
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 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

VEDA | CAPITAL
智 略 資 本

董事會函件載於本通函第4至10頁。獨立財務顧問（定義見本通函）致獨立董事委員會（定義見本通函）及獨立股東（定義見本通函）之意見函件載於本通函第13至22頁。獨立董事委員會函件載於本通函第11至12頁。

惠記集團有限公司謹訂於二零一三年九月十三日星期五上午十時正假座香港九龍尖沙咀加連威老道九十八號東海商業中心十一樓1103室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函附錄二。無論 閣下能否出席大會，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之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，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。

二零一三年八月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件.....	11
獨立財務顧問函件	13
附錄一 — 一般資料.....	23
附錄二 — 股東特別大會通告	33

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	本公司之董事會
「利基集團」	指	利基控股有限公司（本公司一間於百慕達註冊成立之附屬公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：240））及其附屬公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「業務服務協議」	指	本公司與新世界發展就本集團成員公司向新世界發展集團成員公司提供服務而於二零一三年八月二十三日訂立之業務服務協議
「本公司」	指	惠記集團有限公司，於百慕達註冊成立，其股份於聯交所主板上市（股份代號：610）
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司之董事委員會，由全體獨立非執行董事（即黃志明博士、溫兆裘先生及黃文宗先生）組成，負責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作出推薦意見

釋 義

「獨立財務顧問」或 「智略資本」	指	智略資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，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董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除新世界發展及其聯繫人（定義見上市規則）以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一三年八月二十三日，即於本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：17）
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其不時之附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「服務」	指	本集團不時向新世界發展集團提供之建築、保養及項目管理相關服務等服務，包括以總承建商、項目管理人、顧問及分判商之身份為各類工程（包括上層結構、地基、土木工程、港口及基礎設施、保養、建築、室內裝飾及其他相關服務）提供服務
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零一三年九月十三日星期五上午十時正假座香港九龍尖沙咀加連威老道九十八號東海商業中心十一樓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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

董事會函件



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：

單偉豹 (主席)
單偉彪 (副主席)
趙慧兒

非執行董事：

林煒瀚
鄭志明
鄭志鵬

獨立非執行董事：

黃志明
溫兆裘
黃文宗

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要營業地點：

香港
九龍
尖沙咀加連威老道九十八號
東海商業中心
十一樓1103室

**持續關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司於二零一三年八月二十三日發表之公告，本公司於該公告中宣佈，本公司已於二零一三年八月二十三日與新世界發展訂立業務服務協議。

董事會函件

本通函旨在向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。

訂立業務服務協議之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，本集團之主要業務包括土木工程、收費公路、房地產發展、建築材料及石礦。本集團成員公司（包括利基集團）一直在尋求機會競投新世界發展集團之潛在建築項目。然而，由於新世界發展之一間附屬公司持有213,868,000股股份（佔本公司已發行股本約26.97%），故新世界發展為主要股東，新世界發展及其聯繫人為本公司之關連人士，所以本集團成員公司（包括利基集團）與新世界發展集團成員公司之間的交易構成本公司之關連交易。因此，視乎此等關連交易之規模，本集團可能需要獲得獨立股東批准後，方可於其一般業務過程中向新世界發展集團之成員公司提供服務。

在建築行業，服務之合約通常是透過公開或私人招標程序進行，其中所有投標人均適用規定時間表。本集團作為潛在投標人並不控制該時間表。為使本集團成員公司不錯過參與新世界發展集團成員公司不時發出招標之機會，同時確保遵守上市規則第十四A章規定，本公司與新世界發展訂立業務服務協議。

業務服務協議載有規管本集團成員公司不時向新世界發展集團成員公司提供服務之框架。業務服務協議之條款乃經訂約方公平磋商後釐定。本集團成員公司將於就各提供服務合約競投或投標成功後，分別與新世界發展集團成員公司訂立協議。

業務服務協議之主要條款載列如下：

日期：二零一三年八月二十三日

訂約方：(1) 本公司
(2) 新世界發展

董事會函件

主要事項 : 業務服務協議規定有關本集團成員公司向新世界發展集團成員公司提供服務而訂立之所有協議須：

- (a) 以書面形式訂立，並列明其項下擬進行交易須履行之條款及條件；
- (b) 於本公司及新世界發展之正常及一般業務過程中按一般商業條款（定義見上市規則）釐定；
- (c) 按公平基準及不遜於本集團向獨立第三方所提供價格及條款之當前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、業務服務協議及提供服務之協議。

