快通知聯交所及刊登公佈。聯交所可能要求 貴公司重新遵守公佈及股東批准的規定，亦可能施加其他條件。

有鑒於業務服務協議項下擬進行之交易附帶之審閱及申報規定，尤其是(i)在年度上限方面限制交易金額；及(ii) 貴公司之獨立非執行董事及核數師持續審閱業務服務協議項下擬進行之交易之條款，且確保並無超出建議年度上限，吾等認為 貴公司將會採取適當措施以規管業務服務協議項下擬進行之交易之進行及保障 貴公司及獨立股東之整體利益。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為業務服務協議及其項下擬進行之交易乃於貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，符合貴公司及股東之整體利益，且就貴公司及股東而言，當中所述之條款及建議年度上限屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會上擬提呈之有關業務服務協議、其項下擬進行之交易及建議年度上限之普通決議案。

此 致

惠記集團有限公司獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

博思融資有限公司

董事總經理

董事

鄭敏華

梁慧盈

謹啟

二零二五年七月十日

鄭敏華女士為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，在就機構融資交易提供意見方面擁有逾25年經驗。梁慧盈女士為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，在就機構融資交易提供意見方面擁有逾10年經驗。

1. 責任聲明

本通函根據上市規則之規定而提供有關本公司之資料。各董事共同及個別就本通函承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載之資料在所有重大方面均屬準確完整且無誤導或欺詐成份，且本通函並無遺漏其他事宜，以致本通函之任何聲明或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(I) 董事及行政總裁於本公司及其相聯法團之權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或行政總裁及彼等各自之聯繫人概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及／或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括本公司任何有關董事或行政總裁根據證券及期貨條例之有關條文被當作或被視為擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(A) 本公司

股份權益

董事姓名	身份／ 權益性質	持有之股份數目		佔已發行 普通股股本 之百分比 (%)
		好倉 (附註1)	淡倉	
單偉彪	個人	255,880,078 (附註2)	—	32.26
	保證權益	39,615,000	—	4.99
黃志明	個人	900,000	—	0.11

附註：

- 於股份（根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具者除外）之好倉。
- 單偉彪先生是一份協議的訂約方（該協議另一個訂約方為本公司主要股東單偉豹先生，彼於245,296,843股股份中擁有個人權益），該協議受證券及期貨條例第317(1)(b)條規限。該協議的訂約方各自因而被視為於另一方所持有的股份中擁有權益。因此，就證券及期貨條例第317(1)(b)條而言，於最後實際可行日期，單偉彪先生被視為於合共501,176,921股股份（佔本公司已發行股份63.19%）中擁有權益。

(B) 相聯法團

股份權益

董事姓名	公司名稱	身份／ 權益性質	持有之股份數目		佔已發行 普通股股本 之百分比 (%)
			好倉 (附註1)	淡倉	
單偉彪	利基控股有限公司	個人	119,775,228	—	9.64
	路勁基建有限公司	個人	24,649,000 (附註2)	—	3.29
	惠記(單氏)建築運輸 有限公司(附註3)	個人	2,000,000	—	10.00
	惠聯石業有限公司	個人	30,000	—	37.50
趙慧兒	利基控股有限公司	個人	1,116,000	—	0.09
	路勁基建有限公司	個人	205,000	—	0.03
黃志明	利基控股有限公司	個人	407,448	—	0.03

附註：

1. 於股份(根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具者除外)之好倉。
2. 此項股份包括單偉彪先生之配偶陸陳女士所持有之 1,000,000 股路勁股份。
3. 自二零一六年二月二十九日起，惠記(單氏)建築運輸有限公司之名稱已更改為利基(單氏)工程有限公司。

債券權益

董事姓名	公司名稱 (附註1)	身份／ 權益性質	債券種類	持有之本金 金額 (附註2)
單偉彪	RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited	個人	300,000,000 美元之 7% 優先擔保 永續資本證券	800,000 美元 (附註3)
	RKP Overseas Finance 2016 (A) Limited	個人	300,000,000 美元之 7.95% 優先擔保 永續資本證券	4,050,000 美元
	RKPF Overseas 2019 (E) Limited	個人	300,000,000 美元之 7.75% 優先擔保 固定息差永續 資本證券	46,450,000 美元 (附註4)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	480,000,000 美元之 6.7% 擔保優先票據	2,495,446 美元 (附註5)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	300,000,000 美元之 5.9% 擔保優先票據	1,767,242 美元 (附註6)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	416,000,000 美元之 6% 擔保優先票據	9,094,656 美元 (附註7)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	480,000,000 美元之 6.7% 擔保優先票據	356,492 美元
黃志明	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	480,000,000 美元之 6.7% 擔保優先票據	356,492 美元
黃文宗	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	480,000,000 美元之 6.7% 擔保優先票據	1,925,059 美元

