
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有K. Wah International Holdings Limited嘉華國際集團有限公司之股份，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、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

 **嘉華國際集團有限公司**
K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
於百慕達註冊成立之有限公司 Incorporated in Bermuda with limited liability
(股份代號：00173)

主要交易

投標聯合體購入位於中國上海的土地使用權

二零二二年十一月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 一般事項	II-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予此詞彙之涵義
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予此詞彙之涵義
「本公司」	指	K. Wah International Holdings Limited嘉華國際集團有限公司，在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(股份代號：00173)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予此詞彙之涵義
「代價」	指	人民幣3,730,000,000元(相當於約港幣4,187,000,000元)，即蘇州嘉煦、合營夥伴A及合營夥伴B分別按60%、35%及5%權益比例就土地購入事項而須支付的總代價
「董事」	指	本公司董事
「合作框架協議」	指	蘇州嘉煦、合營夥伴A及合營夥伴B就投標聯合體擬購入地塊的土地使用權於二零二二年九月二十日簽訂之合作框架協議
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合作協議」	指	蘇州嘉煦、合營夥伴A及合營夥伴B就發展地塊成立合營企業於二零二二年十月二十日簽訂之合作協議
「合營企業」	指	上海嘉龍匯置業有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，由蘇州嘉煦、合營夥伴A及合營夥伴B分別持有60%、35%及5%股份權益
「合營夥伴A」	指	上海龍華房地產有限公司，一間於中國成立之有限責任公司
「合營夥伴B」	指	上海匯成房產經營有限公司，一間於中國成立之有限責任公司

釋 義

「地塊」	指	位於中國上海市徐匯區華涇鎮，東至景洪路，南至興南東路，西至規劃綠化、曹聯路，北至規劃綠化之地塊，其總地塊面積為45,302.87平方米
「土地購入事項」	指	投標聯合體購入地塊的土地使用權
「土地使用權」	指	地塊之國有建設用地使用權作為期70年的住宅用途、為期50年的辦公樓用途及為期40年的其他用途(即商業、餐飲及酒店用途)
「土地使用權出讓合同」	指	上海市徐匯區規劃和自然資源局(作為出讓人)與投標聯合體(作為受讓人)就土地購入事項於二零二二年九月二十三日簽訂之上海市國有建設用地使用權出讓合同
「該等土地使用權出讓合同」	指	土地使用權出讓合同及新土地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	指	二零二二年十一月十八日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所營運的聯交所主板(不包括期權市場)
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「新土地使用權出讓合同」	指	上海市徐匯區規劃和自然資源局(作為出讓人)與合營企業(作為受讓人)就土地購入事項於二零二二年十一月一日簽訂之上海市國有建設用地使用權出讓合同
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載，用作釐定交易類別的百分比率
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「中國政府機關」	指	具有上市規則第19A.04條所賦予此詞彙之涵義
「合資格發行人」	指	具有上市規則第14.04(10B)條所賦予此詞彙之涵義
「合資格地產收購」	指	具有上市規則第14.04(10C)條所賦予此詞彙之涵義
「人民幣」	指	人民幣，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
「上海市徐匯區規劃和自然資源局」	指	上海市徐匯區規劃和自然資源局，由中國地方政府所設立的機構，且為具上市規則第19A.04條所定義的中國政府機關
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股股份
「認股權」	指	根據本公司之認股權計劃授出之認股權
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予此詞彙之涵義
「蘇州嘉煦」	指	蘇州嘉煦房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「投標聯合體」	指	由蘇州嘉煦、合營夥伴A及合營夥伴B就通過共同投標購入以掛牌方式出售的地塊之土地使用權成立的投標聯合體，出資比例分別為60%、35%及5%
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有說明外，人民幣兌港幣乃按人民幣1.00元兌港幣1.1226元之匯率換算。該匯率僅出於說明目的，並不表示任何有關人民幣或港幣的金額已經或可能已經或可能以該匯率或其他匯率或完全折算。