該規定適用於業務服務協議條款生效後存續或訂立之所有服務協議。

倘業務服務協議之條款與提供服務之任何協議之條款有任何衝突，概以業務服務協議之條款為準。

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，自業務服務協議於股東特別大會上獲獨立股東決議批准之日起計。

董事會函件

在相關期間再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，當初始期限或之後的重續期屆滿時，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，本公司及新世界發展仍可透過書面協議隨時終止業務服務協議。

概無董事於業務服務協議項下擬進行之交易中擁有重大權益。然而，林煒瀚先生為本公司及新世界發展集團一間成員公司之共同董事，同時是持有新世界發展集團該成員公司已發行股本約0.04%之股東；而鄭志明先生為本公司及新世界發展集團一間成員公司之共同董事。林煒瀚先生及鄭志明先生已就批准業務服務協議之董事會決議案放棄投票。於最後實際可行日期，林先生共持有300,000股股份，約佔本公司全部已發行股本約0.04%。林先生已向本公司確認彼將於股東特別大會上放棄投票。

年度上限

本公司擬尋求獨立股東批准年度上限（即本集團成員公司根據業務服務協議於下述每個財政年度進行交易之總價值上限）：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
年度上限	130	390	340

董事會函件

於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度內，本集團已進行承造新世界發展集團的一個小型項目，並於本集團該年度之綜合財務報表內確認2,000,000港元之收入。於本財政年度及未來兩個財政年度，本集團將更積極參與競投新世界發展集團之項目。各項目所要求之服務因項目而異，且可能涉及多項服務之組合。一般而言，顧問或項目管理活動按項目成本的一定百分比收取費用，而總承建商／分判商活動則視乎僱主的要求，按固定金額另加或不加浮動金額收取費用。本公司釐定年度上限之基準為：(i)收到新世界發展集團有關八個香港項目的指示（包括指示的合約價值），以及本集團於市場上觀察到於國內可供參與的其他潛在項目，且該等項目可能有服務需求，並可望於未來三年內進行投標，且本集團或有意參與投標；(ii)經考慮項目性質（包括項目的位置及規模，以及項目所需為總承建商服務還是分判商服務）、服務交付時間及延遲交付懲罰機制、可能需要解決之技術問題、各招標文件慣常訂明之定價結構（包括整筆付款或可變定價／定價調整結構）及履約保函規定等因素（「規格考慮因素」）之後，本集團所估計之潛在合約價值；(iii)本集團估計可用資源，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(iv)鑒於項目／招標條款尚未確定，以及更改指令在建築行業相當普遍，而為應對變動作出之15%準備金。鑒於無法獲取項目之招標條款，故就計算年度上限而言，本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。一般而言，本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，以完成百分比法計量。

在進行投標定價時，不論所需的服務為何種性質，本集團均會估計建築或建築工程與服務相關的潛在成本（「項目成本」）。項目成本是在參考規格考慮因素及資源考慮因素後所估計的直接成本總額，加上本集團根據其行業經驗就規格類似的同類項目所收取費用範圍內的潛在利潤。若所需服務僅涉及指明的施工或建築工程的顧問或項目管理服務，則投標價一般而言按潛在項目成本的一定百分比釐定。若由本集團提供總承建商或分判商服務，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方程式計算，或兩者相結合，視乎招標條款而定。本集團會估計潛在項目成本及建議投標價，其後，本集團管理層將審閱潛在項目成本估計（包括估計所包含的任何潛在利潤）及建議投標價，並在考慮項目規格、與項目相關的潛在風險（例如，

董事會函件

若項目要求本集團承擔供應商及分判商成本，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)及建議投標價。

就擬向新世界發展集團提交的服務投標而言，本集團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)透過與對其他獨立第三方之合約投標程序一致之程序釐定；且(ii)其條款不遜於本集團當時於類似情況下提供予其他獨立第三方之條款。

倘於任何時候，本集團估計(基於實際上進行或招標的工程)可能超出有關年度上限，或倘一個或多個項目的期限將延長至業務服務協議期限之後，本公司將採取適當措施，以確保遵守適用上市規則的規定。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，新世界發展透過其附屬公司持有213,868,000股股份(佔本公司已發行股本約26.97%)，故根據上市規則新世界發展為主要股東及本公司之關連人士。根據上市規則，業務服務協議項下之交易構成本公司之持續關連交易。

由於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%，故業務服務協議須遵守上市規則第十四A章有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。

