

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)

主要交易 收購位於中國南京的土地使用權

收購土地使用權

董事會欣然宣布，於二零二零年十月二十一日，買方（本公司之間接全資附屬公司）透過掛牌競標取得位於中國南京的地塊的土地使用權，代價為人民幣 4,790,000,000 元（相當於約港幣 5,546,000,000 元）。有關土地收購事項的土地使用權出讓合同預計將於二零二零年十一月五日簽訂。

上市規則的涵義

由於在地塊上將興建的物業之若干部分作出售，而餘下部分將持有為非流動資產以收取經常性收入，因此土地收購事項屬上市規則第 14 章項下所規範的一項交易。由於參照上市規則第 14.07 條計算有關土地收購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，土地收購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，由於土地收購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收購政府土地，亦是本集團透過買方在其日常業務中獨自進行的，所以土地收購事項被視為合資格地產收購。因此，根據上市規則第 14.33A 條，土地收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

一般事項

由於本公司需要更多時間根據上市規則第 14.66 條之規定而編製本集團之財務資料，載有（其中包括）(i) 土地收購事項之詳情；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。預期通函將於二零二零年十一月三十日或之前寄發予股東。

收購土地使用權

董事會欣然宣布，於二零二零年十月二十一日，買方（本公司之間接全資附屬公司）競得位於中國南京的地塊的土地使用權。有關土地收購事項的土地使用權出讓合同預計將於二零二零年十一月五日簽訂，其主要條款載列如下：

- 簽署土地使用權出讓合同 的預定日期：二零二零年十一月五日
- 訂約方：(1) 南京市規劃和自然資源局（作為出讓人）；和
(2) 買方（作為受讓人）
- 地塊位置：地塊位於中國南京建鄴區雙閘街道江東南路以南、青蓮街以東，東至吳候街，南至元前路，西至青蓮街，北至江東南路
- 總用地面積：148,316.25 平方米，包括土地地下出讓面積 40,390.93 平方米
- 總樓面面積：約 477,000 平方米
- 競標保證按金：港幣 2,800,000,000 元，買方已於二零二零年十月十六日支付作為競標保證按金，並在根據以下付款條款支付代價的 50% 後的三個營業日內退還競標保證按金給買方
- 代價：人民幣 4,790,000,000 元（相當於約港幣 5,546,000,000 元）
- 付款條款：代價由買方按以下方式支付：
(1) 代價其中 50%，即人民幣 2,395,000,000 元（相當於約港幣 2,773,000,000 元），須於二零二零年十一月二十三日或以前支付；及
(2) 代價餘下 50%，即人民幣 2,395,000,000 元（相當於約港幣 2,773,000,000 元），須於二零二一年四月二十一日或以前支付
- 地塊的交付日期：地塊將在二零二一年四月三十日或以前交付給買方，前提是買方已按照土地使用權出讓合同所載付款條款悉數支付代價

土地使用權期限和地塊用途：地塊指定作為期 70 年的住宅用途及為期 40 年的非住宅用途（包括商業、公寓、辦公樓及酒店用途）

其他資料：若干在地塊上興建的物業將持有為非流動資產，作商業、辦公樓及酒店用途，以收取經常性收入

考慮代價的基準

代價是買方透過依據相關中國法律和法規進行的掛牌中成功競得的地塊價格而釐定。買方考慮了（當中包括）(i) 南京市規劃和自然資源局定出的掛牌底價人民幣 4,790,000,000 元；(ii) 中國南京建鄴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支付此代價。

進行土地收購事項的原因與裨益

地塊位於中國南京建鄴區河西新城南部，是對物業發展具有龐大潛力的核心城市地區。地塊鄰近河西中央商務區，毗鄰吳侯街地鐵站。鑑於其優越的地理位置及周邊地區良好的公共交通網絡，預期土地收購事項將通過出售地塊上興建之物業，及持有物業而帶來之經常性收入和其資本價值，為本集團帶來滿意的回報。董事會認為土地收購事項將補充本集團的土地儲備以供發展，且提供珍貴的投資機會，並與本集團的業務發展策略及計劃相符。

董事會認為土地收購事項乃本集團之日常及一般業務過程中進行，土地收購事項的條款屬公平合理的，並且土地收購事項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。

買方

買方是本公司之間接全資附屬公司，於香港註冊成立之有限公司，為投資控股公司，其附屬公司將主要從事發展此地塊。

南京市規劃和自然資源局

南京市規劃和自然資源局是由南京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。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，南京市規劃和自然資源局及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則的涵義

由於在地塊上將興建的物業之若干部分作出售，而餘下部分將持有為非流動資產以收取經常性收入，因此土地收購事項屬上市規則第 14 章項下所規範的一項交易。由於參照上市規則第 14.07 條計算有關土地收購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，土地收購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，由於土地收購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收購政府土地，亦是本集團透過買方在其日常業務中獨自進行的，所以土地收購事項被視為合資格地產收購。因此，根據上市規則第 14.33A 條，土地收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

一般事項

由於本公司需要更多時間根據上市規則第 14.66 條之規定而編製本集團之財務資料，載有（其中包括）(i) 土地收購事項之詳情；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。預期通函將於二零二零年十一月三十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）
「代價」	指	人民幣 4,790,000,000 元（相當於約港幣 5,546,000,000 元），即買方就土地收購事項而須支付的總代價

「董事」	指	本公司董事
「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
「地塊」	指	地塊位於中國南京建鄴區雙閘街道江東南路以南、青蓮街以東，東至吳候街，南至元前路，西至青蓮街，北至江東南路），宗地編號 320105003004GB00056 和地塊編號 2020G72，其總用地面積為 148,316.25 平方米
「土地收購事項」	指	買方收購地塊的土地使用權
「土地使用權」	指	地塊之國有建設用地使用權為為期 70 年的住宅用途及為期 40 年的非住宅用途（包括商業、公寓、辦公樓及酒店用途）
「土地使用權出讓合同」	指	預期由南京市規劃和自然資源局（作為出讓人）與買方（作為受讓人）就土地收購事項簽訂的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）
「南京市規劃和自然資源局」	指	南京市規劃和自然資源局，由南京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
「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 條賦予此詞的涵義

「買方」	指	Raise Corporation Limited 韋時行有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「合資格發行人」	指	具有上市規則第 14.04 (10B) 條賦予此詞的涵義
「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
「%」	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，二零二零年十月二十一日

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 1.1578 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>