 **嘉華國際集團有限公司**
K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

於百慕達註冊成立之有限公司 Incorporated in Bermuda with limited liability

(股份代號：00173)

執行董事：

呂志和博士，*GBM*，*MBE*，*太平紳士*，*LLD*，*DSSc*，*DBA*
(主席兼董事總經理)

呂耀東先生

鄧呂慧瑜女士，*BBS*，*太平紳士*

呂耀華先生

非執行董事：

鄭慕智博士，*GBM*，*GBS*，*OBE*，*太平紳士*

獨立非執行董事：

葉樹林博士，*LLD*

黃桂林先生

聶潤榮先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
Bermuda

香港主要辦事處：

香港北角
渣華道191號
嘉華國際中心
29樓

主要交易

投標聯合體購入位於中國上海的土地使用權

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年九月二十日、二零二二年九月二十三日及二零二二年十月二十日的公告，內容分別有關訂立合作框架協議、土地購入事項及訂立合作協議。

本通函旨在(其中包括)向閣下提供(i)土地購入事項的進一步詳情；(ii)合作協議之條款；及(iii)本集團之財務資料。

購入土地使用權

於二零二二年九月二十三日，由蘇州嘉煦(本公司之間接全資附屬公司)、合營夥伴A及合營夥伴B組成的投標聯合體透過掛牌競標取得地塊的土地使用權。投標聯合體與上海市徐匯區規劃和自然資源局於二零二二年九月二十三日就土地購入事項訂立土地使用權出讓合同。

董事會函件

土地購入事項之詳情載列如下：

- 土地使用權出讓合同的日期：二零二二年九月二十三日
- 訂約方：(1) 上海市徐匯區規劃和自然資源局(作為出讓人)；和
(2) 投標聯合體(作為受讓人)
- 地塊位置：地塊位於中國上海市徐匯區華涇鎮，東至景洪路，南至興南東路，西至規劃綠化、曹聯路，北至規劃綠化
- 總地塊面積：45,302.87平方米
- 總樓面面積：約195,800平方米
- 代價：人民幣3,730,000,000元(相當於約港幣4,187,000,000元)

代價將由蘇州嘉煦、合營夥伴A及合營夥伴B按以下比例出資：

	金額 (人民幣百萬)	百分比 (%)
蘇州嘉煦	2,238.0	60
合營夥伴A	1,305.5	35
合營夥伴B	186.5	5

- 付款條款：
- (1) 訂金，即人民幣746,000,000元(相當於約港幣837,000,000元) (「訂金」，相等於代價的20%)，須於簽訂土地使用權出讓合同日期起計五個營業日內(即二零二二年九月三十日前)支付及用於支付代價；
 - (2) 人民幣1,119,000,000元(相當於約港幣1,256,000,000元)，即代價的50%減訂金人民幣746,000,000元，須於簽訂土地使用權出讓合同之日起三十日內(即二零二二年十月二十三日前)支付；及
 - (3) 代價餘下50%，即人民幣1,865,000,000元(相當於約港幣2,094,000,000元)，須於簽訂土地使用權出讓合同之日起四十五日內(即二零二二年十一月七日前)支付。

於最後實際可行日期，代價已悉數結清。

董事會函件

- 土地使用權期限和地塊用途 : 地塊指定作為期70年的住宅用途、為期50年的辦公樓用途及為期40年的其他用途(即商業、餐飲及酒店用途)。
- 其他資料 : 若干部份在地塊上興建的物業將持有為非流動資產，作商業、辦公樓、餐飲及酒店用途，以收取經常性收入。
- 退還競標保證按金 : 於最後實際可行日期，提交標書時已支付的競標保證按金人民幣746,000,000元(相當於約港幣837,000,000元)，已按投標聯合體各方出資額全額退還。
- 地塊發展計劃 : 地塊的總樓面面積約為195,800平方米，初步預計發展為：(i)約47,700平方米的住宅單位及約53,300平方米的辦公樓，以作出售；及(ii)約35,500平方米的辦公樓、約9,300平方米的商業部份及約50,000平方米的餐飲及酒店，以作收取經常性租金收入。
- 地塊之工程預計於二零二四年一月開始及於二零二七年一月竣工。

