

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，概不對因本公告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。



(股份代號：00173)

可能的主要交易

投標聯合體可能購入位於中國上海的土地使用權

董事會欣然宣布，於二零二二年九月二十日，蘇州嘉煦（本公司之間接全資附屬公司）與合營夥伴 A 及合營夥伴 B 訂立合作框架協議，據此投標聯合體同意透過掛牌競標購入地塊的土地使用權。最低競標價為人民幣 3,730,000,000 元（相當於約港幣 4,219,000,000 元）。

合作框架協議之詳情載於下文：

日期

二零二二年九月二十日

訂約方

- (1) 蘇州嘉煦（本公司之間接全資附屬公司）
- (2) 合營夥伴 A
- (3) 合營夥伴 B

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，倘若可能購入事項一旦落實，除了合營夥伴 A 及合營夥伴 B 在合營企業成立時將分別持有當中 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。

主要事宜

投標聯合體同意透過掛牌競標購入地塊的土地使用權。地塊位於中國上海市徐匯區華涇鎮，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）。

代價

招標文件載列之購入地塊的土地使用權的最低競標價為人民幣 3,730,000,000 元（相當於約港幣 4,219,000,000 元）。

倘可能購入事項落實，蘇州嘉煦、合營夥伴 A 及合營夥伴 B 將分別按 60%、35% 及 5% 的比例支付最終代價。

競標保證按金

投標聯合體於提交標書時已支付人民幣 746,000,000 元（相當於約港幣 844,000,000 元）的可退還競標保證按金，按金已由蘇州嘉煦、合營夥伴 A 及合營夥伴 B 分別按 60%、35% 及 5% 的比例出資。如投標聯合體不能成功中標，競標保證按金將按投標聯合體各方出資的金額悉數退還予投標聯合體各方。

成立合營企業

根據合作框架協議，投標聯合體將會在中標後 30 日內成立合營企業，以發展地塊。合營企業由蘇州嘉煦、合營夥伴 A 及合營夥伴 B（或由各自之附屬公司）分別持有 60%、35% 及 5% 股份權益。

訂立合作框架協議的原因與裨益

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。董事會認為可能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。董事會亦認為，倘可能購入事項一旦落實，預期合營企業出售在地塊上興建的物業，以及其應佔保留部分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，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。

基於以上所述，董事會認為可能購入事項乃本集團之一般及日常業務過程中進行，合作框架協議的條款屬公平合理，並且符合本公司及股東整體利益。

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。

上市規則的涵義

因為有若干部份在地塊上興建的物業將持有為非流動資產以收取經常性收入，餘下部份將作出售，因此可能購入事項一旦落實，將構成上市規則第 14 章項下所規範的一項交易。

由於參照上市規則第 14.07 條計算有關可能購入事項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，可能購入事項如一旦落實，將構成本公司一項主要交易。

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，由於可能購入事項將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，所以可能購入事項將被視為合資格地產收購。

倘投標聯合體成功中標，本集團將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 進行可能購入事項。在可能的合營協議符合上市規則第 14.33A 條的規定的情況下，本公司預期可能購入事項如一旦落實將符合上市規則第

14.33A 條有關合資格地產收購的豁免規定，在此情況下，可能購入事項將僅須遵守上市規則第 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。

倘投標聯合體成功中標及訂立相關合營協議，本公司將根據上市規則作出進一步公告。倘成功中標且可能購入事項的最終代價導致交易分類較高，本公司將遵守上市規則的適用規定。

由於可能購入事項會或未必會進行，股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

釋義

在本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「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
「董事」	指	本公司董事
「合作框架協議」	指	蘇州嘉煦與合營夥伴 A 及合營夥伴 B 就可能購入事項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
「合營企業」	指	一間將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（或由各自之附屬公司）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

「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）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所管理及運作的聯交所主板（不包括期權市場）
「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
「可能購入事項」	指	投標聯合體可能購入地塊的土地使用權
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港，中國澳門特別行政區及台灣
「中國政府機關」	指	具有上市規則第 19A.04 條賦予此詞彙的涵義
「合資格發行人」	指	具有上市規則第 14.04（10B）條賦予此詞彙的涵義
「合資格地產收購」	指	具有上市規則第 14.04（10C）條賦予此詞彙的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司之普通股股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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
- 「%」 指 百分比

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，二零二二年九月二十日

於本公告日期，本公司之執行董事為呂志和博士（主席兼董事總經理）、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生；非執行董事為鄭慕智博士；而獨立非執行董事為葉樹林博士、黃桂林先生及聶潤榮先生。

就本公告而言，除另有說明外，人民幣兌港幣乃按人民幣 1.00 元兌港幣 1.1311 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。

網址：<http://www.kwih.com>