

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，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的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  
及  
成立合營企業  
藉以發展位於香港香港仔內地段第451號之地塊**

董事會宣佈，澤原（本公司之間接全資附屬公司）已就合營企業訂立備忘協議，藉以發展地塊。根據備忘協議，本公司同意購入合營公司之35%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的交易。本公司擬按照上市規則之規定於限期內向股東寄發有關詳情之通函。

(I) 訂立備忘協議之日期： 二零零七年十一月十二日

(II) 備忘協議之訂約方

1. 澤原，本公司之間接全資附屬公司。
2. Kenway，信和置業有限公司之間接全資附屬公司。
3. (A) 南豐發展（由陳廷驊先生實益擁有之公司）及(B)南豐資源（由陳慧慧女士實益擁有之公司）。

各董事經合理查詢後知悉並深信，南豐發展、陳廷驊先生、南豐資源、陳慧慧女士，以及上文第(II)節第2項所述之公司均為獨立第三方。

(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地塊及管理發展後之房地產。合營公司持有的天霸國際，為一間新成立的公司，其業務為建設及發展地塊。

地塊乃根據土地合同批出，由二零零七年十月十五日起為期五十年。根據土地合同，地塊不得用作任何用途，僅可用作非工業用途（貨倉、加油站及酒店除外）。根據土地合同，地塊之地盤面積（約）6,403平方米，而地塊之總建築面積不得少於36,120平方米。天霸國際(合營公司之全資附屬公司)將於二零零七年十一月十二日全數支付地價港幣5,710,000,000元後，以地塊之承批人身份與香港政府落實土地合同。而地價之出資將按照個別合營夥伴於合營公司之股份權益比率分攤。

### 天霸國際及合營公司之擁有權

合營公司及天霸國際兩者之董事會將由八名董事組成，其中澤原及Kenway各提名三人，另由南豐發展提名兩人。

根據備忘協議之條款，合營公司將發行350股股份（美金350元）予Kenway，250股股份（美金250元）予南豐發展及50股股份（美金50元）予南豐資源。發行股份後，合營公司之股權將如本公佈第(III)節(A)項所述。天霸國際之股權將如本公佈第(III)節(B)項所述。

#### (A) 合營公司

<u>股東名稱</u>	<u>將持有發行 股份數目</u>	<u>所佔股本權益 百分比率</u>
1. 澤原	350	35%
2. Kenway	350	35%
3. 南豐發展	250	25%
4. 南豐資源	50	5%
總計	1,000	100%

#### (B) 天霸國際

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

#### 執行委員會

天霸國際之董事會將成立一個執行委員會，專責監督、控制地塊發展、日常行政運作以及管理該發展項目。執行委員會需向天霸國際之董事會匯報。執行委員會由三名委員組成，其中由南豐發展及南豐資源聯合提名一位代表加入執行委員會，而

Kenway及澤原則各提名一位代表加入執行委員會。

澤原(或由澤原提名的公司出任)為地塊發展的總項目經理。

#### 合營公司及天霸國際之融資

澤原及各合營夥伴將按彼等各自於合營公司之權益為收購及發展地塊撥付資金。合營公司及/或天霸國際將向銀行貸款，以再融資其已於二零零七年十一月十二日支付之地價及為開發地塊成本作融資。就取得外在銀行貸款，澤原及各合營夥伴及各自之控股公司會提供擔保及其他形式之抵押品予借貸人，符合慣常貸款之要求。而所作擔保及抵押品將按澤原及各合營夥伴於合營公司所佔之權益，以個別 - 而非共同，或共同及個別 - 形式作出。就取得之外在融資而作出擔保，南豐發展及南豐資源將視為單一夥伴，其持股量將按彼等各自於合營公司之權益的總和。

#### (IV)合營企業之代價及本公司對合營企業之承擔

澤原已支付港幣8,750,000元，此乃按其本身所佔35%所支付之地價按金。根據備忘協議之條款，澤原將支付(i) 合營公司已發行股本中之350股股份（美金350元），此乃其佔35%股本權益，及(ii) 港幣1,989,750,000元，此乃按其本身所佔35%之地價餘額，使天霸國際在二零零七年十一月十二日可以全數支付地價。

總建築及開發成本現估計為港幣1,500,000,000元。本公司將透過就合營公司及/或天霸國際之銀行借貸（個別基準/按比例）提供擔保，及向合營公司及/或天霸國際以股東貸款方式，按其所佔建築及開發成本之（35%）比例，撥付天霸國際於地塊之建築及開發成本。

本公司於合營企業之總承擔（按現時估計）為港幣2,523,500,000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35%權益      | 港幣1,998,500,000元 |
| 2. 建築及開發成本之35%權益 | 港幣525,000,000元   |

本公司最終之總承擔額將由內部資源及銀行貸款融資。

## 有關澤原之資料

澤原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位於中國內地、香港及東南亞從事物業發展及投資。

## 有關Kenway之資料

本公司獲告知，Kenway為一間投資控股公司，為信和置業有限公司之間接全資附屬公司，信和置業有限公司之主要業務為於香港從事物業發展及投資，其股份於聯交所主板上市（股份代號：83）。

## 有關南豐發展及南豐資源之資料

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。南豐資源由Crosby Investment Holdings Inc.全資擁有，為一間投資控股公司。陳慧慧女士（陳廷驊先生之女兒）為南豐資源之全資實益擁有人。

## 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。澤原於合營企業中所佔的35%股本權益會計入本公司之帳簿內。

## 一般事項

本公司收購合營公司之35%權益及其出資承擔超過一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）之5%，但不多於25%，因此，根據上市規則第14章之規定構成本公司之須予披露的交易。本公司將遵照上市規則之規定，將有關合營企業之通函盡快寄發予股東。

備忘協議對澤原、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。

倘本公佈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出25%，本公司將遵守上市規則第14章之相關規定。

## 釋義

於本公佈內：

「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
「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
「董事」	指	本公司之董事
「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	澤原根據備忘協議之條款與合營夥伴合作，透過合營公司及天霸國際以發展地塊
「合營公司」	指	Homeast Limited，一間於二零零七年八月三十日在英屬處女群島註冊成立之公司，註冊辦事處位於Morgan & Morgan Building, Pasea Estate, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，為合作發展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、南豐資源及Kenway之統稱，其各自亦稱為「合營夥伴」
「Kenway」	指	Kenway Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由信和置業有限公司實益擁有，為一獨立第三方
「地塊」	指	土地合同所述於土地註冊處註冊為香港香港仔內地段第451號，香港仔惠福道之該幅土地

「土地合同」	指	天霸國際與香港政府將就地塊訂立之土地條件批文
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「備忘協議」	指	澤原、合營公司及合營夥伴就合作發展地塊而於二零零七年十一月十二日訂立具有約束力的備忘協議
「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，由陳廷驊先生最終實益擁有，為一獨立第三方
「南豐資源」	指	南豐資源有限公司，一間於香港註冊成立之公司，由陳慧慧女士（陳廷驊先生之女兒）最終實益擁有，為一獨立第三方
「天霸國際」	指	天霸國際有限公司，一間於二零零七年九月二十八日在香港註冊成立之公司，其註冊地址現位於香港北角渣華道191號嘉華國際中心29樓
「股東」	指	本公司之股東
「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
「澤原」	指	澤原有限公司，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
「百分比率」	指	百分比率

截止本公佈日，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。

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，二零零七年十一月十二日