

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。



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

投標聯合體購入位於中國上海的土地使用權

茲提述本公司日期為二零二二年九月二十日的公告，內容有關蘇州嘉煦（本公司之間接全資附屬公司）訂立合作框架協議。

董事會欣然宣布，於二零二二年九月二十三日，由蘇州嘉煦、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，代價為人民幣3,730,000,000元（相當於約港幣4,187,000,000元）。有關土地購入事項的土地使用權出讓合同將由投標聯合體於上海市徐匯區規劃和自然資源局指定的日期簽訂。

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，因此土地購入事項屬上市規則第 14 章項下所規範的一項交易。由於參照上市規則第 14.07 條計算有關土地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，土地購入事項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。在合營協議符合上市規則第 14.33A 條的規定的情況下，本公司預期土地購入事項將符合上市規則第 14.33A 條有關合資格地產收購的豁免規定，在此情況下，土地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。

一般事項

由於投標聯合體需要更多時間就合營協議的條款進行最終修訂，以及本公司亦需要更多時間根據上市規則第 14.66 條之規定編製本集團之財務資料，載有（其中包括）(i) 土地購入事項及合營企業組成之詳情；及 (ii) 本集團之財務資料之通函將未能於本公告日期起計十五個營業日（定義見上市規則）內寄發予股東。預期通函將於二零二二年十一月二十五日或之前寄發予股東。

投標聯合體購入位於中國上海的土地使用權

茲提述本公司日期為二零二二年九月二十日的公告，內容有關蘇州嘉煦（本公司之間接全資附屬公司）訂立合作框架協議。

董事會欣然宣布，於二零二二年九月二十三日，由蘇州嘉煦、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，代價為人民幣3,730,000,000元（相當於約港幣4,187,000,000元）。有關土地購入事項的土地使用權出讓合同將由投標聯合體於上海市徐匯區規劃和自然資源局指定的日期簽訂。

土地購入事項之詳情載於下文：

中標日期 ： 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）；及
(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)	百分比率 (%)
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支付；

(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支付

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）將於支付訂金後立即申請退還

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，認為競標價公平。本集團在決定競標價時沒有對地塊做獨立的估價作參考。

本集團打算以內部資源及外部融資為其所承擔的部份支付代價，為人民幣 2,238,000,000 元（相當於約港幣 2,512,000,000 元）。

成立合營企業

合營企業將由蘇州嘉煦、合營夥伴 A 及合營夥伴 B（或由各自之附屬公司）成立，彼等分別持有 60%、35% 及 5% 股份權益，以發展地塊。於本公告日期，蘇州嘉煦正與合營夥伴 A 及合營夥伴 B 就合營協議的條款進行磋商。本集團將確保擬訂立的合營協議符合上市規則第 14.33A 條下合資格地產收購豁免的適用規定。

合營企業成立後，將取代投標聯合體（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上海市國有建設用地使用權出讓合同，以取替土地使用權出讓合同，然而兩份合同條款是相同的。

本公司將於成立合營企業及訂立合營協議後根據上市規則作出進一步公告。

進行土地購入事項的原因與裨益

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，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，董事會認為土地購入事項乃本集團之一般及日常業務過程中進行，土地購入事項的條款屬公平合理，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 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；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

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，因此土地購入事項屬上市規則第 14 章項下所規範的一項交易。由於參照上市規則第 14.07 條計算有關土地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，土地購入事項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。在合營協議符合上市規則第 14.33A 條的規定的情況下，本公司預期土地購入事項將符合上市規則第 14.33A 條有關合資格地產收購的豁免規定，在此情況下，土地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。

一般事項

由於投標聯合體需要更多時間就合營協議的條款進行最終修訂，以及本公司亦需要更多時間根據上市規則第 14.66 條之規定編製本集團之財務資料，載有（其中包括）(i) 土地購入事項及合營企業組成之詳情；及 (ii) 本集團之財務資料之通函將未能於本公告日期起計十五個營業日（定義見上市規則）內寄發予股東。預期通函將於二零二二年十一月二十五日或之前寄發予股東。

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的涵義：

「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
「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	將由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）就土地購入事項簽訂的上海市國有建設用地使用權出讓合同
「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
「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

「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，二零二二年九月二十三日

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 1.1226 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。

網址：<http://www.kwih.com>