股東特別大會

建議股東特別大會於二零一三年九月十三日星期五上午十時正假座香港九龍尖沙咀加連威老道九十八號東海商業中心十一樓1103室召開及舉行，藉以考慮及酌情批准業務服務協議之條款及其項下交易之建議年度上限。股東特別大會通告載於本通函第33至34頁。鑑於新世界發展參與業務服務協議項下擬進行之交易，新世界發展及其聯繫人將於股東特別大會上就批准業務服務協議之條款及其項下交易之建議年度上限之決議案放棄投票。

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、溫兆裘先生及黃文宗先生）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建議。智略資本有限公司亦已獲委任為獨立財務顧問，以就上述交易及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般資料

新世界發展為一間投資控股公司，新世界發展集團之主要業務包括物業、基建、酒店營運、百貨業務、服務，以及電訊與技術業務。

閣下亦務請垂注本通函第11至12頁獨立董事委員會函件、第13至22頁智略資本有限公司函件及本通函附錄所載之其他資料。

推薦意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，業務服務協議之條款及其項下交易之建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益，故建議股東投票贊成於股東特別大會上提呈之決議案。

此 致

列位股東 台照

代表董事會

主席

單偉豹

謹啟

二零一三年八月二十九日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件之全文，乃為載入本通函而編製，當中載有獨立董事委員會就本通函所載業務服務協議、其項下擬進行交易及相關年度上限向獨立股東提供之推薦意見。



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

敬啟者：

吾等提述惠記集團有限公司於二零一三年八月二十九日寄發予股東之通函（「該通函」），本函件為該通函之一部份。除文義另有所指外，該通函所界定之詞彙與本函件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮及就該通函所載業務服務協議之條款及其項下交易之建議年度上限是否公平合理向閣下提供意見，並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交易之建議年度上限提供推薦意見。智略資本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13至22頁。

獨立董事委員會函件

推薦意見

吾等務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意見函件所載之獨立財務顧問所考慮之主要因素及原因及其意見後，吾等認為根據該通函所載業務服務協議條款擬進行之持續關連交易及相關年度上限就獨立股東之利益而言屬公平合理，並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
謹啟

二零一三年八月二十九日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東關於該通函所載業務服務協議的條款及其項下交易的建議年度上限之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

VEDA | CAPITAL
智 略 資 本

智略資本有限公司
香港
銅鑼灣勿地臣街1號
時代廣場第二座
三十七樓3711室

敬啟者：

持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任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董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於日期為二零一三年八月二十九日之股東通函（「**通函**」）內，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

於二零一三年八月二十三日，貴公司與新世界發展已就不時提供服務訂立業務服務協議，初始期限為自業務服務協議於股東特別大會獲獨立股東決議通過之日起計三年。

於最後實際可行日期，新世界發展（透過其附屬公司）持有貴公司213,868,000股股份，佔貴公司已發行股本約26.97%，故根據上市規則，新世界發展為主要股東，新世界發展及其聯繫人為貴公司之關連人士，所以貴集團成員公司（包括利基集團）與新世界發展集團成員公司之間的交易構成貴公司之關連交易。因此，視乎此等關連交易之規模，貴集團可能需要獨立股東作出批准後，方可於其一般業務過程中向新世界發展集團之成員公司提供服務。

獨立財務顧問函件

由於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%，故業務服務協議須遵守上市規則第十四A章有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。

新世界發展及其聯繫人將於股東特別大會上就批准業務服務協議之條款及其項下交易之建議年度上限之決議案放棄投票。

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建議。

吾等意見之基礎

於達致吾等之意見及建議時，吾等依賴通函所載資料及聲明以及由 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料之準確性。吾等假設通函所作出或所提述之所有陳述、資料及聲明以及由 貴公司、董事及 貴公司管理層所提供之所有資料及聲明（彼等須對此負全責）於作出之時為真實，並且於最後實際可行日期仍然真實。吾等亦假設董事於通函所作出一切信念、意見及意向之陳述，均經作出周詳查詢後始合理作出並以持平意見為依據。

董事共同及個別對通函所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，並無遺漏其他事實致使通函內任何陳述有所誤導。吾等並無理由相信吾等所倚賴據以達致吾等意見之任何資料及陳述失實、不準確或具有誤導成份，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，以致提供予吾等之資料及陳述失實、不準確或產生誤導。然而，吾等並無就 貴集團之業務、財務狀況或日後前景作出任何獨立深入調查，亦無獨立核證董事及 貴公司管理層所提供之資料。

