

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依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)

須予披露及關連交易

**購入麥世東方控股有限公司之
全部已發行股本及股東貸款**

於二零一零年一月六日 Million Link (為本公司間接全資附屬公司) 與 Pilot Time 訂立協議，據此，Million Link 同意向 Pilot Time 購入銷售股份及股東貸款，總代價為港幣 770,438,000 元。銷售股份為麥世東方之全部已發行股本。麥世東方為持有合營企業註冊資本 30% 少數權益，該合營企業於中國成立之中外合資合營企業，亦為本公司之非全資附屬公司。在簽訂協議時，Pilot Time 獲支付總額為港幣 154,087,600 元之按金，作為代價之部分付款。

截至本公告日期及交易完成之前，麥世東方為持有合營企業（本公司之非全資附屬公司，本公司擁有其主要管理權）註冊資本 30% 少數權益，而 Pilot Time 為麥世東方之聯繫人。因此，根據上市規則第 14A.11 (1) 條及第 14A.11 (4) 條，Pilot Time 及麥世東方均為本公司之關連人士，而交易構成為本公司之一項關連交易。由於交易之適用百分比率（根據上市規則之定義）超過 5% 但少於 25%，交易亦構成為本公司一項須予披露之交易。因此，根據上市規則，交易須遵守申報、公告及獨立股東（即於交易中並無重大利益關係之股東）批准之規定。經一切合理查詢後，就本公司所知悉，概無股東於交易中有重大利益關係，並須就批准交易之決議案放棄投票權。按照上市規則第 14A.43 條，一批有密切聯繫的股東合共持有本公司已發行股本約 57.68% 已對交易發出書面同意。本公司將會向聯交所申請豁免遵守召開本公司股東特別大會之規定，以接納該批有密切聯繫的股東之書面同意作為代替。

載有交易其他詳情、本公司獨立董事委員會推薦建議函件及獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會與獨立股東建議函件之通函將於可行情況下儘快寄發予股東。

1. 協議之主要條款如下

訂立日期：二零一零年一月六日

訂約方：

1. Pilot Time 作為賣方
2. Million Link 作為買方
3. Offshore Capital Finance Limited 作為第一擔保人
4. Global Orient Finance Ltd. 作為第二擔保人

截至協議日期，Pilot Time 實益擁有麥世東方全部已發行股本之權益。Pilot Time 於英屬處女群島註冊成立，主要業務為投資控股。Million Link 於英屬處女群島註冊成立，為本公司間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

截至本公告日期及交易完成之前，麥世東方持有合營企業註冊資本 30% 權益（合營企業為一間本公司之非全資附屬公司，本公司對其擁有主要管理權），而 Pilot Time 為麥世東方之聯繫人。因此，根據上市規則第 14A.11（1）條及第 14A.11（4）條，Pilot Time 及麥世東方均為本公司之關連人士，因此交易構成為本公司之一項關連交易。

經董事作出一切合理查詢後，確認就彼等所知悉及確信，第一擔保人及第二擔保人均為獨立第三者，本集團並無與第一擔保人或第二擔保人於交易前作出任何交易。

交易之目標事項

根據協議，Pilot Time 已有條件地同意銷售、質讓及轉讓，Million Link 亦已有條件地同意收購、承擔及取得銷售股份，而並不附有任何債務負擔，可享有隨附之一切權利，以及於股東貸款之一切權利、所有權及權益，而並不附有任何債務負擔，可享有隨附之一切權利。

代價及付款

交易之代價為港幣 770,438,000 元，由 Pilot Time 與 Million Link 按公平原則磋商達成，屬正常之商業條款，已計及並參考麥世東方於合營企業所持有之少數權益及並無於合營企業擁有主要管理權，唯享有收取股息權利；及麥世東方截至二零零八年十二月三十一日止年度已審核之賬目及於二零零九年十一月三十日未經審核之賬目。

代價將以現金支付。在簽訂協議時，Pilot Time 獲支付總額為港幣 154,087,600 元之按金（「按金」）作為代價之部分付款。預計將會於二零一零年二月二十五日或之前交易完成時，Pilot Time 獲支付餘額港幣 616,350,400 元。

麥世東方尚欠償還貸款人一項貸款，其中包括，以押記銷售股份、質讓股東貸款及對麥世東方於合營企業權益之股權質押作為保證（統稱「抵押」）。於交易完成時，貸款人會妥善安排解除抵押，而 Million Link 亦會支付予貸款人全數償還貸款之金額。扣除償還貸款後之餘額將悉數支付予 Pilot Time。

