

閣下如對本通函任何方面有疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之 K. Wah International Holdings Limited 嘉華國際集團有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，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，概不對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。



K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
嘉華國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：173)

須予披露交易
及
成立合營企業
藉以發展位於香港之該地塊

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	4
2. 備忘協議	5
3. 有關會連之資料	8
4. 有關南豐發展之資料	8
5. 有關豐鴻之資料	8
6. 有關金箭之資料	8
7. 進行收購及成立合營企業之理由	9
8. 一般事項	9
9. 進一步資料	9
附錄 — 一般資料	10

釋 義

在本通函內，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之涵義。
「董事會」	指	董事會。
「本公司」	指	K. Wah International Holdings Limited 嘉華國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市。
「華人置業」	指	華人置業集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：127)。
「董事」	指	本公司董事。
「金箭」	指	金箭有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱。
「香港」及「港幣」	分別指	中華人民共和國香港特別行政區及香港法定貨幣港元。
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司之關連人士(即本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等之聯繫人)之獨立第三方。
「合營企業」	指	本公司根據備忘協議之條款與合營夥伴合作，透過合營公司及聯基以發展該地塊。
「合營公司」	指	Nimble Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，註冊辦事處位於Pasea Estate, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，為合作發展該地塊及根據備忘協議之條款而成立之合營公司。
「合營夥伴」	指	南豐發展、會連及豐鴻之統稱，其各自亦稱為「合營夥伴」。

釋 義

「會連」	指	會連發展有限公司，一間於香港註冊成立之公司，由信和置業實益擁有，為一獨立第三方。
「該地塊」	指	土地合同所述於土地註冊處註冊為香港九龍內地段第11073號九龍西九龍填海區海泓道、欣翔道及友翔道交界之該幅地塊。
「土地合同」	指	聯基與香港政府將就該地塊訂立之土地條件批文(編號：20043)。
「最後可行日期」	指	二零零七年六月十四日，即本通函付印前確認其中所載若干資料之最後可行日期。
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則。
「備忘協議」	指	豐鴻、合營公司及合營夥伴就合作發展該地塊而於二零零七年五月三十一日訂立之備忘協議。
「南豐發展」	指	南豐發展有限公司，一間於香港註冊成立之公司，由陳廷驊先生實益擁有，為一獨立第三方。
「豐鴻」	指	豐鴻有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為華人置業之間接全資附屬公司，為一獨立第三方。
「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	本公司之股東。
「信和置業」	指	信和置業有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：83)。
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。
「美元」	指	美國法定貨幣美元。

釋 義

「聯基」 指 聯基(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其註冊辦事處現位於香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心十二樓。

「百分比」 指 百分比。

就本通函而言，內文中若干中文名稱或詞彙的英文翻譯僅供參考之用，不應視作為有關中文名稱或詞彙的正式翻譯。



K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
嘉華國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：173)

執行董事：

呂志和博士，GBS，MBE，太平紳士，LLD，DSSc，DBA (主席)

呂耀東

許淇安，GBS，CBE，QPM，CPM (董事總經理 (署理))

倫贊球 (副董事總經理)

鄧呂慧瑜，太平紳士

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

非執行董事：

鍾逸傑爵士，KBE，GBM，CMG，Hon. RICS，太平紳士*

梁文建，CBE，太平紳士

黃乾亨博士，GBS，太平紳士，LLD，DH

李東海博士，GBM，GBS，LLD，太平紳士*

陳有慶博士，GBS，LLD，太平紳士*

張惠彬博士，太平紳士*

廖樂柏*

香港主要營業地點：

香港

北角

渣華道191號

嘉華國際中心

二十九樓

* 獨立非執行董事

敬啟者：

須予披露交易
及
成立合營企業
藉以發展位於香港之該地塊

1. 緒言

董事會於二零零七年五月三十一日宣佈，金箭(本公司之間接全資附屬公司)已就合營企業訂立備忘協議，藉以發展該地塊。根據備忘協議之條款，本公司同意購入合營公司之15%股份權益。本公司於合營企業的總承擔超過上市規則第14.07條項下適用於本公司之一個或多個百分比率之5%，但不多於25%。因此，成立此合營企業構成一項須予披露交易。本通函旨在向閣下提供合營企業之詳情。