考慮代價的基準

代價是投標聯合體透過依據相關中國法律和法規進行的掛牌競標中成功競得的地塊價格而釐定。本集團考慮了(當中包括)(i)上海市徐匯區規劃和自然資源局定出的掛牌底價人民幣3,730,000,000元(相當於約港幣4,187,000,000元)；(ii)中國上海市徐匯區及附近地區現時的房地產市場情況；和(iii)地塊的所在地和發展潛力等，認為地塊競標價屬公平的。本集團在決定競標價時沒有對地塊做獨立的估價作參考。

本集團以內部資源為其所承擔的人民幣2,238,000,000元(相當於約港幣2,512,000,000元)代價融資，並以下列方式支付(i)人民幣1,038,000,000元為向合營企業提供且須於三年內償還的無抵押及計息的股東貸款，及(ii)人民幣1,200,000,000元為於合營企業所承擔的資本金額。

成立合營企業

於二零二二年十月二十日，蘇州嘉煦、合營夥伴A及合營夥伴B已訂立一份合作協議，就發展地塊成立合營企業。於二零二二年十一月一日，合營企業取代投標聯合體(作為受讓人)與上海市徐匯區規劃和自然資源局(作為出讓人)就土地購入事項簽訂新土地使用權出讓合同，以取替土地使用權出讓合同，然而兩份合同的條款是相同的。

合作協議之主要條款概述如下：

日期：二零二二年十月二十日

訂約方及股權：(1) 蘇州嘉煦；
(2) 合營夥伴A；及
(3) 合營夥伴B。

合營企業由蘇州嘉煦、合營夥伴A及合營夥伴B分別持有60%、35%及5%股份權益。

合營企業的主要業務：房地產開發經營、信息諮詢服務、企業管理、酒店管理、商業綜合體管理服務、工程管理服務、非居住房地產租賃、物業管理及停車場服務。

成立合營企業的單一目的涉及土地購入事項及／或發展特定物業，與該等土地使用權出讓合同內所註明的目的一致。

合營企業的註冊資本：人民幣2,000,000,000元(相當於約港幣2,245,000,000元)

註冊資本由蘇州嘉煦、合營夥伴A及合營夥伴B不遲於二零二二年十一月六日按以下比例出資：

	金額 (人民幣百萬)	金額相當於約 (港幣百萬)	百分比 (%)
蘇州嘉煦	1,200	1,347	60
合營夥伴A	700	786	35
合營夥伴B	100	112	5

董事會函件

蘇州嘉煦、合營夥伴A及合營夥伴B將承擔的資本認繳金額，乃經參考(i)仍未支付的代價；及(ii)彼等各自於合營企業的股權而釐定。合營企業的註冊資本的全數金額將構成並用於支付土地購入事項的部份代價。

於最後實際可行日期，蘇州嘉煦、合營夥伴A及合營夥伴B已分別實繳資本人民幣1,200,000,000元、人民幣700,000,000元及人民幣100,000,000元。

蘇州嘉煦向合營企業作出的資本出資已由其內部資源撥付。

合營企業任何進一步的融資需求(包括但不限於地塊的發展成本)需由合營企業的內部資源、外部融資及/或由蘇州嘉煦、合營夥伴A及合營夥伴B按各自於合營企業的股權比例之股東貸款撥付。於最後實際可行日期，除上述提及的實繳資本人民幣1,200,000,000元及股東貸款人民幣1,038,000,000元已全數用作繳付土地購入事項的代價，蘇州嘉煦對合營企業已沒有進一步的承擔。

