

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，並明確表示概不會因本公布全部或任何部分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: www.kerryprops.com

(股份代號: 00683)

重大及關連交易

重組位於中國之物業權益

董事會宣布建議向嘉里控股及 AG 出售其於中國物業投資組合中之部分股本權益，以重組本集團之中國物業投資組合。為落實重組，本公司、嘉里控股及 AG 於二零零七年十二月六日簽訂框架重組協議。

根據框架重組協議，本公司同意促成向嘉里控股及 AG（或彼等各自指定之聯屬公司）出售該等中國公司（各自持有之中國物業）中協定比例之股本權益。根據於二零零七年十月三十一日之協定物業價值、未支付土地成本及非物業資產淨值，以及嘉里控股或 AG 將收購之各家中國公司股本權益計算，嘉里控股及 AG 就收購之應付代價估計分別為 842,541,729 港元及 1,016,252,640 港元。

框架重組協議亦訂明主要條款，以規管重組完成後訂約方與該等中國公司彼此之間應有的持續權利及責任。假設嘉里建設決議案及 AG 決議案皆獲通過，本公司、嘉里控股及 AG 對該等中國公司之注資上限預期分別為人民幣 18,171,750,000 元（19,128,157,895 港元）、人民幣 4,171,700,000 元（4,391,263,158 港元）及人民幣 6,983,550,000 元（7,351,105,263 港元）。倘嘉里建設決議案獲通過但 AG 決議案不獲通過，以致 AG 被視為退出框架重組協議，則本公司對該等中國公司之注資總額上限預期將增至人民幣 25,155,300,000 元（26,479,263,158 港元）。

於本公布日期，嘉里控股按證券及期貨條例所披露擁有 753,166,519 股股份之權益，佔本公司之現有已發行股本約 52.93%，並為本公司之控股股東，因此為本公司之關連人士。

KSL 擁有 AG 現有已發行股本約 34.1%。KSL 全資擁有一間公司，該公司持有本公司擁有 67% 權益之附屬公司之已發行股份 33%。因此，AG 為本公司之關連人士。

因此，根據上市規則，本公司向嘉里控股及 AG 出售於該等中國公司之股本權益及彼等之間就該等中國公司成立合資公司對本公司而言皆構成關連交易。

根據上市規則，基於本公司對該等中國公司之注資總額上限，框架重組協議所涉交易對本公司而言構成非豁免關連交易及重大交易，並須獲獨立股東批准。

本公司將在實際可行情況下儘快向股東寄發載有（其中包括）有關框架重組協議之進一步詳情、中國物業估值報告、其獨立財務顧問致其獨立董事委員會有關框架重組協議之意見函件、其獨立董事委員會致獨立股東載有有關框架重組協議之推薦意見之意見函件及其股東特別大會通告之通函。

緒言

董事會宣布建議向嘉里控股及 AG 出售其於中國物業投資組合中之部分股本權益，以重組本集團之中國物業投資組合。為落實重組，本公司、嘉里控股及 AG 於二零零七年十二月六日簽訂框架重組協議，有關詳情於下文載述。

根據框架重組協議，本公司同意促成向嘉里控股及 AG（或彼等各自指定之聯屬公司）出售該等中國公司（各自持有之中國物業）中協定比例之股本權益（見下文）。框架重組協議亦訂明主要條款，以規管重組完成後訂約方與該等中國公司彼此之間應有的持續權利及責任。

框架重組協議

框架重組協議之主要條款載述如下：

日期： 二零零七年十二月六日

各訂約方：

1. 本公司
2. 嘉里控股；及
3. AG

重組前後之權益： 於完成前，本公司擁有所有該等中國公司之全數股本權益。於完成後，本公司、嘉里控股及 AG（或彼等各自之聯屬公司）之股本權益載述如下：

<u>該等中國公司／ 中國物業</u>	<u>嘉里建設</u>	<u>嘉里控股</u>	<u>AG</u>
中國公司 1 <i>杭州地塊 I</i>	80%	10%	10%
中國公司 2 <i>杭州地塊 II</i>	40%	25%	35%
中國公司 3 <i>成都地塊 I</i>	55%	20%	25%
中國公司 4 <i>成都地塊 II</i>	55%	20%	25%
中國公司 5 <i>秦皇島地塊 I 及秦皇島物業 I</i>	60%	30%	10%
中國公司 6 <i>秦皇島地塊 II 及秦皇島物業 II</i>	60%	30%	10%
中國公司 7 <i>瀋陽地塊及瀋陽物業</i>	60%	10%	30%