所考慮之主要因素及理由

在吾等向獨立董事委員會及獨立股東就業務服務協議之條款及其項下交易之建議年度上限提供建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

I. 貴集團及新世界發展集團之資料

貴公司為一間投資控股公司，貴集團之主要業務包括土木工程、收費公路、房地產發展、建築材料及石礦。

新世界發展為一間投資控股公司，新世界發展集團之主要業務包括物業、基建、酒店營運、百貨業務、服務，以及電訊與技術業務。

II. 業務服務協議之背景及理由

於二零一三年八月二十三日，貴公司與新世界發展已就不時提供服務訂立業務服務協議，初始期限為自業務服務協議於股東特別大會獲獨立股東決議通過之日起計三年。誠如通函內之董事會函件（「**董事會函件**」）所載，貴集團成員公司（包括利基集團）一直在尋求機會競投新世界發展集團之潛在建築項目。

在建築行業，服務之合約通常是透過公開或私人招標程序進行，其中所有投標人均適用規定時間表。貴集團作為潛在投標人並不控制該時間表。為使貴集團成員公司不錯過參與新世界發展集團成員公司不時發出招標之機會，同時確保遵守上市規則第十四A章規定，貴公司與新世界發展訂立業務服務協議。

誠如貴公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度報告（「**二零一二年年報**」）所載，貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之收入為1,958,000,000港元，其中來自建築分部之貢獻約佔84.83%。

獨立財務顧問函件

如二零一二年年報所述，利基為 貴集團之建築部門，深明營商環境瞬息萬變，必須當心各種風險及挑戰，因此在投標時一如既往審慎而行，嚴選其認為其擁有優勢又具備合理溢利及現金流之工程項目，同時亦將加強成本控制措施，確保不超出預算。

鑒於(i)建築部門為 貴集團之主要收入來源；及(ii)業務服務協議項下擬進行之交易與 貴集團現有業務一致；及(iii)交易事項有助 貴集團提升其在現時充滿挑戰及瞬息萬變營商環境中投標之靈活性，吾等認為業務服務協議及其項下擬進行之交易事項符合 貴公司及股東之整體利益。

III. 業務服務協議之主要條款

日期 二零一三年八月二十三日

訂約方 (i) 貴公司
(ii) 新世界發展

主要事項 業務服務協議規定有關 貴集團成員公司向新世界發展集團成員公司提供服務而訂立之所有協議須：

- (a) 以書面形式訂立，並列明其項下擬進行交易須履行之條款及條件；
- (b) 於 貴公司及新世界發展之正常及一般業務過程中按一般商業條款（定義見上市規則）釐定；
- (c) 按公平基準及不遜於 貴集團向獨立第三方所提供價格及條款之當前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、業務服務協議及提供服務之協議。

獨立財務顧問函件

該規定適用於業務服務協議條款生效後存續或訂立之所有服務協議。

倘業務服務協議之條款與提供服務之任何協議之條款有任何衝突，概以業務服務協議之條款為準。

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，自業務服務協議於股東特別大會獲獨立股東決議批准之日起計。

在相關期間再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，當初始期限或之後的重續期屆滿時，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，貴公司及新世界發展仍可透過書面協議於任何時間終止業務服務協議。

誠如董事會函件中所載，業務服務協議載有規管貴集團成員公司不時向新世界發展集團成員公司提供服務之框架。業務服務協議之條款乃經訂約方公平磋商後釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為業務服務協議之條款為一般商業條款，且該等條款乃屬公平合理並符合貴公司及股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

吾等經審閱業務服務協議後得悉，根據業務服務協議，其項下擬進行之交易須於 貴集團及新世界發展集團之日常業務過程中根據一般商業條款及經公平磋商而開展，價格及條款均按當前市價釐定且不遜於 貴集團向獨立第三方提供之價格及條款。

吾等從 貴公司了解到，倘若 貴集團成員公司透過新世界發展集團之招標程序投得業務服務協議項下之服務合約，則該等合約將予訂立。與所有其他可能參與新世界發展集團面向其他獨立投標人／競投人之公開／私人招標之投標人及競投人一樣，判給服務合約是基於相同的投標程序及條款進行。

