

香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公布全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

嘉里建設有限公司*

網址：<http://www.kerryprops.com>

(股份代號：00683)

關連交易

本公司之全資附屬公司嘉里中國與中國光大於二零零四年十二月十四日訂立協議。根據協議，中國光大同意按協議之條款及條件(a)以代價10港元向嘉里中國出售股份及(b)以代價180,249,990港元向嘉里中國轉讓轉讓貸款。

嘉里中國與中國光大分別持有合營公司已發行股本之55%及25%權益。合營公司乃本公司之非全資非全資附屬公司。中國光大作為本公司若干附屬公司(包括合營公司)之主要股東，乃本公司之關連人士。因此，根據上市規則，訂立協議即構成本公司之關連交易。

本公布乃根據上市規則第14A.32條而刊登。協議毋須遵守上市規則第14A章要求獨立股東批准之規定。協議之詳情將根據上市規則第14A.45條載列於本公司下一次刊發之年報及賬目內。

背景

合營公司之主要業務乃透過其唯一附屬公司上海港滬於中國上海從事物業發展及投資控股業務。嘉里中國及中國光大分別持有合營公司已發行股本之55%及25%權益。

協議

嘉里中國及中國光大於二零零四年十二月十四日訂立協議。

根據協議，中國光大同意按協議之條款及條件(a)以代價10港元向嘉里中國出售之佔合營公司已發行股本之10%股份及(b)以代價180,249,990港元向嘉里中國轉讓轉讓貸款。權益代價將由嘉里中國於完成時以金額為180,250,000港元之支票支付。

根據協議，嘉里中國同意：

- (a) 促使上海港滬於完成日期後之五個中國營業日內，向中國光大償還為數人民幣25,870,937.5元（約相當於24,375,000港元）（即合營公司就中國光大借予合營公司之貸款而結欠中國光大之款項）；及
- (b) 於完成當日及緊隨完成後向合營公司延展股東貸款1,250,000美元（約相當於9,750,000港元），以便為上海港滬提供資金以償還部份上文(a)段所述為數人民幣25,870,937.5元（約相當於24,375,000港元）之款項，該部份款額為人民幣10,348,375元（約相當於9,750,000港元）。

惟嘉里中國並無責任促使上海港滬償還為數人民幣25,870,937.5元（約相當於24,375,000港元）予中國光大，除非長江在完成當日及緊隨完成後向合營公司提供之股東貸款1,875,000美元（約相當於14,625,000港元）。倘若長江未能在完成當日及緊隨完成後延展其提供之股東貸款1,875,000美元（約相當於14,625,000港元），嘉里中國同意促使上海港滬在完成日期後五個中國營業日內償還為數人民幣10,348,375元（約相當於9,750,000港元）之人民幣貸款。

在不損害中國光大根據其擔保（指中國光大於轉讓擔保項下之權利及責任日期前）所產生之權利或責任，嘉里中國及中國光大已同意以合理的努力促使於完成後六個月內：

- (a) 按嘉里中國及貸款人可能同意之該等條款向本公司或嘉里中國轉讓中國光大於擔保項下之40%之權利及責任；及
- (b) 完全解除中國光大於擔保項下之40%中國光大之權利及責任。

中國光大於擔保項下之40%上限責任為41,454.35美元（約相當於323,344港元）。

擔保人於擔保項下所產生之權利或所產生之責任均為個別性質。

權益之代價乃由嘉里中國與中國光大按公平原則磋商釐定。

嘉里中國於協議下之責任附帶下列條件：

- (a) 嘉里中國接獲以下任何一項經核實為真實正本之複印本：(i)中國光大股東在中國光大股東大會上通過之決議案或(ii)中國光大多數股東之書面批准，中國光大多數股東對中國光大簽立及履行協議、長江協議及擬進行當中所涉及有關之交易所作出之書面批准，根據上市規則乃可予接納作為代替在中國光大股東大會上通過批准其簽立及履行協議、長江協議及擬進行當中所涉及有關之交易之決議案，在任何一種情況下，批准中國光大簽立及履行協議、長江協議及擬進行當中所涉及有關之交易均須遵照上市規則之相關規定；及
- (b) 中國光大遵照上市規則之相關規定就其簽立及履行協議、長江協議及擬進行當中所涉及有關之交易刊登公布，以及倘若中國光大簽立及履行協議、長江協議及擬進行當中所涉及有關之交易獲中國光大多數股東以書面批准，該公布須披露(i)中國光大概無股東須棄權投票；(ii)中國光大多數股東已以書面批准中國光大簽立及履行協議、長江協議及擬進行當中所涉及有關之交易；及(iii)中國光大多數股東之書面批准，乃根據上市規則可予接納作為代替在股東大會上之多數投票。