代價： 嘉里控股及 AG 各自應付之代價為嘉里控股或 AG（視乎情況而定）將收購之各中國公司股本權益比例價值之總額。

就此而言，各中國公司之價值為以下各項之總額：(i)各訂約方所協定相關中國公司所持不動產之價值（「**協定物業價值**」）扣減於完成日期該等不動產收購成本之任何未支付部分（「**未支付土地成本**」），及(ii)有關中國公司於完成日期之總資產（不包括已付的不動產收購成本）扣減總負債（「**非物業資產淨值**」）。

於二零零七年十月三十一日之非物業資產淨值及未支付土地成本，以及各中國公司之協定物業價值概述如下：

該等中國公司	協定物業價值		於二零零七年十月三十一日之未支付土地成本		於二零零七年十月三十一日之非物業資產淨值		各中國公司之估計價值	
	(人民幣百萬元)	(百萬港元)	(人民幣百萬元)	(百萬港元)	(人民幣百萬元)	(百萬港元)	(人民幣百萬元)	(百萬港元)
中國公司 1	2,572	2,707	1,025	1,079	(7)	(7)	1,540	1,621
中國公司 2	681	717	0	0	1	1	682	718
中國公司 3	673	708	232	244	17	18	458	482
中國公司 4	566	596	197	207	10	11	379	399
中國公司 5	764	804	527	555	131	138	368	387
中國公司 6	590	621	354	373	101	106	337	355
中國公司 7	2,791	2,938	1,935	2,037	127	134	983	1,034
合計	8,637	9,091	4,270	4,495	380	401	4,747	4,996

根據於二零零七年十月三十一日之協定物業價值、未支付土地成本及非物業資產淨值，以及嘉里控股或 AG 將收購之各中國公司股本權益計算，嘉里控股及 AG 就收購之應付代價估計分別為 842,541,729 港元及 1,016,252,640 港元。估計嘉里控股及 AG 於完成時之實際應付代價將高於上述預算金額，因為本公司將於完成日期前向該等中國公司作出更多注資，為未支付土地成本及／或中國物業之持續發展提供資金。嘉里控股及 AG 之實際應付代價將於完成時予以調整，計入非物業資產淨值及未支付土地成本之任何變動。

付款：

- (a) 於簽訂框架重組協議後七個工作天內，嘉里控股及 AG 須根據本公司之書面付款指示，分別向本公司支付（或促成彼等各自之聯屬公司支付）現金 84,254,173 港元及 101,625,264 港元，作為訂金。
- (b) 於完成後兩個工作天內，嘉里控股及 AG 須根據本公司之書面付款指示，向本公司以現金支付（或促成彼等各自之聯屬公司支付）代價之結餘。

代價須由嘉里控股及 AG 以港元支付，且(a)該等中國公司於二零零七年十月三十一日之估計價值須按框架重組協議簽訂日期經各訂約方同意的港元兌人民幣之匯率兌換（人民幣 0.9518 元兌 1 港元）；及 (b)上述估值價值之任何完成調整金額須按完成日期由各訂約方經參照港元兌人民幣之現行市場匯率兌換而同意的匯率兌換。

先決條件： 框架重組協議須待以下條件達成後，方告完成：

- (a) 本公司根據上市規則履行其所有責任以完成框架重組協議所涉交易，包括通過嘉里建設決議案；
- (b) AG 根據新加坡交易所上市規則履行其所有責任以完成框架重組協議所涉交易，包括通過 AG 決議案；
- (c) 各訂約方就框架重組協議及協議所涉交易取得所有必須的內部批准；
- (d) 各訂約方接獲中國物業於二零零七年十月三十一日之獨立估值，有關估值須按上市規則第 5 章及應用指引第 12 號的規定進行；及
- (e) 各訂約方同意股東協議及各中國公司之新訂組織章程細則。

