
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
收購間接非全資附屬公司
之百分之七比率之權益

二零零七年十二月十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	3
2. 買賣股份協議之主要條款	4
3. 志惠於收購前後之持股量	5
4. 代價	5
5. 有關志惠及嘉滙達之資料	5
6. 有關本公司之資料.....	6
7. 有關Ragon之資料.....	6
8. 有關双日之資料.....	6
9. 收購之財務影響.....	7
10. 進行收購之原因及利益.....	7
11. 一般事項	7
12. 進一步資料	7
附錄 — 一般資料	8

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：

「%」	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於二零零七年十一月三十日完成收購
「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
「最後可行日期」	指	二零零七年十二月十三日，即本通函付印前確認其中所載若干資料之最後可行日期
「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

釋 義

「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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

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，不應視作為有關中文名稱或詞彙的正式翻釋。

RW 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
收購間接非全資附屬公司
之百分之七比率之權益**

1. 緒言

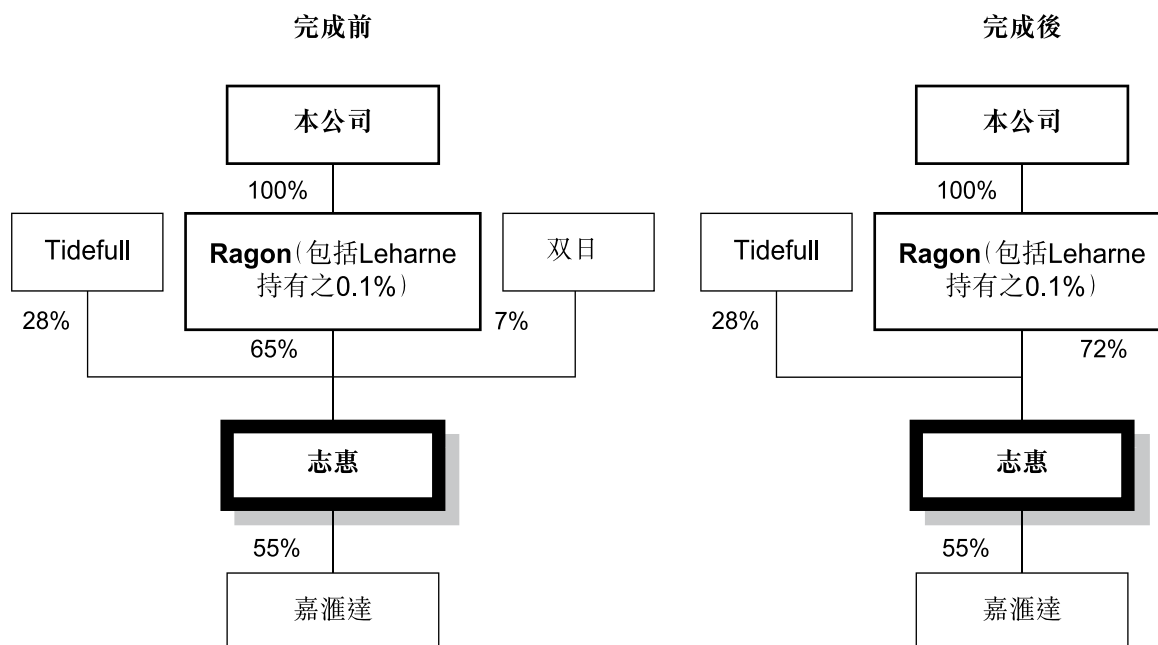
董事會於二零零七年十一月二十六日宣佈，Ragon (本公司之全資附屬公司) 與双日訂立買賣股份協議，據此，Ragon同意以代價總額為港幣30,000,000元向双日收購於志惠之銷售股份及股東貸款。志惠為本公司之附屬公司。双日及其最終實益擁有人均為獨立第三方。7%銷售股份為双日於志惠所佔其全部持股量。完成收購後，双日不再持有志惠任何股份。本公司於志惠之持股量由65%增加至72%。志惠於嘉滙達擁有55%權益，而嘉滙達則持有上海嘉華中心。根據相關百分比率 (定義見上市規則) 超過5%但不多於25%。因此，成立此收購構成一項須予披露的交易。本通函旨在向閣下提供是次收購之詳情。

2. 買賣股份協議之主要條款

- (I) 訂約之日期： 二零零七年十一月二十六日
- (II) 合約方： (A)双日作為賣方及(B)Ragon作為買方
- (III) 收購之標的事項： 銷售股份連同股東貸款
- (IV) 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。
- (V) 完成： 於二零零七年十一月三十日，Ragon全數支付代價之餘額後，双日轉讓予Ragon銷售股份及股東貸款。
- (VI) 擔保： 根據買賣股份協議，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匯豐銀行簽訂之擔保(有關嘉滙達於中國上海之住宅項目Pacific Court(上海太平洋广场)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。本公司獲匯豐銀行(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。

3. 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：



完成後，本公司擁有72%志惠之權益，双日不再擁有任何權益，而Tidefull維持其於志惠之28%權益。

4. 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%)。本公司以本集團之內部資源支付代價。

5. 有關志惠及嘉滙達之資料

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，其唯一重大資產為擁有嘉滙達之55%權益。

董事會函件

嘉滙達之股東為志惠(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，志惠及嘉滙達之賬目均會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，彼等及其相關實益擁有人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。

6. 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。

7. 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。於收購前，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。

