

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，概不對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。



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)

須予披露的交易 收購間接非全資附屬公司 之百分之七比率之權益

於二零零七年十一月二十六日，Ragon (本公司之全資附屬公司) 與双日訂立買賣股份協議，據此，Ragon同意以代價總額為港幣30,000,000元向双日收購於志惠之銷售股份及股東貸款。志惠為本公司之附屬公司。双日及其最終實益擁有人均為獨立第三方。7%銷售股份為双日於志惠所佔其全部持股量。於完成收購後，双日將不再持有志惠任何股份。本公司於志惠之持股量將由65%增加至72%。志惠於嘉滙達擁有55%權益，而嘉滙達則持有上海嘉華中心。

由於相關百分比率（定義見上市規則）超過5%但不多於25%，根據上市規則，收購構成一項須予披露的交易。本公司將按照上市規則第14.38條之規定向股東寄發通函。

1. 買賣股份協議之主要條款

日期： 二零零七年十一月二十六日

訂約方： (A) 双日作為賣方及 (B) Ragon作為買方

收購之：
標的事項 銷售股份連同股東貸款

代價及付款： 合共港幣30,000,000元全部以現金支付，其中港幣6,482,984.60元為銷售股份之代價，港幣20,517,015.40元為股東貸款之代價及港幣3,000,000元為支付双日之全資附屬公司New Channel Management Limited，作為New Channel

Management Limited向双日提供有關買賣股份協議的商議及統籌服務之諮詢費用。Ragon已於簽訂買賣股份協議時支付双日按金港幣3,000,000元，並於完成時支付給双日及New Channel Management Limited餘額港幣27,000,000元。

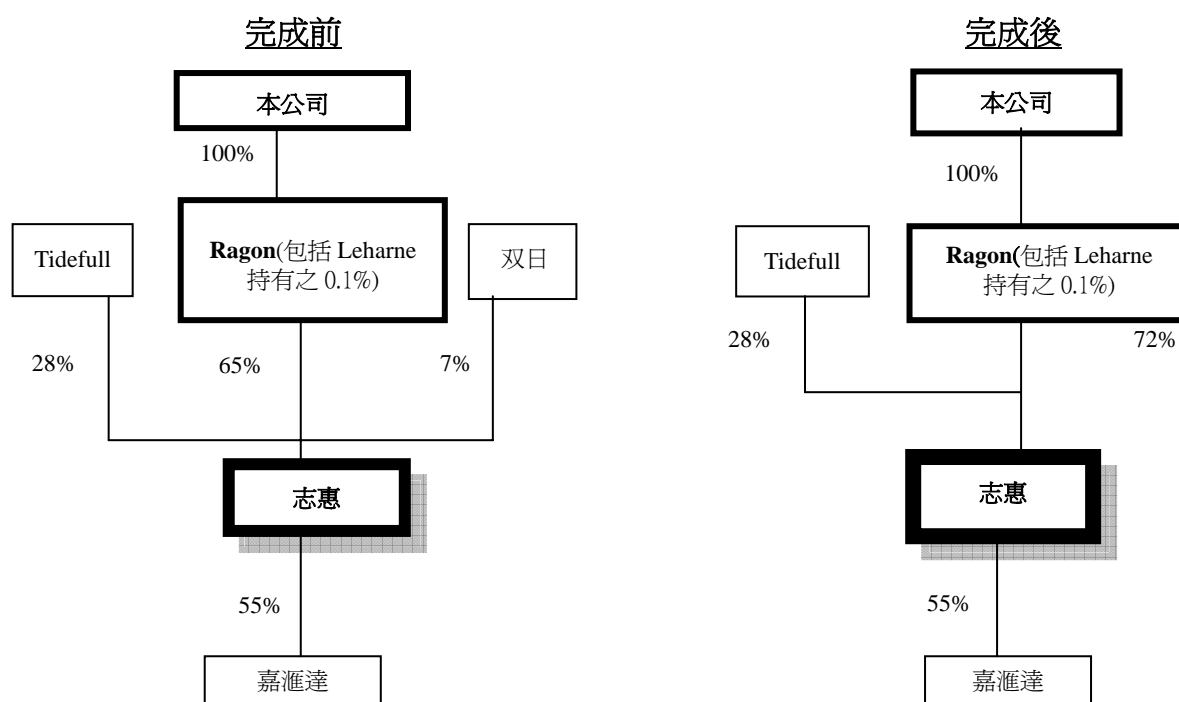
完成： 於二零零七年十一月三十日，待Ragon全數支付代價之餘額後，双日將會轉讓予Ragon銷售股份及股東貸款。