最後限期： 最後限期為二零零八年三月三十一日，或各訂約方以書面協定之較後日期。

倘嘉里建設決議案不獲通過，或框架重組協議之任何其他先決條件（通過 AG 決議案除外）未能於最後限期或之前達成或獲豁免，則框架重組協議將予終止。框架重組協議終止後七個工作天內，本公司須向嘉里控股及 AG 退還（或促成其聯屬公司退還）嘉里控股及 AG 根據框架重組協議已付之任何代價（不計利息）。

根據框架重組協議，於最後限期或之前，倘有關通過 AG 決議案之先決條件未能達成或各訂約方認為沒有合理希望可達成，但所有其他先決條件（包括通過嘉里建設決議案）達成或獲豁免，則 AG 將被視為退出框架重組協議。於 AG 被視為退出後七個工作天內，本公司須向 AG 退還（或促成其聯屬公司退還）AG 根據框架重組協議已付之任何代價（不計利息）。本公司及嘉里控股須就框架重組協議作出必須之修訂，猶如 AG 從未簽訂框架重組協議。在此情況下，本公司將須繼續持有根據框架重組協議原訂售予 AG 之該等中國公司相關股本權益。

完成： (a) 完成須於所有先決條件達成或獲豁免後七個工作天內作實。

- (b) 完成後及在等待中國當局取得必須的批准以辦妥向嘉里控股及 AG 轉讓該等中國公司之股本權益之手續時，本公司須分別代嘉里控股及 AG 持有該等股本權益，並按嘉里控股或 AG（視乎情況而定）之指示處理有關股本權益。
- (c) 倘轉讓任何該等中國公司之股本權益之手續未能於完成後 18 個月內（或各訂約方以書面協定之較長期間）辦妥，且各訂約方認為沒有合理希望可向相關中國當局取得批准以轉讓有關股本權益，則各訂約方須終止有關中國公司之交易。終止交易後七個工作天內，本公司須向嘉里控股及 AG 退還（或促成其聯屬公司退還）嘉里控股及 AG 根據框架重組協議就相關中國公司已付之任何代價（不計利息），並扣除在試圖轉讓股本權益時所產生之相關比例之成本及開支。

與該等中國公司之持續關係

完成後，該等中國公司將成為本公司、嘉里控股及 AG（或彼等各自之聯屬公司）之合資公司。根據框架重組協議，各訂約方（或彼等各自之聯屬公司）將訂立股東協議及新的組織章程細則，以規管彼等與各中國公司於完成時彼此之關係，主要條款載述如下：

承擔上限： 本公司、嘉里控股及 AG 各自就該中國公司之承擔上限（不論就權益、貸款或其他方面而言）如下（假設嘉里建設決議案及 AG 決議案皆獲通過）：

	承擔上限							
	嘉里建設		嘉里控股		AG		總額	
	(人民幣 百萬元)	(百萬 港元)	(人民幣 百萬元)	(百萬 港元)	(人民幣 百萬元)	(百萬 港元)	(人民幣 百萬元)	(百萬 港元)
中國公司 1	4,275.20	4,500.21	534.40	562.53	534.40	562.53	5,344	5,625.27
中國公司 2	732.00	770.53	457.50	481.58	640.50	674.21	1,830	1,926.32
中國公司 3	759.00	798.95	276.00	290.53	345.00	363.16	1,380	1,452.64
中國公司 4	640.75	674.47	233.00	245.26	291.25	306.58	1,165	1,226.31
中國公司 5	1,320.00	1,389.47	660.00	694.74	220.00	231.58	2,200	2,315.79
中國公司 6	810.00	852.63	405.00	426.32	135.00	142.11	1,350	1,421.06
中國公司 7	9,634.80	10,141.89	1,605.80	1,690.32	4,817.40	5,070.95	16,058	16,903.16
合計	18,171.75	19,128.15	4,171.70	4,391.28	6,983.55	7,351.12	29,327	30,870.55