根據協議，權益之買賣須在上述條件(a)及條件(b)中最後一項獲達成、獲豁免或獲延展當日之後五個營業日或嘉里中國及中國光大可能另行協定之其他日期完成。完成時間預期在二零零五年二月二十八日或之前。倘條件(a)及／或條件(b)獲豁免或未能達成，將另行刊發公布。

除非協議下全部權益之買賣及長江協議下全部長江權益之買賣同時完成，否則嘉里中國或中國光大均無責任根據協議完成權益之買賣。

合營公司之資料

於二零零三年十二月三十一日，合營公司之綜合淨負債為92,471,499港元。於二零零三年十二月三十一日，合營公司之綜合總資產為2,097,228,553港元。於二零零四年十一月三十日，轉讓貸款之港元部份之賬面值為36,100,000港元，而轉讓貸款之美元部份之賬面值為19,141,400美元（約相當於149,302,920港元）。

截至二零零二年十二月三十一日及二零零三年十二月三十一日止之財政年度，合營公司之除稅前及未計非經常項目前之溢利淨值分別為34,878,917港元及126,037港元。截至二零零二年十二月三十一日止之財政年度，合營公司之除稅後及計入非經常項目後之溢利淨值為12,219,822港元，而截至二零零三年十二月三十一日止之財政年度，合營公司之除稅後及計入非經常項目後之虧損淨額為1,353,941港元。

於完成前，嘉里中國、中國光大、長江及由COFCO (Hong Kong) Limited控制之一家公司分別實益擁有合營公司55%、25%、10%及10%之權益。於完成前，股東貸款之美元部份為200,789,000美元，股東貸款之港元部份為361,000,000港元，而股東貸款之人民幣部份為人民幣25,870,937.5元（此筆股東貸款之人民幣部份由中國光大提供以繳付其3,125,000美元之股東貸款）。股東貸款由嘉里中國、中國光大、長江及由COFCO (Hong Kong) Limited控制之一家公司按比例及相同條款（除上述所指之貨幣外）提供。

於完成後，嘉里中國、長江及由COFCO (Hong Kong) Limited控制之一家公司於合營公司分別持有65%、25%及10%之權益。待上海港滬於完成日期後五個中國營業日內向中國光大償還為數人民幣25,870,937.5元及嘉里中國及長江於完成當日及緊隨完成後向合營公司延展其提供之股東貸款後，股東貸款之美元部份將為203,914,000美元，而股東貸款之港元部份則將為361,000,000港元。

訂立協議之理由

協議可使本公司於一家現有附屬公司增加其權益。隨合營公司之股東組合在完成後之改變，合營公司之股東可匯聚其在地產行業之經驗，以繼續發展未來各期嘉里不夜城項目（一個現時由上海港滬在中國上海興建及發展之房地產發展項目）。

董事（包括獨立非執行董事）認為(a)協議乃按一般商業條款及在本公司日常業務過程中訂立；及(b)協議之條款乃公平合理及符合本公司股東之整體利益。

本公司之資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務為(1)在香港、中國及亞洲太平洋地區進行物業發展及投資；(2)物流、貨運及擁有及經營貨倉業務；(3)在中國及香港進行與基建有關之投資；及(4)在中國擁有酒店。

嘉里中國之資料

嘉里中國為本公司之投資控股工具，在中國持有各種物業發展權益及物業投資。

中國光大之資料

中國光大為投資控股公司，其附屬公司之主要業務為在中國進行基建投資及環境保護業務以及在中國及香港進行物業投資。

一般資料

鑒於合營公司為本公司之非全資附屬公司，而中國光大為本公司若干附屬公司(包括合營公司)之主要股東，因此中國光大乃本公司之關連人士。故此，根據上市規則，訂立協議即構成本公司之關連交易。由於長江乃本公司若干附屬公司(包括合營公司)之主要股東，長江因而亦為本公司之關連人士。