2. 備忘協議

(I) 訂立備忘協議之日期：

二零零七年五月三十一日

(II) 合營企業之訂約方

1. 會連。
2. 南豐發展。
3. 金箭。
4. 豐鴻。

各董事經合理查詢後知悉並深信，各合營夥伴均為獨立第三方。

(III) 備忘協議之主要條款

成立合營企業之目的

合營公司之成立乃為發展該地塊及管理發展後之房地產。合營公司持有聯基(一間新成立之公司)，而聯基之業務則為發展該地塊。

該地塊乃根據土地合同批出，由二零零七年五月八日起為期五十年，除用作非工業用途(不包括貨倉、酒店或加油站)外，不得用作其他用途。根據土地合同，該地塊之地盤面積(約)8,060平方米，而該地塊之最大建築面積為60,450平方米(其中52,390平方米用作私人住宅用途，而8,060平方米用作非工業用途(不包括私人住宅、貨倉、酒店或加油站))。聯基(合營公司之全資附屬公司)已於二零零七年六月五日全數支付地價港幣4,000,000,000元後，與香港政府落實土地合同。而地價之出資按照個別合營夥伴於合營公司之股份權益比率攤分。

聯基及合營公司之擁有權

合營公司及聯基兩者之董事會由八名董事組成，其中四人由會連提名，兩人由南豐發展提名，及由豐鴻與金箭各提名一人。

董事會函件

根據備忘協議之條款，合營公司已發行45股股份予會連、15股股份予金箭、25股股份予南豐發展，以及15股股份予豐鴻。合營公司之股權如本文第(III)節(A)項所述。聯基之股權如本文第(III)節(B)項所述。

(A) 合營公司

<u>股東名稱</u>	<u>所持已發行 股份數目</u>	<u>所佔股本權益 百分比</u>
1. 會連	45	45%
2. 南豐發展	25	25%
3. 金箭	15	15%
4. 豐鴻	15	15%
總計	<u>100</u>	<u>100%</u>

(B) 聯基

<u>股東名稱</u>	<u>所持已發行 股份數目</u>	<u>所佔股本權益 百分比</u>
合營公司	<u>1股 (每股港幣1元)</u>	<u>100%</u>

執行委員會

聯基轄下之執行委員會專責監督及控制該地塊發展及日常行政運作，以及管理該發展項目之該地塊。執行委員會需向聯基之董事會匯報。執行委員會由六名委員組成，其中由會連提名三人加入執行委員會，而南豐發展、金箭及豐鴻則各提名一位代表加入執行委員會。

合營公司及聯基之融資

總發展成本現估計為港幣5,000,000,000元，其中港幣4,000,000,000元為地價，而港幣1,000,000,000元為該發展之估計建築成本。

金箭及各合營夥伴同意透過(a)銀行借貸(合營夥伴或須作出抵押或擔保)及(b)股東貸款方式發展該地塊。金箭及合營夥伴之母公司(而南豐發展則以自身及南豐紡織有限

公司)以個別基準及按彼等於合營公司之股份權益比例作出擔保及提供股東貸款。

於二零零七年五月三十一日，聯基與銀團簽訂融資協議，由銀團提供貸款融資予聯基，總額港幣3,000,000,000元，用作支付50%之地價(港幣2,000,000,000元)及100%之建築成本(現估計為港幣1,000,000,000元)，藉以發展該地塊。聯基已於二零零七年六月五日提取港幣2,000,000,000元，用作支付50%之地價。貸款融資經與銀團正常商討後所得，屬一般商業利率。於二零零七年五月三十一日，就貸款融資予聯基作出抵押：