註冊資本： 將由各訂約方協定（受上文所述之承擔上限所規限）。

業務範圍： 房地產發展、營運、租賃及物業管理。

資金及提供擔保： 各中國公司未來資金需求之來源及條款由相關中國公司之董事會不時釐定。如須由銀行、財務機構或其他第三方提供資金，則各訂約方須提供或促成提供或自行及／或由其聯屬公司提供有關貸方及各訂約方可能同意之財務資助形式（包括但不限於為中國公司之利益提供抵押品或擔保及／或由各訂約方提供若干企業擔保及賠償保證）。各訂約方須根據彼等各自於該中國公司之股本權益，按比例及各別之基準提供所有股東資金或財務資助。

倘任何資金以股東貸款之形式提供，則有關股東貸款須為非循環性（倘相關中國公司之股東另有協定則除外），及僅可在（其中包括）向相關中國公司提供貸款或融資之銀行或財務機構施加之任何限制下還款。倘有關股東貸款附帶利息，則可在相關中國公司之股東同意下，按當時利率收取利息。

營運期： 相關中國公司之營業執照發出日期起計 50 年。

該等中國公司之詳情

各中國公司均為單一目的公司，為發展及營運其所持地塊而成立。

自該等中國公司各自之註冊成立日期起，除下文所載之物業投資外，彼等並無進行任何其他業務。除下文所載各自持有相關中國物業及持有該等中國物業涉及之其他資產及負債外，該等中國公司概無擁有任何其他資產或負債。

該等中國公司之註冊成立日期，以及彼等各自於二零零七年十月三十一日之未經審核管理賬目所列之未經審核淨資產及總資產載述如下：

中國公司	註冊成立日期	於二零零七年十月三十一日之 未經審核淨資產		於二零零七年十月三十一日之 未經審核總資產	
		(人民幣)	(港元)	(人民幣)	(港元)
中國公司 1	二零零五年六月二十一日	1,481,464,958	1,559,436,798	1,509,559,190	1,589,009,674
中國公司 2	二零零六年十月八日	670,694,160	705,993,853	704,428,155	741,503,321
中國公司 3	二零零七年八月六日	365,609,160	384,851,747	392,368,671	413,019,654

中國公司 4	二零零七年九月五日	305,619,700	321,704,947	305,663,910	321,751,484
中國公司 5	二零零七年五月十七日	362,678,140	381,766,463	364,775,543	383,974,256
中國公司 6	二零零七年五月十七日	332,483,830	349,982,979	334,494,472	352,099,444
中國公司 7	二零零七年六月十三日	959,048,340	1,009,524,568	959,442,537	1,009,939,513

該等中國公司概無編製任何經審核或未經審核之損益表。

根據中國公司 1 於二零零六年十二月三十一日之經審核資產負債表，中國公司 1 之資產淨值約為人民幣 534,389,177 元（562,514,923 港元）。根據中國公司 2 於二零零六年十二月三十一日之經審核資產負債表，中國公司 2 之資產淨值約為人民幣 134,905,026 元（142,005,291 港元）。除上文所述者外，概無其他該等中國公司自彼等各自之註冊成立日期以來已編製經審核財務報表。

於完成時，本公司於中國公司 2 之權益將由 100% 減至 40%。於完成後，中國公司 2 將不再為本公司附屬公司，並將列賬為本公司之聯營公司。

所有其他該等中國公司於完成後將成為本公司之非全資附屬公司及關連人士。

中國物業之詳情

以下為持作未來發展之物業權益：

中國物業	詳情	中國公司
「杭州地塊 I」	<p>位於中國浙江省杭州市下城區之三幅地塊（杭政儲出 [2005]56 號地塊），總面積約為 67,374 平方米。</p> <p>該幅地塊於二零零五年十月二十一日購入，購入價為人民幣 2,513,573,963 元（2,645,867,329 港元）。</p> <p>杭州地塊 I 之建築工程預期於二零零八年首季展開。杭州地塊 I 將發展為多用途發展項目，包括酒店、辦公室、零售商店及公寓，並預期於二零一一年首季前分階段落成。</p>	嘉里置業（杭州）有限公司（「中國公司 1」）