附註：

1. 路勁之全資附屬公司。
2. 好倉。
3. 單偉彪先生之配偶陸陳女士於 300,000,000 美元之 7% 優先擔保永續資本證券中持有本金金額 400,000 美元。
4. 單偉彪先生之配偶陸陳女士於 300,000,000 美元之 7.75% 優先擔保固定息差永續資本證券中持有本金金額 1,300,000 美元。由單偉彪先生全資擁有之 Prepared Club Company Limited 於 300,000,000 美元之 7.75% 優先擔保固定息差永續資本證券中持有本金金額 2,150,000 美元。
5. 單偉彪先生之配偶陸陳女士於 480,000,000 美元之 6.7% 擔保優先票據中持有本金金額 2,495,446 美元。
6. 單偉彪先生之配偶陸陳女士於 300,000,000 美元之 5.9% 擔保優先票據中持有本金金額 883,621 美元。
7. 單偉彪先生之配偶陸陳女士於 416,000,000 美元之 6% 擔保優先票據中持有本金金額 1,765,953 美元。

(II) 主要股東於本公司之權益

於最後實際可行日期，就本公司任何董事或行政總裁所知，下列人士（不包括本公司董事或行政總裁）擁有股份或相關股份之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露：

股東名稱	身份／ 權益性質	持有之股份數目 好倉 淡倉 (附註1)	估已發行 普通股股本 之百分比 (%)
單偉豹	個人	245,296,843 (附註2)	— 30.93
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (附註3)	法團	91,134,000	— 11.49
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (附註4)	法團	91,134,000	— 11.49
Chow Tai Fook Capital Limited (附註5)	法團	91,134,000	— 11.49
Chow Tai Fook (Holding) Limited (附註6)	法團	91,134,000	— 11.49
周大福企業有限公司 (附註7)	法團	91,134,000	— 11.49
Century Acquisition Limited (附註8)	法團	91,134,000	— 11.49
周大福創建有限公司 (附註9)	法團	91,134,000	— 11.49
周大福創建管理有限公司 (附註10)	法團	91,134,000	— 11.49
周大福金融集團有限公司 (附註11)	法團	91,134,000	— 11.49
Vast Earn Group Limited (附註12)	實益擁有人	91,134,000	— 11.49

附註：

1. 於股份（根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具者除外）之好倉。
2. 單偉豹先生是一份協議的訂約方（該協議另一個訂約方為執行董事單偉彪先生，彼於255,880,078股股份中擁有個人權益），該協議受證券及期貨條例第317(1)(b)條規限。該協議的訂約方各自因而被視為於另一方所持有的股份中擁有權益。因此，就證券及期貨條例第317(1)(b)條而言，於最後實際可行日期，單偉豹先生被視為於合共501,176,921股股份（佔本公司已發行股份63.19%）中擁有權益。
3. Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited被視為透過其於Chow Tai Fook Capital Limited已發行股本超過三分之一之權益而擁有股份之權益。
4. Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited被視為透過其於Chow Tai Fook Capital Limited已發行股本超過三分之一之權益而擁有股份之權益。

5. Chow Tai Fook Capital Limited 被視為透過其於附屬公司 Chow Tai Fook (Holding) Limited 之權益而擁有股份之權益。
6. Chow Tai Fook (Holding) Limited 被視為透過其於全資附屬公司周大福企業有限公司之權益而擁有股份之權益。
7. 周大福企業有限公司被視為透過其於全資附屬公司 Century Acquisition Limited 之權益而擁有股份之權益。
8. Century Acquisition Limited 被視為透過其於附屬公司周大福創建有限公司之權益而擁有股份之權益。
9. 周大福創建有限公司被視為透過其於全資附屬公司周大福創建管理有限公司之權益而擁有股份之權益。
10. 周大福創建管理有限公司(前稱新創建服務管理有限公司，於開曼群島註冊成立)被視為透過其於全資附屬公司周大福金融集團有限公司之權益而擁有股份之權益。
11. 周大福金融集團有限公司(前稱NWS Service Management Limited，於英屬維爾京群島註冊成立)被視為透過其於全資附屬公司 Vast Earn Group Limited 之權益而擁有股份之權益。
12. Vast Earn Group Limited 為周大福金融集團有限公司之全資附屬公司。

於最後實際可行日期，概無董事為任何公司(擁有股份及相關股份之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文向本公司披露之公司)之董事或僱員。

3. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，董事或據董事所知彼等各自的任何緊密聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(本集團的業務除外)中擁有權益(須根據上市規則第 8.10 條予以披露，猶如彼等各自被視為控股股東)。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何不可於一年內屆滿或不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

5. 董事於資產及／或合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期）以來所收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，除下文所披露利基與路勁（單偉彪先生為其股東）訂立之合約外，概無董事於任何在最後實際可行日期仍然有效並對本集團業務屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

