

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份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。



**KERRY PROPERTIES LIMITED** **SHANGRI-LA ASIA 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](http://www.kerryprops.com)

(股份代號: 00683)



(於百慕達註冊成立之有限公司)

**香格里拉(亞洲)有限公司\***

網址: [www.ir.shangri-la.com](http://www.ir.shangri-la.com)

(股份代號: 00069)

**須予披露及關連交易**

**關連交易**

**有關就購買、持有及發展  
中國福建省莆田市之地塊  
成立合資公司**

於二零一一年十月二十八日，合資各方共同於公開競買中成功摘牌競買項目地塊之土地使用權。據此，於二零一一年十月二十八日，莆田市國土資源局及合資各方已訂立成交確認書，以確認贏得地塊競買。

於成功競買項目地塊後，合資各方已於二零一一年十月二十八日訂立總合資協議，就購買、持有及發展項目地塊成立合資公司。

嘉里控股為嘉里建設及香格里拉之控股股東。香格里拉為嘉里控股之聯繫人，因而香格里拉為嘉里建設之關連人士。嘉里建設為嘉里控股之聯繫人，因而嘉里建設為香格里拉之關連人士。因此，根據上市規則，交易對嘉里建設及香格里拉而言均構成關連交易。

由於嘉里建設集團向合資公司作出之最高投資總額對嘉里建設之適用百分比率高於 5%，交易須獲嘉里建設獨立股東批准。此外，根據上市規則第 14 章，交易構成嘉里建設之須予披露交易。嘉里建設將於二零一一年十一月十八日或前後向嘉里建設股東寄發一份通函，其中載有（當中包括）交易之進一步詳情、其獨立財務顧問致嘉里建設獨立董事委員會及嘉里建設獨立股東之意見函件、嘉里建設獨立董事委員會致嘉里建設獨立股東之推薦意見函件以及股東特別大會通告。

由於香格里拉集團向合資公司作出之最高投資總額對香格里拉之適用百分比率高於 0.1% 但低於 5%，交易須遵守上市規則之公告及申報規定，惟可獲豁免獲得獨立股東批准之規定。

## 緒言

謹此提述第一次公告，內容有關就地塊競買支付按金。嘉里建設董事會及香格里拉董事會欣然宣布，於二零一一年十月二十八日，合資各方於地塊競買中成功摘牌。據此，於二零一一年十月二十八日，莆田市國土資源局及合資各方已訂立成交確認書，以確認贏得地塊競買。

項目地塊指定作住宅、酒店及商業用途。授出項目地塊之土地使用權之年期為 70 年（指定作住宅用途）及 40 年（指定作酒店及商業用途）。

購買項目地塊之代價為人民幣 455,500,000 元（約 560,300,000 港元），並將以現金支付。誠如第一次公告所披露，按金人民幣 100,000,000 元（約 123,000,000 港元）已支付，而代價之餘額則須根據土地合同支付。

## 總合資協議

於成功競買項目地塊後，合資各方已於二零一一年十月二十八日訂立總合資協議，就購買、持有及發展項目地塊成立合資公司。總合資協議之主要條款如下：-

- 日期：** 二零一一年十月二十八日
- 訂約方：** 嘉里置業中國及香格里拉中國
- 合資公司之股權比例：** 嘉里置業中國及香格里拉中國於合資公司之股權比例分別為 60% 及 40%。
- 註冊資本：** 合資公司之註冊資本（總）額將不少於代價或合資各方將協定之其他款額，該款額將由合資各方按他們各自於合資公司之股權比例出資。
- 最高投資總額：** 合資公司之最高投資總額應不超過人民幣 3,555,000,000 元（約 4,373,000,000 港元）。
- 合資公司之經營範圍：** 房地產發展、營運、銷售、租賃、物業管理及酒店發展、營運及管理。
- 資金及提供擔保：** 合資公司未來所需資金之來源及年期將由合資公司董事會不時釐定。倘需要由銀行、財務機構或其他第三方提供任何資金，各合資方須按他們於合資公司之股本權益比例及個別基準，由其本身及／或其聯屬公司提供或促使提供貸方與合資各方可能議定形式之財務資助。倘需要股東資金，各合資方須按他們於合資公司之股本權益比例及個別基準，由其本身及／或其聯屬公司提供或促使提供該項資金。

