

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 出售物業

董事會宣佈，於二零二二年二月二十三日（美國中部標準時間），賣方（本公司之間接非全資附屬公司）與買方就出售該物業訂立買賣協議，購買價為 55,600,000 美元（相當於約 433,680,000 港元）。

由於與出售事項相關之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過 5% 但少於 25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之須予披露交易，並因此須遵守上市規則項下之通告及公佈規定。

緒言

董事會宣佈，於二零二二年二月二十三日（美國中部標準時間），賣方（本公司之間接非全資附屬公司）與買方就出售該物業訂立買賣協議。

買賣協議

- (i) 日期： 二零二二年二月二十三日
- (ii) 買方： Asset Development And Management Group, LLC

買方為於佛羅里達州註冊成立之有限公司。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方主要從事物業投資，而且買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

- (iii) 賣方： Wisdom H6 LLC
- (iv) 該物業： H6 Apartments，位於美國德克薩斯州休斯頓 Grisby Road 14805 號
- (v) 購買價： 55,600,000 美元（相當於約 433,680,000 港元）
- (vi) 付款條款： 初始按金 2,000,000 美元將於買賣協議日期後兩個營業日內以現金支付予託管代理等待交易完成，而餘款將於完成時以現金支付。
- 待支付餘款須根據買方與賣方之間的收入及費用分配情況予以調整，包括但不限於完成落實當月之已付租金及已產生的公用設施費用。
- (vii) 條件： 出售事項須待以下條件獲達成後方可落實：(i)訂約雙方均已簽署並交付所規定的所有相關文件；(ii)訂約雙方均已履行各自於買賣協議項下之所有重大契諾、協議及責任；(iii)訂約雙方之所有聲明及保證於完成時在所有重大方面均為真確；(iv)有關業權公司可以、願意並能夠向買方發出該物業的業權保單；及(v)買方已交付購買價餘款，而託管代理亦已交付託管所持按金。
- 為達成條件，賣方獲准將完成日期延長最多 10 日。倘賣方方面的先決條件未獲完全達成，則買方可選擇豁免有關條件或終止買賣協議，並收回已付按金退款。
- 倘於買賣協議簽署至完成期間，該物業全部或任何部分因火災或其他意外事故而遭受損毀，而估計維修或復原成本超過 2,000,000 美元，則買方可選擇終止買賣協議，屆時按金將退還予買方。

(viii) 完成：

完成將自買賣協議日期起計 45 日或之前落實。買方有權利將完成時間延長 15 日，惟須事先發出書面通知並且額外交付 1,000,000 美元按金存入託管。

倘買方於完成時或之前未能支付購買價或履行其任何其他重大責任，則賣方之唯一補救措施為終止買賣協議並扣留已收按金作為違約賠償。

倘賣方於完成時未能履行其應履行之重大責任，或於完成前嚴重違反其應履行之責任，而有關違約行為導致或將導致買方造成重大損害，則買方之補救措施為尋求得到賣方履行特定責任，或收回已付按金的退款並終止買賣協議。

該物業之購買價乃經買賣雙方公平磋商後釐定，且賣方已考慮由 Texas Appraiser Licensing & Certification Board (TALCB) 認證之獨立第三方估值師於二零二二年二月發出之估值報告，據此該物業之估值為 47,650,000 美元。

該物業資料及出售事項之財務影響

該物業位於美國德克薩斯州休斯頓 Grisby Road 14805 號，為一幢 4 層公寓大樓，淨出租面積約為 242,000 平方英尺。

截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度來自該物業之收入分別為約 3,877,000 美元（相當於約 30,241,000 港元）及約 3,848,000 美元（相當於約 30,014,000 港元）。

截至二零二一年十二月三十一日止財政年度來自該物業之淨溢利（扣除稅項及非經常性項目之前及之後）為約 203,000 美元（相當於約 1,583,000 港元），而截至二零二零年十二月三十一日止財政年度來自該物業之淨虧損（扣除稅項及非經常性項目之前及之後）為約 48,000 美元（相當於約 374,000 港元）。

該物業於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日之賬面值（亦即該物業之賬面淨值（扣除累計折舊））分別為約 36,316,000 美元（相當於約 283,265,000 港元）及 37,226,000 美元（相當於約 290,363,000 港元）。該物業於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日之公平值（經參考獨立第三方估值師發出之相關估值報告所述之市場價值）分別為 47,650,000 美元（相當於約 371,670,000 港元）及 47,600,000 美元（相當於約 371,280,000 港元）。

賣方由本公司一家非全資附屬公司持有 75% 股權。雖然根據上市規則賣方被視作本公司之附屬公司，但賣方乃按權益法於本公司之綜合財務報表作為合營企業入賬。因此，本公司僅確認賣方損益（由賣方根據美國公認會計原則之會計政策作出若干調整至本集團根據香港財務報告準則之會計政策後）之 75% 作為攤佔合營企業之業績。由於本集團持有賣方之 75% 股權，預期出售事項將導致本集團確認約 5,963,000 美元（相當於約 46,511,000 港元）之收益，即攤佔該物業之購買價與於二零二一年十二月三十一日的公平值之間的差額（未計開支（包括但不限於(i)交易成本及(ii)貸款償還罰金）及稅項）的 75%。與出售事項相關之實際收益將於完成後進行評估並須接受審核。

出售事項所得款項（經賣方償還相關按揭貸款及支付所有相關成本後）之 75% 份額擬用作本集團之一般營運資金。

出售事項之理由及裨益

賣方主要在美國從事租賃物業投資業務。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，並一直投資於物業基金，並透過該等物業基金在美國間接投資房地產發展。

董事不時對本集團產業進行策略檢閱，務求為股東帶來最多回報。與該物業於二零一七年之購買成本相比，購買價相當於約 30% 之回報。經考慮現行市況後（包括但不限於聯邦儲備委員會提議可能加息及美國 COVID-19 變異株持續爆發所導致的不確定性），董事認為，出售事項讓本集團有機會將該物業資本收益變現並為本集團帶來額外營運資金。鑑於上文所述，董事認為買賣協議之條款（包括購買價）乃按正常商業條款訂立且屬公平合理，而且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於與出售事項相關之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過 5% 但少於 25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之須予披露交易，並因此須遵守上市規則項下之通告及公佈規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有指明者外，以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	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）；
「完成」	指	根據買賣協議完成出售事項；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司之董事；
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議出售該物業；
「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	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「該物業」	指	名為「H6 Apartments」之公寓大樓，位於美國德克薩斯州休斯頓Grisby Road 14805 號；
「買賣協議」	指	買賣雙方就買賣該物業而於二零二二年二月二十三日訂立之買賣協議；
「購買價」	指	買方就該物業向賣方支付之購買價 55,600,000 美元（相當於約 433,680,000 港元）；
「買方」	指	Asset Development And Management Group, LLC，於佛羅里達州註冊成立之有限公司；
「賣方」	指	Wisdom H6 LLC，於德克薩斯州註冊成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司；

- 「股東」 指 本公司股本中每股面值 0.10 港元之普通股股份之持有人；
- 「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司；
- 「美國」 指 美利堅合眾國；
- 「美元」 指 美元，美國法定貨幣；及
- 「%」 指 百分比。

本公佈內，美元兌港元之匯率均按 1 美元兌 7.8 港元進行換算，有關換算僅供方便參考，並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兌換為美元或港元（視情況而定）。

承董事會命
惠記集團有限公司
公司秘書
趙慧兒

香港，二零二二年二月二十四日

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恆先生，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。