「杭州地塊 II」	<p>位於中國浙江省杭州市下城區之三幅地塊（杭政儲出 [2006] 25 號地塊），總面積約為 104,521 平方米。</p> <p>該幅地塊於二零零六年十月二十四日購入，購入價為人民幣 669,780,000 元（705,031,579 港元）。</p> <p>杭州地塊 II 之建築工程預期於二零零六年第四季展開。杭州地塊 II 將主要發展為住宅單位連配套設施，並預期於二零一零年第四季前分階段落成。</p>	<p>嘉里樺楓房地產開發（杭州）有限公司（「中國公司 2」）</p>
「成都地塊 I」	<p>位於中國四川省成都市高新技術產業開發區燈塔村 8 組、花蔭村 10 組及花蔭村 9 組之一幅土地（地段第 GX49(252/211): 2007-037 號），總面積約為 46,130.95 平方米。</p> <p>該幅土地於二零零七年六月十五日購入，購入價為人民幣 581,249,760 元（611,841,853 港元）。</p> <p>成都地塊 I 之建築工程預期於二零零八年首季展開。成都地塊 I 將主要發展為住宅大樓，並預期於二零一零年第四季前分階段落成。</p>	<p>嘉里置業（成都）有限公司（「中國公司 3」）</p>
「成都地塊 II」	<p>位於中國四川省成都市高新技術產業開發區燈塔村 8 組、花蔭村 10 組及花蔭村地 9 組之一幅土地（地段第 GX50(252/211): 2007-038 號），總面積約為 38,617.84 平方米。</p> <p>該幅土地於二零零七年六月十五日購入，購入價為人民幣 492,377,800 元（518,292,421 港元）。</p>	<p>裕豐置業（成都）有限公司（「中國公司 4」）</p>

