

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，並表明不會就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**

智建（本公司之全資附屬公司）與朗詩及LHC（均為獨立第三方）訂立日期為二零一六年二月十八日之潛在投資協議，據此：

- (i) 智建同意提供金額為57,308,548美元（約447,000,000港元）之資金，由LHC用於支付部分LHC收購森尼韋爾地塊之購買價格；及
- (ii) 待相關方於獨家期內訂立正式協議並獲智建信納後，資金將被作為智建出資（如下文所述的以股本及股東貸款形式）透過訂約方將成立之投資實體收購森尼韋爾項目30%的實質權益。經訂約方同意的關於智建上述投資的主要商業條款於下文作進一步說明，惟須待正式協議簽訂後方可作實。

智建從朗詩訂約方處獲悉，收購森尼韋爾地塊預期約於二零一六年二月二十二日完成。倘於二零一六年二月二十二日（或經智建書面同意之其他較後日期）還未完成收購森尼韋爾地塊，或相關方於獨家期內未就智建投資森尼韋爾項目簽訂正式協議，則須向智建（或其代名人）退還資金連同相關利息（如下文所述）。

根據上市規則，由智建提供資金構成本公司提供財務資助，將資金用於向森尼韋爾項目注資亦將構成由本公司成立合營企業。由於根據上市規則計算之一個或多個相關適用百分比率高於5%但低於25%，故根據上市規則，提供財務資助與成立合營企業構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則之通告及公佈規定。

## 潛在投資協議

### 日期

二零一六年二月十八日

### 訂約方

- (a) 朗詩
- (b) LHC
- (c) 智建

朗詩（及其附屬公司）主要在中國及美國從事房地產開發業務。朗詩乃朗詩集團從事綠色住宅房地產發展業務唯一的上市平台。LHC為朗詩的間接全資附屬公司及為一間房地產發展公司。

董事會經進行一切合理查詢後，盡其所知、所悉及所信，朗詩（及其最終控股股東）及LHC均獨立於本公司及本公司之關連人士。

### 支付資金

智建須於二零一六年二月十九日或之前就匯付57,308,548美元（約447,000,000港元）之資金予託管代理給予不可撤銷之指示，資金將由託管代理保留並於收購森尼韋爾地塊完成後發放用作部分購地款項。智建從朗詩訂約方獲悉，收購森尼韋爾地塊預期約於二零一六年二月二十二日完成。

資金須退還予智建（或其代名人）：

- (a) 若屆時未完成收購森尼韋爾地塊，則須於二零一六年二月二十二日起計七日內（或智建書面同意之較後日期）退還；
- (b) 若未簽訂及完成正式協議（定義見下文），則須於獨家期屆滿起計三十日內退還。

資金應自匯款日期（包括當天）至還款日期（包括當天）期間按以下利率計息：

- (a) 年利率 6%（若資金按照潛在投資協議之條款償還）；或
- (b) 年利率 15%（若資金未在規定期限內償還）。

## 簽訂正式協議

潛在投資協議包括一份載有投資森尼韋爾項目之主要經濟條款的條款清單。待 LHC、智建及其他相關方簽訂載有該等條款的正式協議（智建全權酌情信納）（「正式協議」）後，資金將全部用作正式協議所載智建對森尼韋爾項目的投資。將載入正式協議之主要投資條款載於下文。

## 獨家權

朗詩訂約方已同意，在獨家期內，朗詩訂約方及朗詩之附屬公司或其各自之董事、高級職員、僱員或代理（或其任何附屬公司）均不得直接或間接發行任何證券、或出售或處置或同意出售或處置任何於 LHC 或其附屬公司、森尼韋爾地塊及／或森尼韋爾項目的任何直接或間接權益（另有指明者除外），或提出任何邀約及就該等邀約進行討論（向智建及／或其代名人作出者除外）。

## 正式協議將包含之潛在投資之主要條款

下文為潛在投資之主要條款，而潛在投資將於(i) 智建收到證據信納森尼韋爾地塊將於完成時由項目公司所擁有後；及(ii) 成立相關投資實體後，並且LHC、智建及其他相關方簽署載有潛在投資協議隨附之條款清單所述之投資條款及結構之正式協議後作出：

## 森尼韋爾項目

該項目在森尼韋爾地塊上開發三層式組合排屋、三層式小型排屋及三層式大型排屋，並分別位於森尼韋爾地塊內的三幅土地上，總面積25.2英畝。森尼韋爾市坐落於美國加利福尼亞州矽谷之中心。LHC已簽訂合同購買森尼韋爾地塊。上述收購預期約於二零一六年二月二十二日完成。

## 項目公司／投資結構

森尼韋爾地塊會由將成立之項目公司持有及開發。項目公司最初分別由LHC及一間投資實體（「該投資實體」，由有關訂約方成立）持有69.76%及30.24%的權益。而在該投資實體中，LHC將持有其5%之有投票權參與股份，智建將持有其95%之無投票權參與股份及將提供股東貸款。此舉旨在給予智建在森尼韋爾項目中30%之實質權益。