吾等與 貴集團管理層會面並得悉， 貴集團會就與新世界發展集團之投標合約及與其他獨立方之合約籌備建築工程投標， 貴集團在此過程中均基於類似之標準及評估，例如履約能力、資格、可靠程度、質素及價格；與承辦商會面之結果等。誠如董事會函件進一步所述，在進行投標定價時，不論所需的服務為何種性質， 貴集團均會估計建築或建築工程與服務相關的潛在成本（「項目成本」）。項目成本是在參考規格考慮因素（「定義見下文」）及資源考慮因素（「定義見下文」）後所估計的直接成本總額，加上 貴集團根據其行業經驗就規格類似的同類項目所收取費用範圍內的潛在利潤。若所需服務僅涉及指明的施工或建築工程的顧問或項目管理服務，則投標價一般而言按潛在項目成本的一定百分比釐定。若由 貴集團提供總承建商或分判商服務，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方程式計算，或兩者相結合，視乎招標條款而定。 貴集團會估計潛在項目成本及建議投標價，其後， 貴集團管理層將審閱潛在項目成本估計（包括估計所包含的任何潛在利潤）及建議投標價，並在考慮項目規格、與項目相關的潛在風險（例如，若項目要求 貴集團承擔供應商及分判商成本，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）及建議投標價。

獨立財務顧問函件

就擬向新世界發展集團提交的服務投標而言，貴集團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)透過與對其他獨立第三方之合約投標程序一致之程序釐定；且(ii)其條款不遜於貴集團當時於類似情況下提供予其他獨立第三方之條款。

吾等亦獲悉，當初始期限或之後的重續期屆滿時，業務服務協議將自動續期（惟須再遵守適用上市規則之規定）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者另當別論。吾等從貴公司了解到，建築工程之期限會視乎工程規模及複雜程度不同而各異。吾等亦注意到有關項目（定義見下文）之預計期限介乎12至36個月。在業務服務協議期限內，可能不時就提供服務訂立期限不同的協議，而協議於三(3)年初始期限屆滿後繼續有效。鑒於業務服務協議(i)初始期限為3年，而期限只會在訂約方遵守上市規則之相關規定才得以延長；及(ii)有利於持續提供服務，吾等認為該安排屬公平合理。

經考慮(i)誠如上文所述，服務乃於貴集團之日常業務過程中根據一般商業條款及經公平磋商而提供；(ii)貴集團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透過與對其他獨立第三方之合約投標程序一致之程序釐定且其條款不遜於貴集團當時於類似情況下提供予其他獨立第三方之條款；及(iii)判給服務合約會根據適用於其他投標人及競投人之招標程序進行，吾等同意董事之觀點，認為業務服務協議條款項下擬進行之交易符合一般商業條款，且該等條款乃屬公平合理並符合貴公司及股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

IV. 業務服務協議之年度上限

業務服務協議項下交易於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度之年度上限載列如下：

	二零一三年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)	二零一五年 (百萬港元)
年度上限	130	390	340

誠如董事會函件所述，於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，貴集團已進行承造新世界發展集團的一個小型項目，並於貴集團該年度之綜合財務報表內確認2,000,000港元之收入。於本財政年度及未來兩個財政年度，貴集團將更積極參與競投新世界發展集團之項目。各項目所要求之服務因項目而異，且可能涉及多項服務之組合。一般而言，顧問或項目管理活動按項目成本的一定百分比收取費用，而總承建商／分判商活動則視乎僱主的要求，按固定金額另加或不加浮動金額收取費用。貴公司釐定年度上限之基準為：(i)收到新世界發展集團有關若干項目的指示，該等項目可能有服務需求，並會於未來三年內進行投標，且貴集團有意參與投標；(ii)經考慮項目性質（包括項目的位置及規模，以及項目所需為總承建商服務還是分判商服務）、服務交付時間及延遲交付懲罰機制、可能需要解決之技術問題、各招標文件慣常訂明之定價結構（包括整筆付款或可變定價／定價調整結構）及履約保函規定（「規格考慮因素」）等因素之後，貴集團所估計之潛在合約價值；(iii)貴集團估計可用資源，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(iv)鑒於項目／招標條款尚未確定，以及更改指令在建築行業相當普遍，而為應對變動作出之15%準備金。

貴公司表示，新世界發展集團成員公司已向貴集團表明，八個香港項目（「指示項目」）需要建築服務且將於未來三年內進行招標，並指示了每個指示項目之各指示合約總價值。貴公司進一步表示，貴集團或有意參與該等招標。