- (i) 本公司與信和置業、南豐發展及南豐紡織有限公司(相互合為一組)，以及華人置業(統稱「契諾承諾人」)簽訂下列文件：
 - (a) 擔保書。各契諾承諾人以各自其於合營公司股份權益按比例向銀團提供擔保；及
 - (b) 注資協議。契諾承諾人向銀團及聯基承諾(以個別及按比例之基準)注資建築及其他所需費用以完成該發展項目，以及(以共同及個別之基準)促使該發展項目能按進度完成；
- (ii) 南豐發展及其他各自契諾承諾人之附屬公司與銀團簽訂債權從屬協議，就港幣3,000,000,000元之貸款融資予聯基對該等附屬公司所有現時及將來未償還款項從屬予銀團。

本公司(並與其他各契諾承諾人)已於二零零七年六月五日以股東貸款墊支方式按彼等在合營公司股份權益之比例為基準分別注資另外50%地價，以便聯基能支付地價全數金額。

利潤分配

預期合營公司之任何利潤將按比例其在合營公司股份權益最終分配予合營夥伴。

(IV) 合營企業之代價及本公司對合營企業之承擔

根據備忘協議之條款，金箭已支付其於合營公司已發行股本中之15股股份（佔15%股本權益），而本公司已按其本身之15%權益之比例以股東貸款方式墊支港幣301,450,500元，用作支付50%地價，以及貸款融資之手續費用及代理費用。本公司透過內部資源注資該筆股東墊支款項予合營公司。

本公司於合營企業之總承擔（按現時估計）為港幣751,450,500元（惟最終之總承擔額按本公司及合營夥伴不時作出之協定而變更），即：

1. 地價之15%權益	港幣600,000,000元
2. 建築及開發成本之15%權益	港幣150,000,000元
3. 銀團之代理人及貸款承擔費用之15%權益	港幣1,450,500元

3. 有關會連之資料

本公司獲告知，會連為一間投資控股公司，為信和置業之全資附屬公司。信和置業之主要業務為於香港從事物業發展及投資。

4. 有關南豐發展之資料

本公司獲告知，南豐發展由Chen's Holdings Limited全資擁有，而Chen's Holdings Limited則由陳廷驊先生全資實益擁有。南豐發展之主要業務為於香港從事物業發展及投資。

5. 有關豐鴻之資料

本公司獲告知，豐鴻為一間投資控股公司，為華人置業之間接全資附屬公司。華人置業之主要業務為物業投資及發展、經紀服務、證券投資及放債。

6. 有關金箭之資料

金箭為本公司之間接全資附屬公司，為一間投資控股公司。本公司主要附屬公司之主要業務為於中國內地、香港及東南亞從事物業發展及投資。

7. 進行收購及成立合營企業之理由

董事認為香港樓市前景樂觀，尤其是豪宅市場。董事會相信，透過合營企業收購該地塊之權益不僅可擴大本集團之資產投資組合，同時亦可提升本集團於香港豪宅市場之地位。董事認為合營企業乃按正常商業條款成立，條款對本公司及股東而言屬公平合理，而成立合營企業乃符合本公司及股東之整體利益。合營公司之權益將於本集團之綜合賬目入賬，為本集團之共同控制實體。

董事會並未預期此合營企業會對本公司之利潤、資產及債務有任何重大的影響。

8. 一般事項

備忘協議對金箭、合營公司及合營夥伴均具約束力，並將於適當時間以一份由相同訂約方訂立之股東協議取代，屆時備忘協議將予終止。倘本通函所述備忘協議之條款有重大變更，本公司將另行公佈或刊發補充通函（視乎情況而定）。倘若本公司於合營企業之總資本承擔有任何增加，導致適用之百分比率超逾25%，本公司將遵守上市規則第十四章之相關規定。

