

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本公佈全部或任何部分內容而產生或因依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)



**K. WAH CONSTRUCTION MATERIALS LIMITED**

**嘉華建材有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：27)

### 持續關連交易 訂立租賃協議

業主已於二零零五年六月二日分別與租戶訂立租賃協議，據此，業主已同意將該等物業出租予租戶，由二零零五年六月一日起為期三年。根據租賃協議，於截至二零零八年十二月三十一日止四個財政年度各年業主應收及租戶應付之年度租金總額分別約為1,175,430港元、2,015,020港元、2,015,020港元及839,590港元，此等款額亦為租賃協議各相關財政年度之年度上限。

業主為嘉華國際之間接非全資附屬公司。租戶為嘉華建材之間接附屬公司。於二零零五年七月二十二日完成收購後，嘉華建材由該等信託間接持有約35.44%權益。嘉華國際由該等信託持有53.80%權益。因此，根據上市規則，業主為嘉華建材之關連人士，而租戶則成為嘉華國際之關連人士及該等租約構成嘉華國際及嘉華建材之持續關連交易。

租賃協議之條款乃按公平原則及在日常及一般業務過程中，經參考現行市場租賃條款及條件後磋商及達致。嘉華國際及嘉華建材之董事(包括嘉華國際及嘉華建材各自之獨立非執行董事)認為，租賃協議之條款屬於正常商業條款，及為公平和合理，並符合嘉華國際及嘉華建材及彼等各自之整體股東之利益。

就根據租賃協議業主應收及租戶應付之年度租金總額而言，由於其有關百分比率高於0.1%但低於2.5%，故該等租約只須遵守上市規則第14A.37至第14A.40條及第14A.45至第14A.47條所載之年度審核、申報及公佈規定，且獲豁免遵守上市規則第14A.34條所載之獨立股東批准。

## 1. 緒言

業主已於二零零五年六月二日分別與租戶訂立租賃協議，有關詳情於下文作進一步披露。

## 2. 租賃協議

租賃協議之主要條款如下：

### (a) 第一份租賃協議

日期	:	二零零五年六月二日
訂約方	:	(1) 上海嘉滙達房地產開發經營有限公司作為業主 (2) 上海嘉建混凝土作為租戶
物業	:	中國上海市徐滙區淮海中路1010號上海嘉華中心1802室
建築面積	:	約410.21平方米
年期	:	由二零零五年六月一日至二零零八年五月三十一日(首尾兩日包括在內)，為期三年
月租	:	9,857美元(相等於約76,884.60港元)，不包括管理費，乃應由一間獨立第三方管理公司收取
物業用途	:	上海嘉建混凝土之辦公室

(b) 第二份租賃協議

日期 : 二零零五年六月二日

訂約方 : (1) 上海嘉滙達房地產開發經營有限公司作為業主  
(2) 上海信財混凝土作為租戶

物業 : 中國上海市徐滙區淮海中路1010號上海嘉華中心1803室

建築面積 : 約118.89平方米

年期 : 由二零零五年六月一日至二零零八年五月三十一日(首尾兩日包括在內), 為期三年

月租 : 2,857美元(相等於約22,284.60港元), 不包括管理費, 乃應由一間獨立第三方管理公司收取

物業用途 : 上海信財混凝土之辦公室

(c) 第三份租賃協議

日期 : 二零零五年六月二日

訂約方 : (1) 上海嘉滙達房地產開發經營有限公司作為業主  
(2) 上海嘉申混凝土作為租戶

物業 : 中國上海市徐滙區淮海中路1010號上海嘉華中心1804室

建築面積 : 約366.82平方米

年期 : 由二零零五年六月一日至二零零八年五月三十一日(首尾兩日包括在內), 為期三年

月租 : 8,814美元(相等於約68,749.20港元), 不包括管理費, 乃應由一間獨立第三方管理公司收取

物業用途 : 上海嘉申混凝土之辦公室

### 3. 年度上限

經考慮業主及租戶根據租賃協議於截至二零零八年十二月三十一日止四個財政年度各年每月以現金應收及應付之以下年度租金總額後，租賃協議之年度上限將與各相關財政年度之年度租金總額相同：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元
年度租金總額約數 (即年度上限)	1,175,430	2,015,020	2,015,020	839,590

### 4. 訂約各方之關係

#### (a) 嘉華國際集團

嘉華國際為一家投資控股公司，而嘉華國際集團主要業務為於香港及中國內地從事物業投資與發展，以及於嘉華建材之投資控股。

#### (b) 業主

業主為一家於一九九三年十二月二十二日於中國成立之中外合資企業，為嘉華國際之間接非全資附屬公司，主要從事物業發展及投資等業務。志惠擁有業主之55%股權，而獨立第三方(身為業主之主要股東除外)則分別擁有業主之30%及15%股權。志惠為嘉華國際擁有65%權益之附屬公司，其主要業務為投資控股。志惠餘下之35%股權現時由獨立第三方(身為志惠之主要股東且持有28%權益之股東除外)持有28%及7%股權。因此，嘉華國際實際持有業主35.75%之應佔股權權益，於嘉華國際賬目內綜合計算，並視為嘉華國際之一間附屬公司。