8. 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代理業務。

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。

董事會函件

9. 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。

10. 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。

收購後，本公司於持有物業之嘉滙達之實益權益由先前之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。

董事會並未預期是次收購對本公司之利潤、資產及債務有任何重大的影響。

11. 一般事項

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，是次收購構成一項本公司須予披露的交易。

12. 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

二零零七年十二月十七日

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，各董事於本公司或其相聯法團(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)，與有關認購本公司股份之權益，及行使該等權益之詳情，載列如下：

(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	合計	
呂志和	7,613,534	7,256,345 ⁽¹⁾	1,326,706,115 ⁽²⁾	1,341,575,994	54.60
呂耀東	6,141,035	—	—	6,141,035	0.25
許淇安	990,000	—	—	990,000	0.04
倫贊球	2,678,046	—	—	2,678,046	0.11
鄧呂慧瑜	9,280,371	—	—	9,280,371	0.38
鍾逸傑爵士	650,000	—	—	650,000	0.03
梁文建	500,000	—	—	500,000	0.02
黃乾亨	1,101,226	—	—	1,101,226	0.04
李東海	1,050,000	—	—	1,050,000	0.04
陳有慶	1,436,563	—	—	1,436,563	0.06
張惠彬	1,107,239	—	—	1,107,239	0.05
廖樂柏	1,000,000	—	—	1,000,000	0.04

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
	1,055,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
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
	263,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
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
	410,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
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
	433,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
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
	940,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
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
	500,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
梁文建	500,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
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
	500,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
李東海	500,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
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
	500,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
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
	500,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
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
	500,000	4.636	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日

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1,326,706,115股股份為(i)Best Chance Investments Ltd.所持35,696,109股股份、(ii)步基證券有限公司所持3,095,377股股份、(iii)Favor Right Investments Limited所持8,286,000股股份、(iv)Super Focus Company Limited所持1,086,035,985股股份、(v)Premium Capital Profits Limited所持135,435,613股股份及(vi)銘訊有限公司所持58,157,031股股份之總和。上述公司最終由呂志和博士實益擁有及控制。

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，本公司董事及行政總裁(如有)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，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所(包括彼等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條存置之本公司登記冊所記錄；或根據上市規則附錄十須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

3. 主要股東之權益

於最後可行日期，就任何本公司董事所知，於本公司股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司存置之登記冊內之權益或淡倉，或直接或間接擁有可在一切情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益之每位人士(本公司董事除外)之權益如下：

股東名稱	股份數目普通 (好倉)	佔已發行股本 之概約百分比率
Super Focus Company Limited	1,086,035,985 ⁽¹⁾	44.20
Penta Investment Advisers Limited	387,574,033 ⁽²⁾	15.77
John Zwaanstra 先生	387,574,033 ⁽³⁾	15.77
Star II Limited	193,592,644 ⁽¹⁾	7.88
Penta Asia Fund, Ltd.	163,668,672 ⁽⁴⁾	6.66
Todd Zwaanstra 先生	163,668,672 ⁽⁵⁾	6.66
Mercurius GP LLC	163,668,672 ⁽⁶⁾	6.66

附註：

- (1) Super Focus Company Limited及Star II Limited分別實益擁有1,086,035,985股股份及193,592,644股股份，呂志和博士為該兩間公司的唯一持有及控制人。
- (2) John Zwaanstra先生控制其100%權益之Penta Investment Advisers Limited以投資經理身份擁有387,574,033股股份。
- (3) 該等股份與附註(2)所述之387,574,033股股份相同。John Zwaanstra先生因擁有Penta Investment Advisers Limited之100%權益而被視為擁有本公司的股份權益。John Zwaanstra先生因控制Penta Asia Fund, Ltd.及Mercurius GP LLC之投票權逾三分之一而被視為擁有Penta Asia Fund, Ltd.及Mercurius GP LLC所持本公司的股份之權益。
- (4) 該163,668,672股股份乃由Penta Asia Fund, Ltd.之全資附屬公司Penta Master Fund, Ltd.持有，且與Penta Investment Advisers Limited名下部份權益重複。
- (5) Todd Zwaanstra先生以Mercurius Partners Trust (為一項全權信託) 信託人身份控制Penta Asia Fund, Ltd.之投票權逾三分之一，因而被視為擁有Penta Master Fund, Ltd.所持163,668,672股股份之權益。
- (6) Mercurius GP LLC為Mercurius Partners Trust之創立人，故被視為擁有Todd Zwaanstra先生及Mercurius Partners Trust所持163,668,672股股份之權益。

John Zwaanstra先生亦擁有Penta Investment Advisers Limited所持387,574,033股股份之權益，而該等387,574,033股股份其中163,668,672股亦被視為由(a) Todd Zwaanstra先生透過Penta Master Fund, Ltd. (由Penta Asia Fund, Ltd.全資擁有，故Todd Zwaanstra先生以Mercurius Partners Trust (為一項全權信託) 信託人身份控制Penta Asia Fund, Ltd.之投票權逾三分之一) 及(b) Mercurius Partners Trust之創立人Mercurius GP LLC擁有權益。

於最後實際可行日期，除所披露者外，據董事及本公司行政總裁(如有)所知，並無任何其他人士(董事除外)於股份或相關股份中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有10%或以上附有可在所有情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票之權利之任何類別股本面值。

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、呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士(三人統稱「有關董事」)，擁有若干從事物業投資、貿易及發展業務之獨立管理公司之權益。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。有關董事亦為若干競爭業務控股公司之董事。

儘管有關董事亦為本公司之執行董事，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，共有十二名董事，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。

除上述披露者外，本公司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。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。