- (a) 耀貴有限公司（「耀貴」，路勁之間接全資附屬公司）、啟智環球有限公司（「啟智」，利基之間接全資附屬公司）、路勁及利基所訂立日期為二零二二年十月六日之投資協議，內容有關耀貴與啟智就一個涉及位於中國深圳市鹽田區之地塊的城市重建項目而組建「合營企業」，而利基集團已就該項目向路勁集團支付總代價800,015,700港元，有關詳情載於利基與本公司日期為二零二二年十月六日之聯合公佈以及本公司日期為二零二二年十二月二十三日之通函；
- (b) 耀貴與啟智所訂立日期為二零二二年十一月二十三日之延期協議，內容有關將投資協議的最後截止日期由二零二二年十二月二十三日延長至二零二三年一月三十一日，有關詳情載於利基與本公司日期為二零二二年十一月二十三日之聯合公佈以及本公司日期為二零二二年十二月二十三日之通函；
- (c) 利基與本公司就利基採購及本公司出售混凝土所訂立日期為二零二二年十一月三十日之框架協議（其詳情載於利基日期為二零二二年十二月六日之通函）；及
- (d) Kaden-Titan JV（利基之全資合營企業）與惠都投資有限公司（本公司之全資附屬公司）就延長分包工程期限及擴大分包工程範圍所訂立日期為二零二三年四月二十五日之補充協議（其詳情載於利基日期為二零二三年五月三日之通函）。

6. 重大不利變動

董事認為，自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期）以來，本集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

7. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
博思融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

上述專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意以本通函刊載之形式及文義轉載其函件(如本通函所載)及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。本通函所載之獨立財務顧問函件於本通函日期發出，乃由獨立財務顧問編製，以供載入本通函。

於最後實際可行日期，上述專家概無：

- (i) 於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來所收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 於本集團任何成員公司擁有任何股權或擁有任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

8. 其他事項

本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

9. 展示文件

業務服務協議之副本將於本通函日期起計14日內刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.waikee.com)。

**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)

股東特別大會通告

茲通告惠記集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年七月二十八日星期一上午十時正假座香港九龍尖沙咀加連威老道98號東海商業中心11樓1103室舉行股東特別大會(及其任何續會)，以考慮及酌情通過(無論有否經修訂)下列本公司決議案：

普通決議案**(1) 「動議**

- (a) 批准惠記集團有限公司(「本公司」)之附屬公司利基控股有限公司(「利基」)根據利基與新世界發展有限公司於二零二五年七月四日訂立之業務服務協議(「新世界發展服務協議」)之條款提供服務，以及本公司日期為二零二五年七月十日致股東之通函所披露之新世界發展服務協議項下擬進行交易之建議年度上限；及
- (b) 授權本公司董事進行彼等認為就新世界發展服務協議及就實行其項下擬進行之交易而言屬必需、適合或權宜之一切有關事宜及行使一切權力，包括但不限於對該協議條款作出任何修訂、補充或豁免。」

(2) 「動議

- (a) 批准利基根據利基與周大福創建有限公司於二零二五年七月四日訂立之業務服務協議(「周大福創建服務協議」)之條款提供服務，以及本公司日期為二零二五年七月十日致股東之通函所披露之周大福創建服務協議項下擬進行交易之建議年度上限；及

- (b) 授權本公司董事進行彼等認為就周大福創建服務協議及就實行其項下擬進行之交易而言屬必需、適合或權宜之一切有關事宜及行使一切權力，包括但不限於對該協議條款作出任何修訂、補充或豁免。」

承董事會命
惠記集團有限公司
公司秘書
趙慧兒

香港，二零二五年七月十日

附註：

1. 為確定有權出席於二零二五年七月二十八日星期一舉行之股東特別大會並於會上投票的股東名單，本公司將於二零二五年七月二十四日星期四至二零二五年七月二十八日星期一（首尾兩天包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二五年七月二十三日星期三下午四時正前遞交予本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理股份過戶登記手續。
2. 任何有權出席本公司大會並於會上投票之本公司股東均可委派其他人士作為代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 委任代表文件須由委任人或其以書面正式委託之授權人親筆簽署，或如委任人為一間公司，則必須加蓋公司印鑑或由該公司之行政人員、授權人或其他獲授權之人士親筆簽署。
4. 委任代表文件及（如董事會要求）經簽署之委託書或其他授權文件（如有）或該等委託書或授權文件經認證之副本，或召開大會之通告隨附之簡便或任何文件，必須於文件所述人士擬投票之大會或續會指定舉行時間四十八(48)小時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，否則委任代表文件會被視為無效。
5. 本公司股東交回委任代表文件後，屆時仍可親身出席召開之大會並於會上投票，在此情況下，委任代表文件將被視為撤回論。
6. 就任何股份之聯名持有人而言，如超過一名以上之聯名持有人親身或委派代表出席任何大會，則在排名首位之持有人投票後，其他聯名持有人均無投票權。就此而言，排名先後乃按照本公司股東名冊內有關聯名持有人的排名次序而定。