9. 進一步資料

敬請留意本通函附錄所載之一般資料。

此致

諸位股東 台照

代表董事會
主席
呂志和博士
謹啟

二零零七年六月二十日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明有誤導成份。

2. 董事及行政總裁之權益

於最後可行日期，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部向本公司及聯交所申報（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉（如有）），或根據證券及期貨條例第352條由本公司備存之登記冊內，或根據載於上市規則附錄十向本公司及聯交所申報，各董事於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之本公司之普通股股份（「股份」）、相關股份及債券中所擁有之權益及淡倉（如有），與有關認購股份之權益，及行使該等權益之詳情，分列如下：

(甲) 股份

董事	股份數目					佔已發行 股本之概約 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	合計	
呂志和	6,511,855	7,191,314 ⁽¹⁾	38,443,830 ⁽²⁾	1,268,160,371 ⁽³⁾	1,320,307,370	54.23
呂耀東	5,837,364	—	—	1,268,160,371 ⁽³⁾	1,273,997,735	52.32
許淇安	580,000	—	—	—	580,000	0.02
倫贊球	2,230,931	—	—	—	2,230,931	0.09
鄧呂慧瑜	8,340,371	—	—	1,268,160,371 ⁽³⁾	1,276,500,742	52.43
鍾逸傑爵士	150,000	—	—	—	150,000	0.01
梁文建	700,000	—	—	—	700,000	0.03
黃乾亨	601,226	—	—	—	601,226	0.02
李東海	550,000	—	—	—	550,000	0.02
陳有慶	932,651	—	—	—	932,651	0.04
張惠彬	907,239	—	—	—	907,239	0.04
廖樂柏	500,000	—	—	—	500,000	0.02

除上文所披露外，上述所有個人權益均為各董事以實益擁有人之身份持有。

(乙) 認股權

董事	於最後 可行日期 所持有之 認股權	每股 行使價 (港元)	行使期
呂志和	1,350,000	1.906	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
呂耀東	1,340,000	1.906	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
許淇安	580,000	1.906	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
倫贊球	670,000	1.906	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
鄧呂慧瑜	930,000	1.906	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
鍾逸傑爵士	150,000	0.720	二零零四年三月一日至二零一三年二月二十八日
梁文建	—	—	—
黃乾亨	300,000	1.906	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
李東海	—	—	—
陳有慶	500,000	1.906	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
張惠彬	600,000	1.906	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
廖樂柏	500,000	1.906	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日

附註：

- (1) 呂志和博士透過其配偶之權益，被視作持有7,191,314股股份之權益。
- (2) Best Chance Investments Ltd.及步基證券有限公司分別持有35,376,195股股份及3,067,635股股份，該兩間公司均由呂志和博士控制。
- (3) 由呂志和博士作為創立人之全權信託持有1,268,160,371股股份，佔本公司已發行股本三分之一以上。呂志和博士、呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士為該等家族全權信託之直接或間接可能受益人，因此被視為持有該信託所持有上述股份之權益。

上述所有權益均指好倉。

除上文所披露外，於最後可行日期，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部向本公司及聯交所申報（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉（如有）），及根據證券及期貨條例第352條由本公司備存之登記冊內，或根據載於上市規則附錄十向本公司及聯交所申報，本公司各董事及行政總裁概無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉。

3. 主要股東之權益

於最後可行日期，根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部而須予備存於本公司登記冊內，持有本公司股份及相關股份的權益之人士（而該等人士並非本公司董事或行政總裁），分列如下：

股東	股份數目 (好倉)	佔已發行股本 之概約百分比
HSBC International Trustee Limited	1,268,160,371 ⁽¹⁾	52.08
Penta Investment Advisers Ltd.	342,866,104 ⁽²⁾	14.08
Zwaanstra John	342,866,104 ⁽²⁾	14.08
Marapro Co., Ltd.	191,857,634 ⁽³⁾	7.88
Symmetry Co., Ltd.	191,857,634 ⁽³⁾	7.88
Polymate Co., Ltd.	191,857,634 ⁽⁴⁾	7.88
Zwaanstra Todd	149,309,104 ⁽⁵⁾	6.13
Mercurius GP LLC	149,309,104 ⁽⁵⁾	6.13
Penta Japan Fund, Ltd.	149,309,104 ⁽⁶⁾	6.13