成都地塊 II 之建築工程預期於二零零八年第三季展開。成都地塊 II 將主要發展為住宅大樓，並預期於二零一零年第四季前分階段落成。

「秦皇島地塊 I」

位於中國河北省秦皇島海港區河北街西段之一幅土地（地段第 272-2 號），總面積約為 113,393.31 平方米。

運億置業（秦皇島）有限公司（「中國公司 5」）

該幅土地於二零零七年四月十八日購入，購入價為人民幣 756,600,000 元（796,421,053 港元）。

秦皇島地塊 I 之建築工程預期於二零零八年首季展開。秦皇島地塊 I 將主要發展為住宅大樓，並預期於二零一二年第四季前分階段落成。

「秦皇島地塊 II」

位於中國河北省秦皇島海港區河北街西段之一幅土地（地段第 253-3 號），總面積約為 92,250.92 平方米。

運利置業（秦皇島）有限公司（「中國公司 6」）

該幅土地於二零零七年四月十八日購入，購入價為人民幣 583,632,000 元（614,349,474 港元）。

秦皇島地塊 II 之建築工程預期於二零零八年首季展開。秦皇島地塊 II 將主要發展為住宅大樓，並預期於二零一二年第四季前分階段落成。

「瀋陽地塊」

位於中國遼寧省瀋陽市瀋河區青年大街東側之一幅地塊（金廊 8 號地塊第 2007-053 號），總面積約為 172,694.30 平方米。

嘉里（瀋陽）房地產開發有限公司（「中國公司 7」）

該幅地塊於二零零七年六月二十八日購入，購入價為人民幣 2,764,835,743 元（2,910,353,414 港元）。

瀋陽地塊之建築工程預期於二零零八年年中展開。瀋陽地塊將發展為多用途發展項目，包括酒店、辦公室、零售商店、會議中心及公寓，並預期於二零一六年年中前分階段落成。

以下為該等中國公司持有用作員工宿舍之物業權益：

中國物業	詳情	中國公司
「秦皇島物業 I」	<p>陽光海岸第 3 幢 2 單元 31 層 3601 室及 32 層 3701 室，位於中國河北省秦皇島海港區河濱路與文體路交匯處。</p> <p>該等物業於二零零七年八月二十一日購入，購入價為人民幣 1,316,725 元（1,386,026 港元）。</p>	中國公司 5
「秦皇島物業 II」	<p>陽光海岸第 3 幢 2 單元 17 層 2001 室及 25 層 2901 室，位於中國河北省秦皇島海港區河濱路與文體路交匯處。</p> <p>該等物業於二零零七年八月二十一日購入，購入價為人民幣 1,228,156 元（1,292,796 港元）。</p>	中國公司 6
「瀋陽物業」	<p>中國遼寧省瀋陽市瀋河區文藝路地王國際俱樂部公寓第 13 幢 2-11 單元 6 號房、2-18 單元 7 號房及 2-26 單元 7 號房</p> <p>該等物業於二零零七年九月五日購入，購入價為人民幣 2,249,687 元（2,368,091 港元）。</p>	中國公司 7

就上述物業之發展及項目管理而言，預期本公司將於興建期間向該等中國公司提供若干持續項目管理、建築管理及項目顧問服務，所收取之費用不超過總建築成本之 2%。就此而言，本公司將遵守上市規則之相關規定。

交易之財務影響

轉讓該等中國公司股本權益之代價，乃各訂約方經公平磋商並參照中國物業之獨立估值而釐定，概述如下：

<u>中國物業</u>	<u>獨立估值</u>	
	<u>人民幣</u>	<u>港元</u>
杭州地塊 I	2,650,000,000	2,789,473,684
杭州地塊 II	697,000,000	733,684,211
成都地塊 I	794,380,000	836,189,474
成都地塊 II	664,200,000	699,157,895
秦皇島地塊 I	771,000,000	811,578,947
秦皇島地塊 II	595,000,000	626,315,789
瀋陽地塊	2,820,000,000	2,968,421,053
秦皇島物業 I	1,317,000	1,386,316
秦皇島物業 II	1,228,000	1,292,632
瀋陽物業	2,250,000	2,368,421
合計	8,996,375,000	9,469,868,422

本公司獲悉，獨立估值乃基於直接比較法進行，並參照在相關市場可得之同類銷售憑證。

中國物業整個投資組合之協定物業價值（人民幣 8,636,505,000 元或 9,091,057,895 港元）乃中國物業於二零零七年十月三十一日之獨立估值（人民幣 8,996,375,000 元或 9,469,868,421 港元）折讓 4%。該折讓 4% 乃各訂約方經考慮按公平基準向大型投資組合買家提供之現行折讓而協定。

本公司就向嘉里控股及 AG 轉讓各中國公司之股本權益比例乃各訂約方之間經公平磋商後釐定。各中國公司之承擔上限乃相關訂約方基於公平磋商並參照各項目之土地成本及預期開發成本後釐定。

由於中國物業之協定物業價值預期將超逾本公司對該等物業之賬面成本，故本公司預期從重組可錄得溢利約 112,000,000 港元（未扣除開支及稅項）。

於完成後，各訂約方須對該等中國公司承擔更多金額。基於承擔上限（按「與該等中國公司之持續關係」一節所述），各訂約方對中國公司之承擔上限（包括現有及未來承擔）為人民幣 29,327,000,000 元（30,870,526,316 港元）。假設嘉里建設決議案及 AG 決議案皆獲通過，本公司、嘉里控股及 AG 對該等中國公司之注資上限預期分別為人民幣 18,171,750,000 元（19,128,157,895 港元）、人民幣 4,171,700,000 元（4,391,263,158 港元）及人民幣 6,983,550,000 元（7,351,105,263 港元）。

目前預期本公司用作對該等中國公司注資之所需資金，將由本公司以內部現金儲備及／或外部銀行借貸撥付。用於注資上限之資金需求預期不會對本集團產生重大影響。根據重組出售該等中國公司部分股本權益之所得款項將由本集團用作擴充其中國物業投資組合；倘在合理期間內尚未動用，則所得款項將用作一般營運資金，或用作償還銀行借貸。