本公布乃根據上市規則第14A.32條而刊登。協議毋須遵守上市規則第14A章要求獨立股東批准之規定。協議詳情將根據上市規則第14A.45條載列於本公司下一次刊發之年報及賬目內。

於本公布日期，本公司之董事包括洪敬南先生⁺、黃小抗先生⁺、何述勤先生⁺、馬榮楷先生⁺、William Winship Flanz先生[#]、劉菱輝先生[#]及Christopher Roger Moss先生[#]，O.B.E.。

釋義

| | | |
|--------|---|--|
| 「協議」 | 指 | 嘉里中國與中國光大於二零零四年十二月十四日就買賣權益訂立之協議； |
| 「轉讓貸款」 | 指 | 合營公司就中國光大借予合營公司之港元及美元貸款而結欠中國光大之款項之40%數額；於二零零四年十一月三十日，轉讓貸款之港元部份為36,100,000港元及轉讓貸款之美元部份為19,141,400美元(約相當於149,302,920港元)； |
| 「營業日」 | 指 | 香港銀行營業之日(星期六或星期日除外)； |
| 「長江」 | 指 | Cheung Kong (China Property Development) Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為長江實業(集團)有限公司之全資附屬公司，長江實業(集團)有限公司之股份在聯交所主板上市； |
| 「長江協議」 | 指 | 中國光大與長江於協議日期訂立內容有關中國光大向長江出售長江權益之購買股份協議； |
| 「長江權益」 | 指 | (a)合營公司股本中1,200,000股每股面值1.00港元之股份，佔合營公司已發行股本之15%及(b)合營公司就中國光大借予合營公司之港元及美元貸款而結欠中國光大之款項之60%數額； |

| | | |
|---------|---|---|
| 「中國光大」 | 指 | 中國光大國際有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市； |
| 「本公司」 | 指 | Kerry Properties Limited (嘉里建設有限公司*)，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市； |
| 「完成」 | 指 | 根據協議完成買賣權益； |
| 「董事」 | 指 | 本公司之董事； |
| 「擔保」 | 指 | (a)合營公司股東(或彼等各自之控股公司)於一九九八年三月二十七日向新加坡發展銀行有限公司上海分行出具之擔保及(b)中國光大於二零零四年十一月十一日向香港上海滙豐銀行有限公司上海分行出具之擔保，在上述各種情況下，擔保乃就有關購買嘉里不夜城(由上海港滙在中國上海興建及發展之房地產發展項目)之單位而由上海港滙提供有關融資而給予之承諾而作出； |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣； |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區； |
| 「合營公司」 | 指 | 港滙發展有限公司，一家在薩摩亞註冊成立之有限公司； |
| 「嘉里中國」 | 指 | Kerry Properties (China) Limited，於英屬維爾京群島註冊成立為本公司之全資附屬公司； |
| 「貸款人」 | 指 | 新加坡發展銀行有限公司上海分行及香港上海滙豐銀行有限公司上海分行； |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則； |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國； |
| 「中國營業日」 | 指 | 中國銀行營業之日子(星期六或星期日除外)； |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣； |

| | | |
|---------|---|--|
| 「人民幣貸款」 | 指 | 合營公司就中國光大借予合營公司之人民幣貸款而結欠中國光大之款項之40%數額，即為人民幣10,348,375元（約相當於9,750,000港元）； |
| 「上海港滙」 | 指 | 上海港滙房地產有限公司，於中國註冊成立為合營公司之附屬公司； |
| 「股份」 | 指 | 合營公司股本中800,000股每股面值1.00港元之股份，佔合營公司已發行股本之10%； |
| 「權益」 | 指 | 股份及轉讓貸款； |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司； |
| 「美元」 | 指 | 美元，美國法定貨幣；及 |
| 「%」 | 指 | 百分比。 |

就本公布而言，所指幣值均按1.00美元兌換7.80港元，1.00美元兌換人民幣8.2787元及人民幣1.00元兌換0.94218港元之匯率計算。

承董事會命
嘉里建設有限公司
公司秘書
周燕萍

香港，二零零四年十二月十五日

* 僅供識別

+ 執行董事

獨立非執行董事

「請同時參閱本公布於經濟日報及信報刊登的內容。」