附註：

- (1) HSBC International Trustee Limited 為持有1,268,160,371股股份之全權信託之信託人。
- (2) Penta Investment Advisers Ltd. 由 Zwaanstra John 控制。該公司以投資經理之身份擁有342,866,104股股份權益。
- (3) Marapro Co., Ltd. 及 Symmetry Co., Ltd. 分別為一項信託之受益人及信託人，而該信託擁有191,857,634股股份權益。
- (4) Polymate Co., Ltd. 為持有191,857,634股股份權益的公司之最終控股公司。
- (5) Zwaanstra Todd 及 Mercurius GP LLC 分別為一項信託之信託人及創立人，而該信託擁有149,309,104股股份權益。
- (6) Penta Japan Fund, Ltd. (由 Zwaanstra Todd 控制) 擁有149,309,104股股份權益。

下列為重複權益：

- (i) 呂志和博士、呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士共同擁有1,268,160,371股股份。HSBC International Trustee Limited 亦於該等股份中擁有權益，其中191,857,634股股份權益由Marapro Co., Ltd.、Symmetry Co., Ltd. 及 Polymate Co., Ltd. 共同擁有；及
- (ii) Penta Investment Advisers Ltd. 及 Zwaanstra John 擁有之342,866,104股股份；其中149,309,104股股份權益亦由Zwaanstra Todd, Mercurius GP LLC 及 Penta Japan Fund, Ltd. 共同擁有。

除上述披露外，於最後可行日期，本公司並無接獲任何擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉之人士須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司申報該等權益或淡倉。

4. 訴訟

於最後可行日期，本集團之任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，據董事所知，本集團任何成員公司並無任何尚未了結或蒙受威脅之重大訴訟或索償。

5. 董事服務合約

於最後可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須作賠償(法定賠償除外)之合約除外。

6. 競爭業務

於最後可行日期，呂志和博士 — 為本公司之控股股東(定義見上市規則) — 與呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士(三人統稱「有關董事」)，透過家族信託(直接或間接)於其下若干從事物業投資、買賣及發展業務之獨立管理公司中擁有權益。該等公司之業務(「競爭業務」)與本集團的業務可能有直接或間接競爭。有關董事亦為競爭業務控股公司之董事。

儘管有關董事亦為本公司之董事，本集團仍然有能力就競爭業務獨立地按公平基準進行其業務。本公司有強大及獨立的董事會，共有十二名成員，當中有七名成員為非執行／獨立非執行董事。而該等非執行／獨立非執行董事包括有專業人士(核數／會計及法律方面)，成功的實業家，及前香港政府高級官員。本公司已設立一套企業管治的程序，可確保

能獨立地對投資機遇及業務發展作出評估及檢討。有關董事完全知悉彼等之受信責任，並將會避免任何利益衝突。有關董事將會於遇上任何潛在利益衝突事項時，在有需要時將會放棄投票。因此，董事認為本集團之利益受到足夠保障。

董事亦認為，就業務的區域而言，鑑於競爭業務較專注於香港之物業投資及買賣，本集團則廣及內地、香港及東南亞之物業投資發展，亦鑑於競爭業務之規模以總資產基準計算較本公司為小。同時，本集團擁有較多元化及妥善管理之物業投資組合。董事認為競爭業務之物業投資組合並非與本集團現時之投資策略一致，亦無意向競爭業務注入本集團。

除上述披露外，董事及其各自有關的聯繫人與本集團並無其他業務競爭權益。

7. 其他資料

(甲) 本公司之註冊辦事處為 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。

(乙) 本公司之香港主要營業地點為香港北角渣華道191號嘉華國際中心二十九樓。

(丙) 本公司之公司秘書為陳明德先生，彼為香港之合資格律師，亦為紐約州律師公會之律師及為新加坡之律師／出庭代訟人；而本公司之合資格會計師為王俊強先生，彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及加拿大註冊會計師公會資深會員。

(丁) 本文件載有中文譯本，但以英文原文為準。