交易之理由

董事認為本公司須擴充中國策略地點之土地儲備，以進一步在這個潛力龐大之市場鞏固其地位。然而，位於中國之物業項目之規模日益擴大，需要發展商投入更多財務承擔。

為盡用本集團財務資源，董事一直有意與友好方共同發展於中國之物業權益。此意向反映於本集團多項中國發展項目，如上海靜安綜合發展項目（與香格里拉及一中方共同發展）、上海浦東嘉里中心（與香格里拉、AG 及另一中方共同發展）以及位於天津河東區之天津嘉里中心（與香格里拉及 AG 共同發展）。

透過邀請嘉里控股及 AG 參與發展中國物業，本集團受惠於彼等廣闊之商業關係及網絡，為新發展項目獲取強大及優質之客戶群。結合各訂約方於商業及住宅項目之經驗、地位及專業知識，發展中國物業預期可提升股東價值，並為本集團提供經常性收入。重組使本集團得以分散項目風險，並將借貸保持於合理水平，以致本集團可掌握先機，把握其他投資機會。

有關本公司、嘉里控股及 AG 之資料

本公司乃投資控股公司，其附屬公司之主要業務為：(i)在香港、中國及亞洲太平洋區進行物業發展、投資及管理；(ii)物流、貨運以及擁有及經營貨倉業務；(iii)在香港及中國進行與基建有關之投資；及(iv)在香港擁有酒店業務及在中國擁有及經營酒店業務。

嘉里控股為香港郭氏集團之主要投資控股公司。郭氏集團之主要業務包括商品買賣、物業發展及投資、倉庫及物流營運、酒店擁有與管理及傳媒業務。嘉里控股為三家香港上市公司（本公司、香格里拉及 SCMP 集團有限公司）之主要股東。

AG 乃於新加坡交易所上市。AG 及其附屬公司主要從事物業發展及投資、項目管理及建築物料貿易。

上市規則之含義

於本公布日期，嘉里控股按證券及期貨條例所披露擁有 753,166,519 股股份之權益，佔本公司之現有已發行股本約 52.93%，並為本公司之控股股東，因此為本公司之關連人士。

KSL 擁有 AG 現有已發行股本約 34.1%。KSL 全資擁有一間公司，該公司為本公司擁有 67% 權益之附屬公司之已發行股份 33%。因此，AG 為本公司之關連人士。

因此，根據上市規則，本公司向嘉里控股及 AG 出售於該等中國公司之股本權益及彼等之間就該等中國公司成立合資公司對本公司而言皆構成關連交易。

假設嘉里建設決議案及 AG 決議案皆獲通過，則本公司對該等中國公司之注資總額上限預期為人民幣 18,171,750,000 元（19,128,157,895 港元）。倘嘉里建設決議案獲通過但 AG 決議案不獲通過，以致 AG 被視為退出框架重組協議，則本公司對該等中國公司之注資總額上限預期將增至人民幣 25,155,300,000 元（26,479,263,158 港元）。

根據上市規則，基於上述本公司之注資總額上限，框架重組協議所涉交易構成本公司之非豁免關連交易及重大交易，須獲獨立股東批准。

根據上市規則，以下人士將於本公司召開之特別股東大會上就批准框架重組協議之決議案放棄投票權：

- (a) 嘉里控股、KSL 及彼等各自之聯繫人士；及
- (b) 洪敬南先生（本公司、嘉里控股及 AG 之共同董事，並擁有本公司權益）及彼之聯繫人士。

於本公佈日期，根據證券及期貨條例所作之披露，洪敬南先生於 115,367 股股份中擁有權益，約佔本公司現有已發行股本之 0.01%。

董事會將成立獨立董事委員會以考慮框架重組協議及向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問就框架重組協議向獨立董事委員會提供推薦意見。