- 董事會／監事 : 合營企業之董事會由五名董事組成，其中三名董事由蘇州嘉煦委任，以及兩名董事由合營夥伴A委任。
- 合營企業不設監事會，而設監事一名，由合營夥伴B委任。
- 需要一致同意的事宜 : 在未經合營企業的所有夥伴一致同意下，合營企業不得(其中包括)：
- (i) 變更其業務性質或範疇，以及若出現變動，有關變動必須仍與地塊招標文件及/或與土地購入事項有關的該等土地使用權出讓合同所註明的範疇或目的一致；或
 - (ii) 訂立任何不是基於公平原則形成的交易。
- 股息及分配政策 : 合營企業之任何利潤或虧損將按蘇州嘉煦、合營夥伴A及合營夥伴B各自於合營企業的股權比例分配。

董事會函件

合營企業將按蘇州嘉煦、合營夥伴A及合營夥伴B各自於合營企業的股權比例向其分配利潤。

轉讓合營企業股權的限制：合營企業的任何股東擬出售其於合營企業的股權，應授予合營企業的其他股東對有關股權的優先購買權。

於最後實際可行日期，合營企業已成立。

土地購入事項的財務影響

由於本集團以其內部資源支付其所承擔的代價，地塊將引致本集團投資物業及發展物業增加人民幣3,730,000,000元及本集團的現金結餘減少人民幣2,238,000,000元，並由合營夥伴A和合營夥伴B承擔所支付的代價組成之非控制性權益將增加人民幣1,492,000,000元。

合營企業將會作為本公司之非全資附屬公司入賬，其財務業績、資產和負債將合併記入本集團的財務報表。

除上述所提及外，董事認為土地購入事項將不會對本集團的總資產、總負債及盈利產生任何其他重大影響。

進行土地購入事項及成立合營企業的原因與裨益

地塊位於中國上海市徐匯區南部，該區計劃以人工智能和生命健康產業為發展核心。地塊連接上海地鐵15號線華涇西站，鄰近興建中的上海地鐵19號線、23號線及機場聯絡線等多條鐵路交匯處，是對物業發展具有龐大潛力。董事會認為土地購入事項將為本集團從事以公共運輸導向型開發而擴大其在上海房地產市場的版圖、補充本集團土地儲備及符合本集團業務發展策略及計劃的絕佳投資機會。董事會預期合營企業出售在地塊上興建的物業，以及其應佔保留部份的物業的未來經常性收入及潛在資本收益，將會為本集團帶來滿意的回報。

此外，成立合營企業是為了發展地塊，以及本集團、合營夥伴A及合營夥伴B可分享各自專長及在合作及合營方面的經驗，為地塊的發展產生協同效應。

董事會確認(i)合作協議的條款是基於符合公平原則及按一般商業條款進行；(ii)土地購入事項乃本集團之一般及日常業務過程中進行；及(iii)土地購入事項及合作協議的條款(包括其融資及利潤分配安排)乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

各方的資料

本公司

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司主要在香港及中國從事物業發展及物業投資。

蘇州嘉煦

蘇州嘉煦是一間於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司。蘇州嘉煦的主要業務為物業發展。

合營夥伴A

合營夥伴A是一間於中國成立之有限責任公司，由上海市徐匯區華涇鎮財經管理事務所實益持有100%股份權益，其為一間國有企業。合營夥伴A主要從事房地產開發及經營、項目建設管理、物業銷售與租賃及物業管理。

合營夥伴B

合營夥伴B是一間於中國成立之有限責任公司，由上海市徐匯區國有資產監督管理委員會實益持有100%股份權益。合營夥伴B的主要業務為房地產開發及經營。

上海市徐匯區規劃和自然資源局

上海市徐匯區規劃和自然資源局是中國地方機構，且為具上市規則第19A.04條所定義的中國政府機關。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)除了合營夥伴A及合營夥伴B分別持有合營企業的35%及5%股份權益之外，合營夥伴A、合營夥伴B及彼等各自最終實益擁有人均為本公司及其關連人士之獨立第三方；及(ii)上海市徐匯區規劃和自然資源局及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士之獨立第三方。