LHC就森尼韋爾項目提供項目發展管理服務，包括但不限於設計、購買、建築及銷售，並可按LHC與智建約定之基準收取項目管理費。

## 建議投資

智建將向該投資實體投入合共57,308,548美元（約447,000,000港元），其中8,550,000美元（約66,700,000港元）為股本形式，其餘為股東貸款形式。LHC將分別向該投資實體及項目公司出資450,000美元（約3,500,000港元）及133,269,944美元（約1,040,000,000港元）。

LHC將對項目公司之所有其他融資需要作出安排，並可按就業移民第五優先類別（EB-5）的融資貸款（可由項目公司作出抵押並由LHC作出擔保）本金金額收取1%的擔保費用。

## 回報與分派

智建有權獲得森尼韋爾項目30%的利潤，上限為參考森尼韋爾項目之內部回報率（內部回報率）而釐定之預先協定金額，倘若超出該金額，智建所攤佔之利潤將按預先協定之幅度予以減少。倘若於二零一六年十一月三十日或之前，智建沒有收到項目公司透過償還股東貸款、股本或利潤分派方式之38,000,000美元，則LHC需負責於該日結束前向智建支付約28,700,000美元，於該日後之三年內，倘若有現金可用於該償還股東貸款、股本或利潤分派，則智建有權在項目公司及該投資實體之其他成員之前優先獲支付所協定之金額（無論透過償還股東貸款、股本或利潤分派方式）。於智建收到當時應得之款項之前，任何時候均不得向LHC作出付款，不論以償還股東貸款或透過股本回報或其他分派方式付款。

## 限制轉讓或抵押權益

除非智建另外書面同意，否則LHC須持有項目公司至少40%之實質權益及持有該投資實體至少5%之有投票權參與股份。倘LHC擬將其於項目公司相等於或少於30%之股東權益部分或全部轉讓或抵押予第三方，LHC應提前書面通知智建。未經LHC事前書面同意，智建不得轉讓或抵押其於該投資實體之股本權益。

## 保障條文

智建將有權提名該投資實體及項目公司管理委員會之管理人員，擁有對該兩間公司及森尼韋爾項目的若干知情權，並對組織章程或股本變動、清盤或業務目標變動、或該投資實體及項目公司的若干其他重大決策具有慣常的否決權。

## 潛在投資協議交易之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，主要從事建築、收費公路及房地產發展、建築材料及石礦業務。智建為本公司之間接全資附屬公司並為一間投資控股公司。

本集團之前已投資於基金，該等基金直接或間接投資美國房地產市場，而該等房地產基金表現符合預算。董事認為潛在投資協議項下擬進行之交易與本集團之投資策略一致，為本集團提供了一個投資於美國熱門地區項目的良機。因此，董事認為潛在投資協議擬進行之交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

根據上市規則，由智建提供資金構成本公司提供財務資助，將資金用於向森尼韋爾項目注資亦將構成由本公司成立合營企業。由於根據上市規則計算之一個或多個相關適用百分比率高於5%但低於25%，故根據上市規則，提供財務資助與成立合營企業構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則之通告及公佈規定。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「董事會」	指	本公司之董事會
「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）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「獨家期」	指	自潛在投資協議當日起至二零一六年三月十七日止期間（或潛在投資協議訂約方書面協定之較長期間）
「資金」	指	智建將根據潛在投資協議提供之金額 57,308,548 美元（約 447,000,000 港元）

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「朗詩」	指	朗詩綠色地產有限公司，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：106）
「朗詩集團」	指	朗詩集團股份有限公司，於中國成立之有限公司，為朗詩之最終控股股東
「朗詩訂約方」	指	朗詩及 LHC
「LHC」	指	Landsea Holdings Corporation，於美國特拉華州註冊成立之有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「潛在投資協議」	指	由朗詩、LHC 與智建訂立日期為二零一六年二月十八日之潛在投資協議，其內容有關（其中包括）資金之支付及應用
「項目公司」	指	一間為持有及發展森尼韋爾項目而即將成立之公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元之普通股股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「森尼韋爾地塊」	指	位於美國加利福尼亞州聖克拉拉郡森尼韋爾市的地皮，面積為 25.2 英畝
「森尼韋爾項目」	指	森尼韋爾地塊的房地產發展項目
「智建」	指	智建環球有限公司，於英屬維爾京群島成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司

「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣
「%」	指	百分比

僅為方便換算及除非另有說明外，本公佈中美元兌港元之匯率均按 1 美元兌 7.8 港元進行換算。概不表示本公佈所提及之港元或美元金額可能已經或可以按任何特定匯率或按任何匯率（視情況而定）兌換為美元或港元。

承董事會命  
惠記集團有限公司  
公司秘書  
趙慧兒

香港，二零一六年二月十八日

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，三名非執行董事曾蔭培先生、鄭志明先生及鄭志鵬博士，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。