交易代價將由本集團內部資源支付。

交易完成之先決條件

交易須待下述條件達成後，方可完成：

- (i) Pilot Time 或 Million Link（視乎情況而定）個別所作各項保證於協議訂立日期及於交易完成當日在各重大方面均為真實正確；
- (ii) Pilot Time 會於二零一零年二月十九日提供麥世東方截至二零零九年十二月三十一日止年度已審核賬目予 Million Link；及
- (iii) 在不會對 Million Link 完成交易之能力產生不良影響的情況下，本公司會遵守上市規則第十四章之要求（如有需要）作出公告、刊載及獲取本公司之股東批准協議及其項下擬進行之交易。

倘若任何訂約方未能於二零一零年二月二十五日（或訂約方書面同意之日期）達成協議條款、沒有違約的訂約方可以給予違約方書面通知延遲完成交易日（為工作日）不得超過二零一零年二月二十五日後之第三個工作日，儘可能完成交易（根據協議沒有違約的訂約方權力不受限制）或終止協議。

完成

交易將於所有先決條件經已達成或獲有關訂約方豁免後第二個工作日當日完成，但無論如何完成日期不得遲於二零一零年二月二十五日或訂約方以書面協定之任何其他日期。

擔保

第一擔保人同意提供無條件及不可撤回之擔保予 Pilot Time，使其能妥善及適時履行其於協議項下結欠 Million Link 之所有債務之責任，並須按 Million Link 之要求，償還 Pilot Time 未能履行還款責任而作出承擔。

第二擔保人同意擔保第一擔保人之責任。Million Link 在向第二擔保人提出申索或要求履行其擔保責任之前，需要先向 Pilot Time 及第一擔保人採取一切可行的行動，或 Million Link 在採取行使解除或行使抵押，擔保、賠償、權利或補償亦需先向 Pilot Time 及第一擔保人採取一切可行的索償。

終止合約

若 Million Link 根據協議條款終止協議，按金連同附帶之利息將於協議終止時退還予 Million Link，此舉並不影響 Million Link 追討損失及賠償之權利。

若 Pilot Time 根據協議條款終止協議，Pilot Time 會於協議終止時保留部份按金即港幣 80,000,000 元，此舉並不影響 Pilot Time 追討損失及賠償之權利。其餘按金連同附帶之利息將悉數退回 Million Link。

前述之情況會令協議終止，協議因而無效並再沒有任何法律效力。訂約方需承擔因毀約而要負上的責任。

除上述所言，Million Link 及 Pilot Time 可根據協議申請強制執行令要求履行協議之責任。

2. 協議訂約方之資料

- (i) Pilot Time 主要從事投資控股。
- (ii) Million Link 為本公司間接全資附屬公司，主要從事投資控股。
- (iii) Offshore Capital Finance Limited 主要從事投資控股，亦擔任為相關附屬公司之擔保人。
- (iv) Global Orient Finance Ltd. 主要從事投資控股，亦擔任為相關附屬公司之擔保人。

3. 麥世東方及合營企業之資料

銷售股份是麥世東方之全部已發行股本（為 Pilot Time 全資附屬公司），麥世東方為投資控股公司，其唯一重大資產為其於合營企業所持有之 30% 少數權益。於交易完成後，麥世東方之賬目將會綜合於本公司之賬目，並視為本公司之附屬公司。

合營企業為物業登記持有人，而物業為其唯一重大資產。物業包括位於上海市一幢甲級寫字樓連同兩幢附屬大廈（總樓面面積約為 72,000 平方米）。物業於二零零五年在上海落成，由本集團作為物業之項目經理。本集團由合營企業開始營業時已擁有其主要管理權。

4. 麥世東方之財務資料

根據麥世東方之已審核財務報表，(i)由二零零七年一月二十六日（麥世東方之

成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間止，其除稅前及除稅後利潤為港幣 39,497,897 元；(ii)截至二零零八年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後利潤分別為港幣 12,043,927 元及港幣 10,511,895 元。截至二零零九年十一月三十日之期間(十一個月)未經審核之除稅前及除稅後虧損為港幣 9,235,719 元。因截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務資料仍在整理中，故此，其未經審核截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務資料會在寄予本公司股東之通函內刊載。

根據麥世東方之未經審核財務資料，於二零零九年十一月三十日之總資產及總負債(包括貸款及股東貸款)分別約港幣 634,000,000 元及港幣 589,000,000 元。因此，淨資產值為港幣 45,000,000 元。就考慮 DTZ 戴德梁行於二零零九年十二月三十一日依據公開市場價值基準進行物業估值後，麥世東方之總資產及總負債分別調整至約港幣 797,000,000 元及港幣 595,000,000 元，其淨資產值約為港幣 202,000,000 元。

5. 本公司之資料

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司於中國內地、香港及東南亞從事物業發展及投資。

6. 交易之理由及利益

董事對於中國內地物業市場感到樂觀。在完成交易後，本集團於合營企業持有物業之實際權益將由 39.6%增至 69.6%。本公司董事(獨立非執行董事除外，其將會計及獨立財務顧問的建議後作出意見)認為，此項交易使本集團佔有更大份額之租金收入及獲得物業之未來資本增值，此舉合乎本集團長線持有優質物業投資之策略。