獨立財務顧問函件

貴集團管理層亦表示彼等已密切監察市場之潛在項目及招標。彼等於市場觀察到於國內有兩項屬新世界發展集團之潛在建築項目可能對服務有需求，並且可望於未來三年內進行招標，而 貴公司或有意參與（「潛在項目」）。 貴集團經參考潛在合約之性質、位置及規模後，已就各潛在項目之合約總收入作出估算。

吾等已審閱指示項目及潛在項目（統稱「有關項目」），觀察到有關項目包括（但不限於）預製項目、海上作業項目、裝修和填石項目及重建項目。有關項目所提供相關建築服務乃與 貴集團之主要業務一致。

吾等亦已審閱 貴公司所提供關於年度上限之計算方法，並觀察到截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止各期間／年度之年度上限為各項目於相應期間／年度之預計合約收入（「各期間／年度之合約價值」）之金額（「金額」），另於金額上加15%作為變動準備金（「準備金」）。各期間／年度之合約價值之計算基準為各有關項目之預計合約總收入（「各有關項目之合約總價值」），以若干個月（為方便說明以「D」表示）表示之各有關項目之預計期限，以及於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止期間／年度之月數（為方便說明以「Y」表示），即各期間／年度之合約價值=（各有關項目之合約總價值／D）*Y。就以上計算而言，鑒於尚無法獲取各項目之招標條款，故假設金額乃平均分配至各個項目的期限內。誠如二零一二年年報經審核財務報表附註所述及 貴公司所表示，服務協議收入乃按參照年內進行工程價值確定的完成百分比法確認。如 貴公司所表示，有關項目的建築工程根據招標條款及服務協議於項目期限內分期進行。誠如董事會函件所述，倘於任何時候， 貴集團估計（基於實際上進行或招標的工程）可能超出有關年度上限，或倘一個或多個項目的期限將延長至業務服務協議期限之後，則 貴公司將採取適當措施，以確保遵守適用上市規則的規定。

獨立財務顧問函件

如 貴公司所表示，項目／招標之條款尚未公佈，並可能須就提供額外服務而作出更改指令。在釐定15%之準備金時， 貴公司參照 貴集團過往為類似有關項目而提供建築服務之項目（「過往項目」）之經驗，比較 貴公司在過往項目完成時所收取的實際金額與投標獲判的金額之間的差異（「變量」）。吾等已審閱 貴公司所提供之三個過往項目範本，知道各範本之變量因各項目相關情況迥異而不同。根據吾等之觀察，15%之準備金屬範本內之變量中位數。鑒於以上原因，吾等認為15%之準備金屬公平合理之估算。

經考慮(i)項目的預計合約價值；(ii)有關項目所需之建築相關服務與 貴集團之主要業務一致；(iii)年度上限乃根據有關項目之期限及預計合約價值釐定；及(iv)15%之準備金屬公平合理之估算，吾等認為業務服務協議項下交易之年度上限所採用之釐定基準對於獨立股東而言屬公平合理。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為業務服務協議項下條款乃於 貴集團之日常業務過程中根據一般商業條款訂立，且業務服務協議之條款及條件以及業務服務協議項下交易之年度上限對於 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴集團及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，且吾等亦推薦獨立股東，投票贊成批准業務服務協議之條款及其項下交易之建議年度上限之相關決議案。

此 致

惠記集團有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
智略資本有限公司
董事總經理
方敏

二零一三年八月二十九日

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；各董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完整，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(I) 董事之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員及彼等各自之聯繫人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、相關股份及債券中擁有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權益及淡倉（包括任何上述本公司董事或主要行政人員根據證券及期貨條例之相關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）或根據證券及期貨條例第352條須予記入相關條文所述登記冊之權益及淡倉或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(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		持股百分比 (%)
		好倉 (附註)	淡倉	
單偉豹	個人	192,381,843	—	24.26
單偉彪	個人	185,557,078	—	23.40
林煒瀚	個人	300,000	—	0.04
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。