**先決條件：** 總合資協議及合資公司之成立須待（其中包括）嘉里建設決議案獲得通過及取得相關合約規定及成立合資公司的其他文件所需之一切批准、同意、授權及許可證（不論屬企業、監管、政府或其他性質）後，方可履行。

**終止：** 倘嘉里建設決議案未能於二零一二年三月三十一日或之前或合資各方同意之較後日期通過，則香格里拉中國將被視為已退出總合資協議及合資公司，而總合資協議將被視為自動終止。總合資協議終止後，嘉里置業中國（或透過其聯屬公司或其指定之第三方）必須收購香格里拉中國於按金、項目地塊及（如適用）合資公司所持有之權益。隨後，嘉里置業中國將持有合資公司之全部權益。香格里拉中國必須轉讓該權益予嘉里置業中國。就此而言，嘉里置業中國須於該收購日期起計 7 個營業日內向香格里拉中國或其任何聯屬公司歸還就收購項目地塊或成立合資公司所支付之任何按金及香格里拉中國就此為合資公司所支付之任何其他開支／額外資金。

倘發生上述事件，則嘉里建設及香格里拉（如適用）將遵守上市規則之規定。

## 交易之財務影響

按照合資公司之最高投資總額不超過人民幣 3,555,000,000 元（約 4,373,000,000 港元），嘉里建設集團及香格里拉集團向合資公司作出之最高投資總額預期分別為人民幣 2,133,000,000 元（約 2,624,000,000 港元）及人民幣 1,422,000,000 元（約 1,749,000,000 港元）。

代價乃由合資各方經考慮項目地塊之地點及潛在價值後及共同於地塊競買中成功摘牌競買而釐定。

現時預期嘉里建設集團向合資公司作出最高投資總額所需之資金，將由嘉里建設集團透過其內部現金儲備及／或外借銀行貸款撥付。嘉里建設現階段無法確定內部現金儲備及外借銀行貸款之比例。預期作出最高投資總額之資金需求不會對嘉里建設集團造成任何重大影響。

現時預期香格里拉集團向合資公司作出最高投資總額所需之資金，將由香格里拉集團透過其內部現金儲備及／或外借銀行貸款撥付。香格里拉現階段無法確定內部現金儲備及外借銀行貸款之比例。預期作出最高投資總額之資金需求不會對香格里拉集團造成任何重大影響。

由於合資公司將分別由嘉里置業中國及香格里拉中國持有 60% 及 40%，故合資公司將被視為嘉里建設持有 60% 權益之附屬公司及香格里拉之聯營公司，並將分別按此計入嘉里建設及香格里拉之綜合財務報表內。

## 進行交易之理由及利益

嘉里建設及香格里拉將結合他們於酒店、商業及住宅物業之經驗、地位及專業知識發展項目地塊。嘉里建設董事會及香格里拉董事會均相信，聯合購買及發展項目地塊將提升嘉里建設股東及香格里拉股東之價值，並為嘉里建設集團及香格里拉集團提供經常性收入。

## 有關嘉里建設及香格里拉之資料

嘉里建設集團之主要業務為：(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、擁有及經營貨倉業務；及(iii)在香港擁有酒店，以及在中國擁有及經營酒店業務。

香格里拉集團之主要業務為擁有及經營酒店及相關物業，以及提供酒店管理及相關服務。香格里拉之附屬公司於多個國家內亦為若干不同商標及服務標誌之註冊所有人，該等商標計有「香格里拉」、「Traders」、「Rasa」、「夏宮」及「香宮」及其他相關標記及標誌。

## 上市規則之含義

### 嘉里建設須遵守之規定

嘉里置業中國乃嘉里建設之間接全資附屬公司。香格里拉中國乃香格里拉之間接全資附屬公司。嘉里控股為嘉里建設及香格里拉之控股股東。

香格里拉為嘉里控股之聯繫人，因而香格里拉為嘉里建設之關連人士。因此，根據上市規則，交易對嘉里建設而言構成關連交易。由於嘉里建設集團向合資公司作出之最高投資總額對嘉里建設之適用百分比率高於5%，交易須獲嘉里建設獨立股東批准。此外，根據上市規則第14章，交易構成嘉里建設之須予披露交易。交易之詳情須透過本公告披露，並將根據上市規則第14A.45條規定載入嘉里建設下一份年報及賬目內。以下人士須就嘉里建設決議案放棄投票：

- (a) 嘉里控股、Shang Holdings Limited（為香格里拉之間接全資附屬公司並與交易無關）及他們各自之聯繫人；
- (b) 郭孔丞先生（為嘉里建設及嘉里控股之共同董事）及其聯繫人（於嘉里建設擁有權益）；及
- (c) 黃小抗先生（為嘉里建設及嘉里控股之共同董事）及其聯繫人（於嘉里建設擁有權益）。

嘉里建設獨立董事委員會將成立，以考慮交易，並就交易以及如何就嘉里建設決議案投票向嘉里建設獨立股東提供意見。嘉里建設將委任獨立財務顧問，就交易向嘉里建設獨立董事委員會及嘉里建設獨立股東提供推薦建議。