倘有任何不遵守買賣股份協議之情況，則在不損害其在買賣股份協議之權利及作出補救後，非違約方可：(i) 延遲完成；(ii) 在可行情況下與違約方繼續完成；或 (iii) 終止買賣股份協議。倘Ragon違約而双日終止買賣股份協議，則双日有權沒收按金。倘双日違約而Ragon終止買賣股份協議，則双日須退回按金予Ragon，並須額外向Ragon賠償損失不多於港幣3,000,000元。倘發生上述任何事項，本公司將另行發表公佈。

擔保： Ragon同意就因双日（連同其他人士）於一九九六年九月二十六日向滙豐銀行簽訂之擔保（有關嘉滙達於中國上海之住宅項目Pacific Court（上海太平洋廣場）之最終買家之按揭貸款）而承擔之責任（如有）可能蒙受之損失及損害向双日作出彌償。本公司獲滙豐銀行（上海分行）告知，於本公佈刊發日期，有關按揭貸款並無任何未償還款項。

2. 志惠於收購前後之持股量

於收購前，本公司（透過 Ragon（64.9%）及 Leharne（0.1%））於志惠擁有 65% 權益，Tidefull 擁有 28% 權益，及双日擁有 7% 權益。双日及其最終實益擁有人均為獨立第三方。Leharne 為本公司之（間接）全資附屬公司，而 Ragon 為 Leharne 之全資附屬公司。於收購前後之簡化持股量架構如下：



於完成後，本公司將擁有 72% 志惠之權益，双日將不再擁有任何權益，而 Tidefull 將維持其於志惠之 28% 權益。

3. 代價

收購之代價乃經訂約方公平磋商後並計及截至二零零六年十二月三十一日（即志惠之經審核綜合財務報表編製日期）志惠之總資產港幣 2,946,533,783 元及志惠之總負債港幣 1,749,471,855 元後按一般商業條款達致。志惠之資產淨值為港幣 526,691,169 元（計及少數股東權益後）。代價較銷售股份截至二零零六年十二月三十一日止之經審核綜合財務報表編製日期應佔志惠之資產淨值折讓為港幣 6,868,382 元（或 18.6%）。本公司將以本集團之內部資源支付代價。

4. 有關志惠及嘉匯達之資料

志惠為本公司之間接非全資附屬公司（本公司於完成前擁有 65% 權益及於完成後擁有 72% 權益）。志惠為一間投資控股公司，其唯一重大資產為於嘉匯達之 55% 權益。

嘉匯達之股東為志惠（55%）、麥世東方控股有限公司（30%）及上海徐房（集團）有限公司（15%）。麥世東方控股有限公司及上海徐房（集團）有限公

司分別於香港及中國註冊成立之公司。於完成前後，志惠及嘉滙達均會繼續綜合至本公司之賬目及被視為本公司附屬公司。麥世東方控股有限公司及上海徐房（集團）有限公司為嘉滙達之主要股東，除此之外，彼等亦可被視為本公司之獨立第三方。

嘉滙達為物業之登記持有人，而物業為其唯一重大資產。物業包括位於上海市內環之一幢甲級寫字樓連同 2 幢附屬大廈（總建築面積約為 72,000 平方米）。物業於二零零五年落成。本公司租用 18 樓全層，而物業之其餘部分現正全部出租予租戶。

5. 有關本公司之資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要於中國、香港及東南亞從事物業發展及投資。

6. 有關 Ragon 之資料

Ragon 為一間投資控股公司，並為本公司之間接全資附屬公司。Ragon 於志惠擁有 64.9% 權益。Ragon 及 Leharne（持有志惠的 0.1% 權益）先前概無向双日收購志惠任何權益。

7. 有關双日之資料

双日為 Sojitz Corporation（一間於日本註冊成立之公司，統稱「Sojitz 集團」）之全資附屬公司。双日主要於香港從事出入口及一般貿易業務。Sojitz 集團為世界知名集團，其業務不僅包括貿易、出入口，亦包括投資。New Channel Management Limited 為双日之全資附屬公司，主要於香港從事物業業務。