本公司董事(獨立非執行董事除外，其將會計及獨立財務顧問的建議後作出意見)亦認為，計及麥世東方之相關資產，協議及支付交易之代價為公平合理，而交易乃合乎本公司及股東之整體利益，屬於正常商業條款。

7. 一般事項

截至本公告日期及交易完成之前，麥世東方持有合營企業註冊資本之 30%少數權益，合營企業為本公司之非全資附屬公司(本公司擁有合營企業之主要管理權)。而 Pilot Time 為麥世東方之聯繫人。因此，根據上市規則第 14A.11(1)條及第 14A.11(4)條，Pilot Time 及麥世東方均為本公司之關連人士，而交易構成為本公司之一項關連交易。由於交易之適用百分比率(根據上市規則之定義)

多於 5%但少於 25%，交易亦構成爲本公司一項須予披露之交易。因此，根據上市規則，交易須遵守申報、公告及獨立股東（即於交易並無重大利益關係之股東）批准之規定。經一切合理查詢後，就本公司所知悉，概無股東於交易有重大利益關係，並須就批准交易之決議案放棄投票。按照上市規則第 14A.43 條，呂志和博士爲本公司之主席及董事總經理，持有 5,208,534 股股份並透過其直接或間接持有的公司（銘訊有限公司持有 58,157,031 股股份、Premium Capital Profits Limited 持有 135,435,613 股股份、Super Focus Company Limited 持有 1,086,035,985 股股份、步基証券有限公司持有 3,095,377 股股份、Favor Right Investments Limited 持有 101,209,000 股股份及 Best Chance Investments Limited 持有 35,696,109 股股份）爲一批有密切聯繫的股東合共持有 1,424,837,649 股股份，即約 57.68%本公司已發行股本，已書面同意交易。而公司亦將會向聯交所提出申請豁免召開特別股東大會以接受一批有密切聯繫的股東之書面同意書。

載有交易其他詳情、本公司獨立董事委員會推薦建議函件及獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會與獨立股東建議函件之通函將於可行情況下儘快寄發予股東。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「協議」	指	Pilot Time、第一擔保人、第二擔保人及 Million Link 就交易訂立日期爲二零一零年一月六日有條件買賣協議
「工作日」	指	中國、香港及英屬處女群島持牌銀行正式開門營業，進行一般業務之任何日子，惟星期六及星期日除外
「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	訂約方根據協議之條款完成交易
「關連人士」	具	上市規則所賦予此詞彙之涵義
「代價」	指	以現金支付之港幣 770,438,000 元
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「香港」及「港幣」	分別指	中國香港特別行政區及香港法定貨幣
「獨立第三者」	指	上市規則所賦予此詞彙之涵義
「合營企業」	指	Shanghai Jia Hui Da Real Estate Development Co., Ltd. (上海嘉匯達房地產開發經營有限公司)，於中國成立之中外合資合營企業
「貸款人」	指	美國雷曼兄弟亞洲商業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	於二零零九年十一月三十日麥世東方結欠貸款人約港幣 541,000,000 元之無追索權貸款
「麥世東方」	指	麥世東方控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為 Pilot Time 之全資附屬公司
「Million Link」	指	Million Link Group Limited，作為協議之買方，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「Pilot Time」	指	Pilot Time Investments Limited，作為協議之賣方，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「第一擔保人」	指	Offshore Capital Finance Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「物業」	指	上海嘉華中心，位於中國上海徐匯區淮海中路 6 街坊 26 號地塊，嘉匯達為其唯一登記持有人
「銷售股份」	指	麥世東方所有該等每股面值港幣 1 元（全數繳足）之 1,000 股普通股，即麥世東方之全部已發行股本
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣 0.1 元之股份
「第二擔保人」	指	Global Orient Finance Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司

「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	麥世東方結欠 Pilot Time 之貸款約港幣 47,000,000 元（包括應支付利息約港幣 3,000,000 元），而欠款將根據協議之條款轉讓予 Million Link
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易」	指	根據協議之條款，擬議由 Pilot Time 銷售、質讓及轉讓，以及由 Million Link 收購、承擔及取得銷售股份及股東貸款
「%」	指	百分比率

於本公佈日期，執行董事為呂志和博士（主席兼董事總經理）、呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士；非執行董事為梁文建先生及鄭慕智博士；而獨立非執行董事為鍾逸傑爵士、李東海博士、陳有慶博士、廖樂柏先生、葉樹林博士及潘宗光教授。

承董事會命
K. Wah International Holdings Limited
嘉華國際集團有限公司
 公司秘書
李慧君

香港，二零一零年一月七日

香港主要辦事處：
 香港
 北角
 渣華道191號
 嘉華國際中心29樓

網站：<http://www.kwih.com>