本公司將在實際可行情況下儘快向股東寄發載有（其中包括）有關框架重組協議之進一步詳情、中國物業估值報告、其獨立財務顧問致其獨立董事委員會有關框架重組協議之意見函件、其獨立董事委員會致獨立股東載有有關框架重組協議之推薦意見之意見函件及其股東特別大會通告之通函。

董事（不包括獨立非執行董事）相信框架重組協議之條款乃公平合理，且符合股東之整體利益。獨立非執行董事須與獨立財務顧問商討及審閱其意見函件後，方可就框架重組協議之條款是否公平合理及符合股東之整體利益達致意見。

一般資料

於本公布日期，本公司董事為洪敬南先生⁺、黃小抗先生⁺、何述勤先生⁺、馬榮楷先生⁺、陳惠明先生、錢少華先生、William Winship Flanz 先生[#]、古滿麟先生[#]、劉菱輝先生[#]及謝啟之先生[@]。

⁺ 執行董事
[@] 非執行董事
[#] 獨立非執行董事

釋義

「聯屬公司」	指	就任何訂約方而言，該訂約方不時之任何附屬公司或控股公司或上述任何控股公司之附屬公司；
「AG」	指	Allgreen Properties Limited，一家於新加坡註冊成立之有限公司，其股份於新加坡交易所上市；
「AG 決議案」	指	AG 之獨立股東批准框架重組協議所涉交易之決議案；
「董事會」	指	本公司董事會；

「本公司」或「嘉理建設」	指	嘉里建設有限公司，一家於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；
「完成」	指	框架重組協議完成；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「框架重組協議」	指	本公司、嘉里控股及 AG 於二零零七年十二月六日訂立之協議；據此，嘉里控股及 AG 將分別收購該等中國公司（各自持有之中國物業）之股本權益；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立股東」	指	毋須於本公司將予召開以考慮及酌情批准嘉里建設決議案之股東特別大會上放棄投票之股東；
「獨立估值」	指	獨立估值師於二零零七年十月三十一日對中國物業所作之估值；
「獨立估值師」	指	戴德梁行有限公司，本公司委任之獨立估值師，為中國物業進行估值；
「嘉里控股」	指	嘉里控股有限公司，於香港註冊成立之公司及本公司之控股股東；
「嘉里建設決議案」	指	獨立股東批准框架重組協議所涉交易之決議案；

「KSL」	指	Kuok (Singapore) Limited，一家於新加坡註冊成立之公司，即 AG 之控股股東；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後限期」	指	二零零八年三月三十一日，或各訂約方以書面協定之較後日期；
「各訂約方」	指	本公司、嘉里控股及 AG 之統稱，「訂約方」則指其中之一名訂約方；
「中國」	指	中華人民共和國
「該等中國公司」	指	持有中國物業之公司之統稱；該等公司分別為中國公司 1、中國公司 2、中國公司 3、中國公司 4、中國公司 5、中國公司 6 及中國公司 7，有關詳情載於本公布，而「中國公司」則指其中之一家公司；
「中國物業」	指	重組項下中國多項物業之統稱，分別為杭州地塊 I、杭州地塊 II、成都地塊 I、成都地塊 II、秦皇島地塊 I、秦皇島物業 I、秦皇島地塊 II、秦皇島物業 II、瀋陽地塊及瀋陽物業，有關詳情載於本公布；
「重組」	指	根據框架重組協議之條款將該等中國公司之股本權益由本公司之聯屬公司轉讓予嘉里控股及 AG（或彼等各自之聯屬公司）；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「香格里拉」		香格里拉（亞洲）有限公司，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板作第一上市，並於新加坡交易所作第二上市；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例；
「新加坡交易所」	指	新加坡證券交易所；

「新加坡交易所上市規則」	指	新加坡交易所上市手冊所載之規則；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司之股本中每股面值 1.00 港元之普通股；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「%」	指	百分比。

於本公布內，以人民幣列值之金額已按人民幣 0.95 元兌 1 港元之匯率折算為港元，以供說明之用。

承董事會命
嘉里建設有限公司
 公司秘書
李少菁

香港，二零零七年十二月六日

* 僅供識別