#### (c) 嘉華建材

嘉華建材乃一間投資控股公司，嘉華建材集團主要在香港及中國內地從事製造、銷售及分銷建築材料。於二零零五年七月二十二日完成收購後，嘉華建材集團亦於澳門從事娛樂及酒店服務業務。於收購完成後，嘉華國際於嘉華建材之股權由59%減少至25.95%，因此，嘉華建材不再是嘉華國際之附屬公司。

(d) 租戶

上海嘉建混凝土為嘉華建材擁有60%權益之間接附屬公司，上海嘉建混凝土主要業務為製造、銷售及分銷預拌混凝土。上海嘉建混凝土之餘下40%股權由獨立第三方持有。

上海信財混凝土為嘉華建材擁有99%權益之間接附屬公司，上海信財混凝土主要業務為製造、銷售及分銷預拌混凝土。上海信財混凝土之餘下1%股權由一名獨立第三方持有。

上海嘉申混凝土為嘉華建材之間接全資附屬公司，上海嘉申混凝土主要業務為製造、銷售及分銷預拌混凝土。

於二零零五年七月二十二日完成收購後，嘉華建材由該等信託(即嘉華國際之主要股東)間接持有約35.44%權益，因此，根據上市規則，為嘉華國際之關連人士。根據上市規則，由於上海嘉建混凝土、上海信財混凝土及上海嘉申混凝土均為嘉華建材之附屬公司，故均為該等信託之聯繫人，彼等亦為嘉華國際之關連人士。

嘉華國際現持有嘉華建材約25.93%股權。該等信託(即嘉華建材之主要股東)亦持有嘉華國際之53.80%權益。業主(嘉華國際之附屬公司)亦為嘉華建材之一名關連人士。

5. 訂立租賃協議之原因及利益

就嘉華國際而言

訂立租賃協議將為業主(嘉華國際集團於當中擁有權益)提供穩定之經常性收入。

就嘉華建材而言

另一方面，由於在中國擴展業務及運營，於訂立租賃協議前，上海信財混凝土及上海嘉申混凝土於上海其他非黃金地點，向獨立第三方租用總建築面積約1,099平方米之物業供本身用作辦公室之用。經考慮租戶之實際需要及於各份租約於二零零五年三月初屆滿後(此租約隨後以每月續租)，為了提高工作效率及整體商譽，租戶認為將當其時之辦公室場所遷往近期落成之上海嘉華中心(為嘉華國際集團於上海之旗艦辦公室樓宇)乃符合租戶利益之舉。嘉華建材集團認為，將嘉華建材集團之附屬公司之高級管理層集中化，將有助加強嘉華建材集團之管理效率。

租賃協議之條款及各自項下相關之月租，乃按公平原則及在日常及一般業務過程中，經參考現行市場租賃條款及條件，以及不遜於給予獨立第三方或其給予業主或租戶之該等條款及條件後磋商及達致。

嘉華國際及嘉華建材各自之董事(包括嘉華國際及嘉華建材之獨立非執行董事)認為，租賃協議之條款屬於正常商業條款，及為公平和合理，並符合嘉華國際及嘉華建材及彼等各自之整體股東之利益。

## 6. 上市規則含義

誠如上文「訂約各方之關係」一段所披露，業主為嘉華建材之關連人士，而於二零零五年七月二十二日完成收購後，租戶根據上市規則成為嘉華國際之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，業主與各租戶訂立之該等租約構成嘉華國際及嘉華建材之持續關連交易。

就根據租賃協議業主應收或租戶應付之年度租金總額而言，由於其根據上市規則第14A.34條之有關百分比率高於0.1%但低於2.5%，故訂立租賃協議只須遵守上市規則第14A.45至第14A.47條所載之申報及公佈規定，且獲豁免遵守上市規則第14A.34條所載之獨立股東批准。

各份租賃協議之詳情，將會按照上市規則第14A.45及第14A.46條，於嘉華國際及嘉華建材各自就截至二零零八年十二月三十一日止四個財政年度各年刊發之年報及賬目內披露。嘉華國際及嘉華建材各自之獨立非執行董事及核數師亦將會按照上市規則第14A.37至14A.40條進行每年審核租賃協議之交易。倘若業主或租戶於截至二零零八年十二月三十一日止四個財政年度各年根據租賃協議應收或應付之年度租金總額超出有關年度上限、或重續有關租賃協議或租賃協議之條款有重大改變，嘉華國際及嘉華建材將會各自遵守上市規則第14A.36條所載之規定。