上市規則的涵義

由於參照上市規則第14.07條計算有關土地購入事項及成立合營企業(蘇州嘉煦、合營夥伴A及合營夥伴B於合營企業所作的出資的全數金額構成並用於支付土地購入事項的部份代價)所涉及的一項適用百分比率超逾25%但低於100%，根據上市規則第14章，土地購入事項及成立合營企業構成本公司一項主要交易。

董事會函件

由於本集團的主要業務包括物業發展，根據上市規則第14.04(10B)條，本公司被視為合資格發行人。此外，根據上市規則第14.04(10C)條，由於土地購入事項涉及透過受中國法律(定義見上市規則)規管的掛牌方式向中國政府機關購入政府土地，所以土地購入事項被視為合資格地產收購。

本集團透過蘇州嘉煦於本集團的一般及日常業務過程中連同合營夥伴A及合營夥伴B進行土地購入事項。根據按照公平原則及一般商業條款擬定的合作協議，成立合營企業的單一目的涉及土地購入事項及／或發展特定物業，與該等土地使用權出讓合同內所註明的目的一致。合作協議亦載有條款規定，在未經合營企業的所有夥伴一致同意下，合營企業不得(i)變更其業務性質或範疇，以及若出現變動，有關變動必須仍與地塊招標文件及／或與土地購入事項有關的該等土地使用權出讓合同所註明的範疇或目的一致；或(ii)訂立任何不是基於公平原則形成的交易。

鑒於合作協議符合上市規則第14.33A條的規定，土地購入事項符合上市規則第14.33A條有關合資格地產收購的豁免規定，在此情況下，土地購入事項須遵守上市規則第14.33A條有關申報、公告及通函的規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事)認為，土地購入事項及成立合營企業屬公平合理的，且按一般商業條款訂立，並符合本公司和股東整體利益。概無董事於該等土地使用權出讓合同及合作協議中擁有任何重大利益。

其他資料

本通函各附錄載有其他資料，敬希垂注。

此 致

列位股東 台照

承董事會命

K. Wah International Holdings Limited

嘉華國際集團有限公司

主席兼董事總經理

呂志和博士

謹啟

二零二二年十一月二十五日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止最近三個財政年度及截至二零二二年六月三十日止六個月的詳細財務資料分別於以下文件中披露及已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.kwih.com>)：

- (a) 本集團截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零二零年四月二十日刊載於聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0420/2020042000789_c.pdf)的二零一九年年報第69至138頁；
- (b) 本集團截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零二一年四月二十六日刊載於聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0426/2021042601166_c.pdf)的二零二零年年報第69至138頁；
- (c) 本集團截至二零二一年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零二二年四月二十六日刊載於聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0426/2022042600881_c.pdf)的二零二一年年報第69至138頁；及
- (d) 本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料載於本公司於二零二二年九月二十二日刊載於聯交所網站(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0922/2022092201551_c.pdf)的二零二二年中期報告第10至26頁。

2. 債務聲明

於二零二二年九月三十日(即本通函付印前就確定本集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償債務約港幣15,280,000,000元，包括以下債務：

- (a) 港幣1,488,000,000元的銀行借款為有擔保及以本集團的若干發展物業及投資物業作抵押；
- (b) 港幣663,000,000元的銀行借款為無擔保但以本集團的若干土地及建築物、投資物業及使用權資產作抵押；
- (c) 港幣13,120,000,000元的銀行借款為有擔保但無抵押；及
- (d) 港幣9,000,000元的有關本集團作為承租人的物業之租賃負債為無抵押。