(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		持股百分比 (%)
			好倉	淡倉	
單偉豹	利基控股有限公司	個人	1,400,000 (附註1)	—	0.11 (附註3)
	路勁基建有限公司	個人	3,400,000 (附註2)	—	0.46
	惠記(單氏)建築運輸有限公司	個人	2,000,000 (附註1)	—	10.00
	惠聯石業有限公司	個人	30,000 (附註1)	—	37.50
單偉彪	利基控股有限公司	個人	111,475,228 (附註1)	—	8.98
	路勁基建有限公司	個人	9,096,000 (附註1) 2,350,000 (附註2)	—	1.23 0.32
	惠記(單氏)建築運輸有限公司	個人	2,000,000 (附註1)	—	10.00
	惠聯石業有限公司	個人	30,000 (附註1)	—	37.50
趙慧兒	利基控股有限公司	個人	1,116,000 (附註1)	—	0.09
	路勁基建有限公司	個人	205,000 (附註1)	—	0.03
林焯瀚	利基控股有限公司	個人	186,666 (附註1)	—	0.02
	路勁基建有限公司	個人	150,000 (附註2)	—	0.02
鄭志鵬	利基控股有限公司	個人	1,170,000 (附註1)	—	0.09
黃志明	利基控股有限公司	個人	407,448 (附註1)	—	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. 根據非上市股本衍生工具(包括現貨交收、現金交收及其他股本衍生工具)於路勁基建有限公司相關股份之好倉。授予董事之認股權亦列入此類別,詳情載於本節下文。
3. 於最後實際可行日期,利基控股有限公司之已發行股本為1,241,877,992股。因此,該百分比已相應調整。

相關股份權益－認股權

董事姓名	授出日期	行使期間	行使價 港元	持有之 認股權數目
單偉豹	二零一零年 四月九日	二零一零年四月九日至 二零一五年四月八日	6.79	1,400,000
	二零一三年 五月二十八日	二零一三年五月二十九日至 二零一八年五月二十八日	7.13	2,000,000
單偉彪	二零一零年 四月九日	二零一零年四月九日至 二零一五年四月八日	6.79	850,000
	二零一三年 五月二十八日	二零一三年五月二十九日至 二零一八年五月二十八日	7.13	1,500,000
林煒瀚	二零一三年 五月二十八日	二零一三年五月二十九日至 二零一八年五月二十八日	7.13	150,000

債券權益

董事姓名	公司名稱	身份／ 權益性質	債券種類	持有之 本金金額
單偉彪	路勁基建有限公司	個人	於二零一五年到期之 350,000,000美元 按年息9.5%計息之 擔保優先票據	1,850,000美元 (附註1及2)
		個人	於二零一七年期之 350,000,000美元 按年息9.875%計息之 擔保優先票據	4,300,000美元 (附註1)

附註：

1. 好倉。
2. 其中包括由單偉彪先生之配偶陸陳女士所持有之本金金額為350,000美元之債券。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事、本公司主要行政人員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（包括任何上述本公司董事或主要行政人員根據證券及期貨條例之相關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）或根據證券及期貨條例第352條須予記入相關條文所述登記冊之任何權益或淡倉或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(II) 主要股東之權益

(A) 於本公司之權益

於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，下列人士（「主要股東」）（不包括董事或本公司主要行政人員）於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉：

主要股東姓名	身份／ 權益性質	持有之股份數目 好倉 (附註1)	淡倉	佔已發行 普通股股本之 百分比 (%)
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (附註2)	法團	213,868,000	—	26.97
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (附註3)	法團	213,868,000	—	26.97
Chow Tai Fook Capital Limited (附註4)	法團	213,868,000	—	26.97
Chow Tai Fook (Holding) Limited (附註5)	法團	213,868,000	—	26.97

主要股東姓名	身份／ 權益性質	持有之股份數目 好倉 (附註1)	淡倉	佔已發行 普通股股本之 百分比 (%)
周大福企業有限公司 (附註6)	法團	213,868,000	–	26.97
新世界發展有限公司 (附註7)	法團	213,868,000	–	26.97
新創建集團有限公司 (附註8)	法團	213,868,000	–	26.97
新創建服務管理有限公司 (於開曼群島註冊成立) (附註9)	法團	213,868,000	–	26.97
NWS Service Management Limited (於英屬維爾京群島註冊成立) (附註10)	法團	213,868,000	–	26.97
Vast Earn Group Limited (附註11)	個人／實益	213,868,000	–	26.97

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. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。

6. 周大福企業有限公司被視為透過其於新世界發展有限公司已發行股本超過三分之一之權益而擁有股份之權益。
7. 新世界發展有限公司被視為透過其於附屬公司新創建集團有限公司之權益而擁有股份之權益。
8. 新創建集團有限公司被視為透過其於全資附屬公司新創建服務管理有限公司（於開曼群島註冊成立）之權益而擁有股份之權益。
9. 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NWS Service Management Limited（於英屬維爾京群島註冊成立）之權益而擁有股份之權益。
10. 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。
11. Vast Earn Group Limited為NWS Service Management Limited（於英屬維爾京群島註冊成立）之全資附屬公司。