就董事（於作出一切合理查詢後）所知、所悉及所信，双日及 New Channel Management Limited 及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。

8. 收購之財務影響

銷售股份應佔志惠於截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核純利為：

	二零零五年（港幣）		二零零六年（港幣）	
	除稅前	除稅後	除稅前	除稅後
綜合溢利	380,343,843	230,451,929	1,069,301,791	739,455,664
銷售股份應佔溢利	26,624,069	16,131,635	74,851,125	51,761,896

志惠於二零零六年十二月三十一日之經審核資產淨值達港幣 526,691,169 元（計及少數股東權益後）。物業於重估後為港幣 2,801,761,560 元，因而志惠之總資產於二零零六年十二月三十一日為港幣 2,946,533,783 元。

9. 進行收購之原因及利益

物業為上海之甲級寫字樓。物業自二零零五年初落成後一直達到 100% 租用率，其公司租戶提供良好及經常性之租金收入。鑑於物業位於上海市內環之黃金地點及日後有機會於現有租約續租時提高租金，物業亦具有進一步資本增值潛力。於收購後，本公司於持有物業之嘉滙達之實益權益將由先前之 35.75% 增加至 39.6%。收購之價格合理且較資產淨值有所折讓，使本公司可享有更多物業之租金收入來源及更大機會獲得物業日後之資本增值。此乃符合本集團長期持有優質物業投資之策略。

董事認為，買賣股份協議之條款屬公平合理，而收購符合本公司及股東之整體利益。

10. 上市規則之涵義

由於相關百分比率（定義見上市規則）超過百分比率之 5% 但不多於 25%，根據上市規則，收購構成爲一項本公司須予披露的交易。本公司將按照上市規則第 14 章之規定向股東寄發通函。

11. 本公司之董事

截至本公佈日期，本公司之執行董事為呂志和博士（主席）、呂耀東先生、許淇安先生、倫贊球先生及鄧呂慧瑜女士；非執行董事為梁文建先生及黃乾亨博士；而獨立非執行董事為鍾逸傑爵士、李東海博士、陳有慶博士、張惠彬博士及廖樂柏先生。

12. 釋義

於本公佈內，除另有說明外，下列詞彙指：

「%」	指	百分比率
「收購」	指	Ragon建議收購現時由双日持有於志惠之銷售股份及股東貸款
「董事會」	指	本公司之董事會
「志惠」	指	志惠有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之附屬公司
「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
「完成」	指	訂約方根據買賣股份協議之條款完成收購
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	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	與本公司及本公司或其任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）概無關連之獨立第三方
「嘉滙達」	指	上海嘉滙達房地產開發經營有限公司，於中國內地成立之中外合資合營企業
「Leharne」	指	Leharne Properties Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	Ragon及双日，而「訂約方」指其中一方
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	上海嘉華中心，位於中國上海市徐匯區淮海中路6街坊26號地塊，嘉滙達為其唯一登記持有人
「Ragon」	指	Ragon Properties Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣

「銷售股份」	指	該等全部70股（繳足股款）普通股，為双日法定及實益持有之志惠已發行股本中之7%權益，為收購之標的事項
「股東貸款」	指	由志惠欠負双日合共港幣20,517,015.40元之款項（包括應計至完成止之利息為港幣10,773,141.04元），根據買賣股份協議之條款於完成時由双日轉讓予Ragon
「双日」	指	双日（香港）有限公司（前稱日商岩井香港有限公司），一間於香港註冊成立之公司
「買賣股份協議」	指	Ragon與双日於二零零七年十一月二十六日訂立買賣銷售股份之買賣股份協議，據此，Ragon同意向双日收購銷售股份及股東貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Tidefull」	指	Tidefull Investment Limited，一間於利比里亞註冊成立之有限公司，屬於建生國際集團有限公司旗下之公司。建生國際集團有限公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市

承董事會命

K. Wah International Holdings Limited

嘉華國際集團有限公司

公司秘書

陳明德

香港，二零零七年十一月二十六日

就本公佈而言：

- (1) 本通函內載入中文名稱或詞語之若干英譯名稱乃僅供參考，故不應被依賴為該等中文名稱或詞語之官方譯文；及
- (2) 本公佈所使用之匯率為港幣1元兌人民幣1.03元。