
此 乃 要 件 請 即 處 理

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 的 交 易
及
成 立 合 營 企 業
藉 以 發 展 位 於 香 港 之 地 塊

二 零 零 七 年 十 月 二 十 五 日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	3
2. 備忘協議	4
3. 有關南豐發展及南豐資源之資料	7
4. 有關會連之資料	7
5. 有關峻迪之資料	7
6. 有關澤原之資料	7
7. 進行收購及成立合營企業之理由	7
8. 一般事項	8
9. 進一步資料	8
附錄 — 一般資料	9

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	本公司董事會
「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	本公司董事
「峻迪」	指	峻迪有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為富聯國際集團有限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指香港法定貨幣港元
「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，透過合營公司及唯邦以發展地塊
「合營公司」	指	Garwin Investment Limited 嘉榮投資有限公司，一間於二零零七年八月二十八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, P.O. Box 958, 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、會連及峻迪之統稱，其各自亦稱為「合營夥伴」
「會連」	指	會連發展有限公司，一間於香港註冊成立之公司，由信和置業有限公司實益擁有，為一獨立第三方

釋 義

「地塊」	指	土地合同所述於新界土地註冊處註冊為香港新界大埔大埔市地段186號白石角發展區第1期B地盤之該幅土地
「土地合同」	指	唯邦與香港政府將就地塊訂立之土地條件批文
「最後可行日期」	指	二零零七年十月二十二日，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	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月五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
「唯邦」	指	唯邦有限公司，一間於二零零七年七月十六日在香港註冊成立之公司，其註冊地址現位於香港中環畢打街3號中建大廈9樓
「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
「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

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



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：

須予披露的交易

及

成立合營企業

藉以發展位於香港之地塊

1. 緒言

董事會於二零零七年十月五日宣佈，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的交易。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：

二零零七年十月五日

(II) 合營企業之訂約方

1. (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)。
2. 會連，信和置業有限公司之全資附屬公司。
3. 澤原，本公司之間接全資附屬公司。
4. 峻迪，富聯國際集團有限公司之間接全資附屬公司。

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及第4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。合營公司持有的唯邦，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50年。根據土地合同，地塊僅可用作私人住宅用途。根據土地合同，地塊之地盤面積(約)22,126平方米，而地塊之最大建築面積為66,378平方米。唯邦(合營公司之全資附屬公司)已於二零零七年十月十五日全數支付地價港幣4,550,000,000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。

董事會函件

唯邦及合營公司之擁有權

合營公司及唯邦兩者之董事會將由八名董事組成，其中南豐發展及會連各提名三人，另由澤原及峻迪各提名一人。

根據備忘協議之條款，南豐發展(按每股代價美金1元)已轉讓其於合營公司持有之150股已發行股份予澤原，50股已發行股份予南豐資源，350股已發行股份予會連，以及150股已發行股份予峻迪。股權轉讓後，合營公司之股權將如本公佈第(III)節(A)項所述。唯邦之股權將如本公佈第(III)節(B)項所述。

(A) 合營公司

股東名稱	所持已發行 股份數目	所佔股本權益 百分比率
1. 南豐發展	300	30%
2. 南豐資源	50	5%
3. 會連	350	35%
4. 澤原	150	15%
5. 峻迪	150	15%
總計	1,000 (每股美金1元)	100%

(B) 唯邦

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

執行委員會

唯邦之董事會將成立一個執行委員會，專責監督及控制地塊發展及日常行政運作，以及管理該發展項目。執行委員會需向唯邦之董事會匯報。執行委員會由四名委員組成，其中由南豐發展及南豐資源聯合提名一人加入執行委員會，而會連、澤原及峻迪則各提名一位代表加入執行委員會。

董事會函件

南豐發展為地塊發展的總項目經理(或由南豐發展提名的公司出任)。

合營公司及唯邦之融資

澤原及各合營夥伴將為發展地塊撥付資金，包括(按個別但非共同，或共同及個別基準)按彼等各自於合營公司之權益，就唯邦或合營公司(視乎情況而定)獲得之外在融資向放債人提供擔保及(如有需要)由彼等各自之控股公司作出擔保。若在可行的情況下，澤原及各合營夥伴可為該發展項目再融資。就獲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

根據備忘協議之條款，澤原已支付其於合營公司已發行股本中之150股股份(佔15%股本權益)，而本公司(按其本身所佔15%權益)已支付唯邦港幣682,500,000元，以便唯邦支付地價餘額。唯邦已於二零零七年十月十五日全數支付地價港幣4,550,000,000。

總建築及開發成本現估計為港幣1,450,000,000元。本公司將透過就合營公司及／或唯邦之銀行借貸(個別基準／按比例)提供擔保，及向合營公司及／或唯邦股東以貸款方式，按其所佔建築及開發成本之(15%)比例，撥付唯邦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900,000,000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15%權益 | 港幣682,500,000元 |
| 2. 建築及開發成本之15%權益 | 港幣217,500,000元 |

本公司最終之總承擔額將由內部資源及銀行貸款融資。

3. 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。

4. 有關會連之資料

本公司獲告知，會連為一間投資控股公司，為信和置業有限公司之全資附屬公司，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)。