或然負債

本集團就安排予本集團位於中國的物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息及罰款，而本集團擁有該抵押物業的法律業權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。

於二零二二年九月三十日，本集團就安排予本集團位於中國的物業的若干買家的按揭貸款所獲授銀行的按揭融資提供擔保，金額約港幣1,804,000,000元。

於二零二二年九月三十日，本集團向財務機構提供的財務擔保，就本集團合營企業及聯營公司的貸款金額約為港幣7,049,000,000元出具擔保。

除上述者或本通函另有披露者外，以及除集團內公司間之負債及本集團於日常業務過程中的一般應付款項外，於二零二二年九月三十日之營業時間結束時，本集團並無任何(i)本集團已發行及未贖回，及法定或以其他方式設立但未發行的債務證券及定期貸款；(ii)本集團其他借款或屬於借款性質的債務包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔；(iii)按揭及抵押；及(iv)任何重大或然負債或擔保。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發已審核綜合財務報表的結算日)以來，本集團的財務或貿易狀況或前景有任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事認為，經計及本集團可用財務資源(包括內部產生資金及目前可得銀行融資)，並考慮土地購入事項的影響後，本集團將有充足營運資金滿足其自本通函日期起計未來至少12個月的需求。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條的規定取得相關函件。

5. 本集團的財務及買賣前景

本集團主要於香港及中國從事物業發展及投資。

主要經濟體已經啟動加息周期。其中，美國自二零二二年初以來將聯邦基金利率調高3.75%，預計未來將進一步提升。

基於港幣與美元掛鈎，美國調高聯邦基金利率，已推高作為按揭利率參考基準的香港銀行同業拆息利率，市場氣氛因此受壓抑。然而，香港買家的剛性需求仍有助保持住宅物業市場的穩定，與此同時，失業率亦已漸趨回落。中國經濟增長放緩及當地房地產開發商的債務危機所造成的影響，打擊中國買家置業意欲。然而，本集團注意到中國按揭利率正在下調，銀行也加快了審批及發放按揭貸款給買家，相信有助支持房地產市場的穩定發展。現時，隨2019冠狀病毒病越趨受控，經濟活動也逐漸正常化。

儘管未來營商環境挑戰重重，但潛在買家對優質住宅物業的需求始終存在。本集團對於本地及中國房地產市場中長線的穩健發展，繼續採取審慎及樂觀的態度。憑藉多年豐富經驗，本集團將繼續推出更多新的優質項目。相信新中央領導層將採取更多支持和刺激政策／措施來提振經濟。新一屆香港政府亦可能會實施更多相關政策，確保物業市場健康發展。本集團將充分發揮其穩健的財務實力，遵循審慎補充土地儲備策略，抓緊香港、長三角及珠三角地區各種機會。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事之證券及相關股份權益

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊所紀錄；或(c)根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於股份(包括相關股份)的好倉

董事名稱	身份／性質	所持股份及 相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
呂志和博士	實益擁有人	31,005,941	65.62%
	配偶的權益 ^(附註1)	8,317,120	
	受控法團之權益 ^(附註2)	334,612,213	
	其他 ^(附註3)	<u>1,681,776,769</u>	
		2,055,712,043	
呂耀東先生	實益擁有人	11,138,035	54.04%
	其他 ^(附註3)	<u>1,681,776,769</u>	
		1,692,914,804	

董事名稱	身份／性質	所持股份及 相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
鄧呂慧瑜女士	實益擁有人	27,457,605	
	受控法團之權益 ^(附註4)	210,000	
	其他 ^(附註3)	<u>1,681,776,769</u>	
		1,709,444,374	54.56%
呂耀華先生	實益擁有人	17,851,428	
	受控法團之權益 ^(附註5)	4,005,183	
	其他 ^(附註3)	<u>1,681,776,769</u>	
		1,703,633,380	54.38%
鄭慕智博士	實益擁有人	849,175	0.03%
葉樹林博士	實益擁有人	1,052,726	0.03%
黃桂林先生	實益擁有人	1,040,000	0.03%
聶潤榮先生	實益擁有人	160,000	0.01%