## 7. 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下文所載之涵義。

「第一份租賃協議」	指	業主與上海嘉建混凝土於二零零五年六月二日訂立之租賃協議
「第二份租賃協議」	指	業主與上海信財混凝土於二零零五年六月二日訂立之租賃協議
「第三份租賃協議」	指	業主與上海嘉申混凝土於二零零五年六月二日訂立之租賃協議
「收購」	指	誠如嘉華國際及嘉華建材於二零零五年四月十八日刊發之聯合公佈及嘉華國際及嘉華建材於二零零五年六月三十日刊發之聯合通函所披露，嘉華建材一間附屬公司收購擁有銀河娛樂場股份有限公司 97.9%經濟利益的88.1%具投票權股份

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予其之涵義
「董事會」	指	董事會
「志惠」	指	志惠有限公司，一間於一九九二年八月十三日在香港註冊成立之公司，並為嘉華國際擁有65%權益之間接附屬公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予其之涵義
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	就嘉華國際或嘉華建材之董事所深知、盡得之資料及深信，並於作出一切合理查詢後確認，其本身及其最終實益擁有人乃獨立於及與嘉華國際或嘉華建材、嘉華國際或嘉華建材或彼等各自之任何附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人及嘉華國際或嘉華建材之關連人士概無關連之第三方
「嘉華建材」	指	嘉華建材有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市，並於收購完成後成為嘉華國際間接擁有25.95%權益之聯營公司
「嘉華建材集團」	指	嘉華建材及其附屬公司
「嘉華國際」	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責任公司，其股份在聯交所主板上市
「嘉華國際集團」	指	嘉華國際及其附屬公司
「業主」	指	上海嘉滙達房地產開發經營有限公司，一間於中國上海成立之中外合資企業及嘉華國際間接非全資附屬公司，為該等物業之業主。志惠及獨立第三方分別擁有業主之55%、30%及15%股權
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則 (以不時經修訂者為準)
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「中國」	指	中華人民共和國

「該等物業」	指	中國上海市徐匯區淮海中路1010號上海嘉華中心1802至1804室；而該等物業之有關部分，則為「物業」
「上海嘉申混凝土」	指	上海嘉申混凝土有限公司，一間於一九九八年七月二十四日在中國成立之公司，並為嘉華建材之間接全資附屬公司
「上海嘉建混凝土」	指	上海嘉建混凝土有限公司，一間於一九九八年六月二十三日在中國成立之公司，為嘉華建材擁有60%權益之間接附屬公司。上海嘉建混凝土餘下40%股權由多名獨立第三方持有
「上海嘉華中心」	指	佔地約69,000平方米之發展項目，包括一幢高層甲級寫字樓，位於中國上海市內環線、淮海路繁華商業區中央，由業主全資實益擁有
「上海信財混凝土」	指	上海信財混凝土有限公司，一間於一九九七年六月二十四日在中國成立之公司，為嘉華建財擁有99%權益之間接附屬公司。上海信財混凝土餘下1%股權由一名獨立第三方持有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	第一份租賃協議、第二份租賃協議及第三份租賃協議
「該等租約」	指	租賃協議項下所指之該等租約
「租戶」	指	上海嘉申混凝土、上海嘉建混凝土及上海信財混凝土，全部均為嘉華建材之間接附屬公司
「該等信託」	指	嘉華國際及嘉華建材董事呂志和博士作為創辦人成立之全權家族信託
「美元」	指	美利堅合眾國之法定貨幣美元
「%」	指	百分比

就本公佈而言：

- (1) 已採用1美元兌7.80港元之匯率；及
- (2) 本公佈所載中文名稱或詞彙之若干英文翻譯僅供參照之用，故不應被倚賴為該等中文名稱或詞彙之正式譯本。

承董事會命  
嘉華國際集團有限公司  
公司秘書  
郭兆文

承董事會命  
嘉華建材有限公司  
公司秘書  
陳麗潔

香港，二零零五年八月二十三日

於本公佈日期，嘉華國際之執行董事為呂志和博士(主席)、呂耀東先生、倫贊球先生、許淇安先生、羅志聰先生及鄧呂慧瑜女士；非執行董事為梁文建先生及黃乾亨博士；而獨立非執行董事為鍾逸傑爵士、李東海博士、陳有慶博士、張惠彬博士及廖樂柏先生。

於本公佈日期，嘉華建材之執行董事為呂志和博士(主席)、呂耀東先生、陳啟能先生、徐應強先生、羅志聰先生及鄧呂慧瑜女士；非執行董事為鄭慕智先生；而獨立非執行董事為張惠彬博士、顏志宏先生及葉樹林博士。

\* 僅供識別