5. 有關峻迪之資料

本公司獲告知，峻迪為富聯國際集團有限公司之間接全資附屬公司，而富聯國際集團有限公司為一間投資控股公司。富聯國際集團有限公司之主要附屬公司之業務為製衣及貿易、分銷品牌產品、物業租賃及管理、物業發展、物業發展管理、休閒活動管理及投資活動。富聯國際集團有限公司之股份於聯交所主板上市(股份代號：369)。

6. 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。

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。

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。

董事會函件

8. 一般事項

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14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

二零零七年十月二十五日

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 百分比率
	個人權益	家族權益	公司權益	合計	
呂志和	6,558,534	7,256,345 ⁽¹⁾	1,329,030,115 ⁽²⁾	1,342,844,994	54.69
呂耀東	5,878,035	—	—	5,878,035	0.24
許淇安	580,000	—	—	580,000	0.02
倫贊球	2,245,046	—	—	2,245,046	0.09
鄧呂慧瑜	8,340,371	—	—	8,340,371	0.34
鍾逸傑爵士	150,000	—	—	150,000	0.01
梁文建	350,000	—	—	350,000	0.01
黃乾亨	601,226	—	—	601,226	0.02
李東海	550,000	—	—	550,000	0.02
陳有慶	936,563	—	—	936,563	0.04
張惠彬	607,239	—	—	607,239	0.02
廖樂柏	500,000	—	—	500,000	0.02

除另有所述外，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7,256,345股股份之權益。
- (2) 該等1,329,030,115股股份指下列各項的總和：(i) Best Chance Investments Ltd.持有35,696,109股股份；(ii) 步基證券有限公司持有3,095,377股股份；(iii) Favor Right Investments Limited持有8,286,000股股份；(iv) Jumbo Right International Limited持有2,324,000股股份；(v) Super Focus Company Limited持有1,086,035,985股股份；(vi) Premium Capital Profits Limited持有135,435,613股股份；及(vii) 銘訊有限公司持有58,157,031股股份。呂志和博士為上述公司之最終實益擁有人。

上述所有權益均指好倉。

除上文所披露者外，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))，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，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

就本公司董事或行政總裁所知，於最後可行日期，於本公司股份及相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉，或已載入本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下有權在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益的股東（本公司董事或行政總裁除外）如下：

股東	股份數目 (好倉)	佔已發行股本之 概約百分比率
Super Focus Company Limited	1,086,035,985 ⁽¹⁾	44.23
Penta Investment Advisers Limited	387,574,033 ⁽²⁾	15.78
John Zwaanstra先生	387,574,033 ⁽³⁾	15.78
Star II Limited	193,592,644 ⁽¹⁾	7.88
Penta Asia Fund, Ltd.	163,668,672 ⁽⁴⁾	6.67
Todd Zwaanstra先生	163,668,672 ⁽⁵⁾	6.67
Mercurius GP LLC	163,668,672 ⁽⁶⁾	6.67

附註：

- (1) Super Focus Company Limited及Star II Limited分別持有1,086,035,985股股份及193,592,644股股份的權益。呂志和博士為該兩間公司的唯一持有及控制人。
- (2) Penta Investment Advisers Limited由John Zwaanstra先生擁有100%控制權。該公司以投資經理之身份擁有387,574,033股股份權益。
- (3) 此乃與附註(2)所述的387,574,033股股份權益相同。John Zwaanstra先生透過其在Penta Investment Advisers Limited所持有100%股份權益，被視作持有本公司的股份權益。John Zwaanstra先生亦透過其在Penta Asia Fund, Ltd.及Mercurius GP LLC擁有超過三分之一的投票權，而被視作持有本公司的股份權益。
- (4) Penta Master Fund, Ltd.為Penta Asia Fund, Ltd.的全資附屬公司，其持有163,668,672股股份之重複權益，並且與Penta Investment Advisers Limited持有本公司股份權益當中之163,668,672股股份持重複權益。
- (5) Todd Zwaanstra先生透過Penta Master Fund, Ltd.被視作持有163,668,672股股份之權益，Penta Master Fund, Ltd.亦透過於Penta Asia Fund, Ltd.擁有超過三分之一投票權而被視作持有本公司該等股份權益。Penta Asia Fund, Ltd.為Mercurius Partners Trust（全權信託）之信託人。
- (6) Mercurius GP LLC是Mercurius Partners Trust的創立人，因而被視作持有Todd Zwaanstra先生及Mercurius Partners Trust擁有本公司163,668,672股股份之權益。

Penta Investment Advisers Limited與John Zwaanstra先生重複持有387,574,033股股份權益，當中之163,668,672股股份之權益由(a) Todd Zwaanstra先生以Mercurius Partners Trust (全權信託) 之信託人透過Penta Master Fund, Ltd.及由Mr. Todd Zwaanstra擁有超過三分之一投票權的Penta Asia Fund, Ltd.持有該等股份；及(b) Mercurius GP LLC為Mercurius Partners Trust 的創立人持有該等股份。

除上述披露者外，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」)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，本集團則廣及中國內地、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。

除上述披露者外，董事及其各自有關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。