附註：

- (1) 呂志和博士透過其配偶的權益，被視作擁有8,317,120股股份的權益。
- (2) 該等股份由呂志和博士控制的公司所持有。
- (3) 該等股份由一間公司間接持有，而該公司為一酌情家族信託(由呂志和博士作為財產授予人成立)的受託人。呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生憑藉為該酌情家族信託的酌情受益人，被視作持有該等股份的權益。
- (4) 該等股份由鄧呂慧瑜女士控制的一間公司所持有。
- (5) 該等股份由呂耀華先生控制的一間公司所持有。

(b) 相關股份 — 認股權

若干董事實益持有非上市及以實物交收的認股權，以認購股份。

董事名稱	於最後實際 可行日期 未行使之 認股權數目	授出日期	每股股份 行使價 (港幣)	行使期
呂志和博士	2,900,000	二零一七年七月十七日	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	3,000,000	二零一八年七月十八日	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
	3,100,000	二零二零年七月十五日	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
呂耀東先生	1,300,000	二零一七年七月十七日	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	1,300,000	二零一八年七月十八日	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
	1,300,000	二零二零年七月十五日	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
鄧呂慧瑜女士	2,900,000	二零一七年七月十七日	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	3,000,000	二零一八年七月十八日	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
	3,100,000	二零二零年七月十五日	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
呂耀華先生	2,900,000	二零一七年七月十七日	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	3,000,000	二零一八年七月十八日	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
	3,100,000	二零二零年七月十五日	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
鄭慕智博士	160,000	二零一七年七月十七日	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	160,000	二零一八年七月十八日	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
	160,000	二零二零年七月十五日	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
葉樹林博士	160,000	二零一七年七月十七日	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	160,000	二零一八年七月十八日	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
	160,000	二零二零年七月十五日	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
黃桂林先生	160,000	二零一七年七月十七日	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	160,000	二零一八年七月十八日	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
	160,000	二零二零年七月十五日	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
聶潤榮先生	160,000	二零二零年七月十五日	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日

附註：

所有授予之認股權須受一年持有期限。

呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生憑藉上述(a)節「於股份(包括相關股份)的好倉」附註(3)所述被視作持有股份的權益及作為本公司董事，根據證券及期貨條例所規定，透過持有本公司股份被視為於本公司各附屬公司、合營企業及聯營公司之已發行股本中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司行政總裁或其聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份或相關股份及／或債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條本公司須予備存之登記冊所紀錄；或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，以下董事為擔任於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須予披露之權益之公司的董事：

- (i) 呂志和博士為CWL Assets (PTC) Limited、Super Focus Company Limited、Star II Limited及Favor Right Investments Limited之董事，該等公司分別擁有本公司已發行股本約53.68%、35.76%、8.45%及7.34%之權益；
- (ii) 鄭慕智博士為CWL Assets (PTC) Limited之董事，該公司擁有本公司已發行股本約53.68%之權益；及
- (iii) 呂志和博士為呂志和基金有限公司之董事，該公司擁有本公司已發行股本約6.58%之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司候任董事(如有)為另一間公司董事或僱員，及該公司擁有股份及相關股份中的權益，而該等權益根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露。

3. 主要股東之證券權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司行政總裁所知，以下人士(董事或本公司行政總裁除外)於股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露並記入根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊內所記錄的權益：

股東名稱	身份／性質	所持股份數目 (好倉)	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
HSBC International Trustee Limited	受託人	1,683,018,737 ^(附註)	53.72%
CWL Assets (PTC) Limited	受託人	1,681,776,769	53.68%
Super Focus Company Limited	實益擁有人	1,120,247,673	35.76%
Star II Limited	受控法團之權益	264,752,460	8.45%
Favor Right Investments Limited	實益擁有人	229,857,444	7.34%
呂志和基金有限公司	實益擁有人	206,285,639	6.58%
Premium Capital Profits Limited	實益擁有人	184,229,079	5.88%