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為任何公司（擁有股份或相關股份權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露之公司）之董事或僱員：

董事姓名	擁有須予披露權益或淡倉之公司名稱	於該公司之職位
林煒瀚	新創建集團有限公司	執行董事
	新創建服務管理有限公司 （於開曼群島註冊成立）	董事
	NWS Service Management Limited （於英屬維爾京群島註冊成立）	董事
	Vast Earn Group Limited	董事

董事姓名	擁有須予披露權益或淡倉之公司名稱	於該公司之職位
鄭志明	新創建集團有限公司	執行董事
	新創建服務管理有限公司 (於開曼群島註冊成立)	董事
	NWS Service Management Limited (於英屬維爾京群島註冊成立)	董事
	Vast Earn Group Limited	董事

(B) 於本集團其他成員公司之權益

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司主要行政人員所知，除本通函所披露者外，直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之人士（不包括董事或本公司主要行政人員或本集團之成員公司）如下：

附屬公司名稱	股東姓名	所持權益 百分比 (%)
構築有限公司	鄭禮香	26.66
	黎耀華	13.34
卓越基礎有限公司	駿基有限公司	49
卓華建築工程有限公司	Goldky Industries Limited	40
怡泰建築工程有限公司	富光工程有限公司	20

附屬公司名稱	股東姓名	所持權益
		百分比 (%)
瑰麗建築材料(上海)有限公司	Proficiency Building Materials and Equipment Limited	20
	謝鵬	20
巨雄工程有限公司	Downer Mining (Asia) Limited	30
惠科航空工程有限公司	Kencana Capital Ventures Sdn. Bhd.	30
溢興裝飾工程有限公司	陳國旗	10
	黎耀華	20

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉任何其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或本公司之相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上或擁有該等股本之任何認股權。

3. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，下列董事於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有根據上市規則須予披露之權益：

董事姓名	實體名稱	競爭業務	權益性質
單偉豹	中農企業投資集團有限公司	於中國發展房地產	董事及股東
林焯瀚	新創建集團有限公司旗下集團公司	建築、收費公路及基建	董事
鄭志明	新創建集團有限公司旗下集團公司	建築、收費公路及基建	董事

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不可由本集團於一年內終止而毋須補償（法定賠償除外）之服務合約。

5. 於資產及／或合約之權益及其他權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、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，概無董事於對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 重大不利變動

董事認為，自二零一二年十二月三十一日（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. 專業人士及同意書

以下為於本通函發表意見或提供建議之專業人士之資格：

名稱	資格
智略資本有限公司	獨立財務顧問。智略資本有限公司為一家根據證券及期貨條例可從事第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團

獨立財務顧問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。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無：

- (i) 於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、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之股本中擁有任何實益權益或擁有任何權利（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. 備查文件

下列文件自本通函刊發日期起計14日內由上午九時正至下午五時正（不包括星期六、星期日及公眾假期）之一般辦公時間，於本公司之香港主要營業地點（地址為香港九龍尖沙咀加連威老道九十八號東海商業中心十一樓1103室）可供查閱：

- (a) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第13至22頁；
- (b) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第11至12頁；
- (c) 業務服務協議；及
- (d) 本通函。



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」）謹訂於二零一三年九月十三日星期五上午十時正假座香港九龍尖沙咀加連威老道九十八號東海商業中心十一樓1103室舉行股東特別大會，藉以處理下列事項：

普通決議案

「動議批准及確認惠記集團有限公司（「本公司」）與新世界發展有限公司（「新世界發展」）就訂立有關協議由本公司及／或其附屬公司於協議期限內不時向新世界發展及／或其附屬公司提供建築、保養及項目管理相關服務等服務（包括以總承建商、項目管理人、顧問及分判商之身份為各類工程（包括上層結構、地基、土木工程、港口及基礎設施、保養、建築、室內裝飾及其他相關服務）提供服務）而於二零一三年八月二十三日訂立之業務服務協議（「協議」）之條款及其項下交易之建議年度上限，並授權本公司董事進行彼等認為就協議及執行協議項下擬進行之交易而言屬必需、適宜或權宜之一切有關事宜及行使一切權利，包括但不限於對協議進行任何修訂或補充。」

承董事會命
公司秘書
趙慧兒

香港，二零一三年八月二十九日

附註：

1. 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。
2. 委任代表文件必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。
3. 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)小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司（地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓），否則委任代表文件會被視為無效。
4. 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。
5. 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之排名次序而定。