附註：HSBC International Trustee Limited作為由呂志和博士以財產授予人身份成立的信託之受託人，其持有1,681,776,769股股份。

呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士、呂耀華先生、HSBC International Trustee Limited及CWL Assets (PTC) Limited擁有之1,681,776,769股股份為重複權益。在該等股份中，Super Focus Company Limited持有其中1,120,247,673股股份，Best Chance Investments Ltd.持有其中66,919,192股股份，Favor Right Investments Limited持有其中229,857,444股股份，Premium Capital Profits Limited與Star II Limited重複持有其中184,229,079股股份，以及銘訊有限公司與Star II Limited重複持有其中80,523,381股股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事或本公司行政總裁所知，概無其他人士於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分部條文向本公司披露之權益或淡倉。

4. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生(合稱「**相關董事**」)，直接或間接經酌情家族信託及其他私人擁有公司被視為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**」)與本集團之業務可能直接或間接構成競爭。相關董事亦為若干競爭業務控股公司之董事。

儘管上文所披露相關董事於競爭業務之權益，本集團有能力在競爭業務以外獨立地按公平基準進行其業務。於最後實際可行日期，本公司擁有強大及獨立的董事會，當中一半成員為非執行／獨立非執行董事。該等非執行／獨立非執行董事包括專業人士（核數／會計及法律方面）或成功實業家。本公司已設立一套企業管治程序，可確保能獨立地對投資機遇及業務發展作出評估及檢討。相關董事完全知悉彼等對本公司之誠信責任，並將會就任何存在或潛在利益衝突之事項放棄投票。因此，董事認為本集團之利益受到足夠保障。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及其緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務中擁有權益，亦無與本集團存在或可能存在于任何利益衝突。

5. 董事之合約權益及資產

於二零二零年八月二十日，本公司與Polymate Co., Ltd.（「Polymate」）（為本公司主要股東之全資附屬公司，該主要股東為由呂志和博士以財產授予人身份成立的酌情家族信託之受託人，呂氏家族成員包括呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生為該信託之酌情受益人）訂立租賃框架協議，據此，本集團（作為承租人）可與Polymate的集團公司（作為出租人）就Polymate各自之附屬公司實益擁有的若干物業及車位的租賃及／或許可租用而續訂或訂立新的租約，為期三年，由二零二零年十一月一日起至二零二三年十月三十一日止（包括首尾兩天）。進一步詳情載列於本公司日期為二零二零年八月二十日的公告。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本通函日期仍然存續且就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 額外權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立本集團相關成員公司不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止的服務合約；及
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日）起已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大合約

就董事所知、所悉及所信，概無本集團成員公司於最後實際可行日期前兩年內訂立屬重大或可能屬重大之合約（並非於本集團日常業務過程中訂立之合約）。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，所悉及所信，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，任何本集團成員公司亦無牽涉可對本集團經營業績或財務狀況造成重大不利影響的尚未了結或構成威脅的重大訴訟，仲裁或索償。

9. 其他事項

- (a) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。
- (b) 本公司之公司秘書為李慧君女士，彼為香港之合資格律師，亦為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會之資深會士。
- (c) 本公司之香港主要辦事處位於香港北角渣華道191號嘉華國際中心29樓。本公司之註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。
- (d) 本公司之百慕達主要股份過戶登記處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為4th floor North, Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

10. 備查文件

以下文件之副本於本通函日期起計十四日期間內，刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.kwih.com>)以供瀏覽：

- (a) 合作框架協議；
- (b) 土地使用權出讓合同；
- (c) 合作協議；及
- (d) 新土地使用權出讓合同。