嘉里建設將於二零一一年十一月十八日或前後向嘉里建設股東寄發一份通函，其中載有（當中包括）交易之進一步詳情、其獨立財務顧問致嘉里建設獨立董事委員會及嘉里建設獨立股東之意見函件、嘉里建設獨立董事委員會致嘉里建設獨立股東之推薦意見函件以及股東特別大會通告。

嘉里建設董事（不包括嘉里建設獨立非執行董事）認為交易乃於嘉里建設集團之一般及日常業務過程中訂立，並相信交易條款符合一般商業條款，屬公平合理，並符合嘉里建設及嘉里建設股東之整體利益。在嘉里建設獨立非執行董事與嘉里建設將委任之獨立財務顧問進行討論及審閱其意見函件前，嘉里建設獨立非執行董事不會就交易之條款是否公平合理及是否符合嘉里建設股東之整體利益作出意見。

### 香格里拉須遵守之規定

嘉里建設為嘉里控股之聯繫人，因而嘉里建設為香格里拉之關連人士。因此，根據上市規則，交易對香格里拉而言構成關連交易。由於香格里拉集團向合資公司作出之最高投資總額對香格里拉之適用百分比率高於0.1%但低於5%，交易須遵守上市規則之公告及申報規定，惟可獲豁免獲得獨立股東批准之規定。交易之詳情須透過本公告披露，並將根據上市規則第14A.45條規定載入香格里拉下一份年報及賬目內。

香格里拉董事（包括香格里拉獨立非執行董事）認為交易乃於香格里拉集團之一般及日常業務過程中訂立，並相信交易條款符合一般商業條款，屬公平合理，並符合香格里拉及香格里拉股東之整體利益。香格里拉董事會確認概無香格里拉董事於交易中擁有任何重大利益，因此概無香格里拉董事須於表決交易時放棄投票。

### 一般事項

於本公告日期，嘉里建設董事為郭孔丞先生<sup>+</sup>、黃小抗先生<sup>+</sup>、何述勤先生<sup>+</sup>、馬榮楷先生<sup>+</sup>、錢少華先生<sup>+</sup>、陳惠明先生<sup>+</sup>、古滿麟先生<sup>#</sup>、劉菱輝先生<sup>#</sup>、黃汝璞女士，JP<sup>#</sup>及謝啟之先生<sup>@</sup>，而香格里拉董事為郭孔演先生<sup>+</sup>、雷孟成先生<sup>+</sup>、Madhu Rama Chandra Rao先生<sup>+</sup>、Gregory Allan Dogan先生<sup>+</sup>、何建源先生<sup>@</sup>、郭孔銓先生<sup>@</sup>、Roberto V. Ongpin先生<sup>@</sup>、Alexander Reid Hamilton先生<sup>#</sup>、Timothy David Dattels先生<sup>#</sup>、黃啟民先生<sup>#</sup>、趙永年先生<sup>#</sup>、李國章先生<sup>#</sup>及何建福先生<sup>@</sup>（何建源先生之替任董事）。

<sup>+</sup> 執行董事

<sup>@</sup> 非執行董事

<sup>#</sup> 獨立非執行董事

### 釋義

「聯屬公司」 指 就任何合資方而言，該合資方不時之任何附屬公司或控股公司，或任何該控股公司不時之附屬公司；

「聯繫人」	指 具有上市規則所賦予之涵義；
「成交確認書」	指 莆田市國土資源局及合資各方於二零一一年十月二十八日訂立關於確認合資各方贏得地塊競買之成交確認書；
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予之涵義；
「關連交易」	指 具有上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指 購買項目地塊之總代價（按嘉里置業中國與香格里拉中國分別佔 60% 及 40% 之比例），即人民幣 455,500,000 元（約 560,300,000 港元）；
「控股股東」	指 具有上市規則所賦予之涵義；
「按金」	指 合資各方（按嘉里置業中國與香格里拉中國分別佔 60% 及 40% 之比例）為參與地塊競買所支付之金額人民幣 100,000,000 元（約 123,000,000 港元）；
「第一次公告」	指 嘉里建設及香格里拉於二零一一年十月二十四日關於支付按金之聯合公告；
「港元」	指 香港法定貨幣港元；
「香港」	指 中國香港特別行政區；
「合資各方」	指 嘉里置業中國及香格里拉中國之統稱，而「合資方」指他們任何一方；
「合資公司」	指 一家或多家合資各方為購買、持有及發展項目地塊而將於中國福建省莆田市成立之外商獨資企業，並將由嘉里置業中國及香格里拉中國分別持有 60% 及 40% 權益；
「嘉里控股」	指 嘉里控股有限公司，一家於香港註冊成立之公司，於本公告日期，為嘉里建設及香格里拉各自之控股股東；
「嘉里置業中國」	指 嘉里置業（中國）有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為嘉里建設之間接全資附屬公司；
「嘉里建設」	指 <b>Kerry Properties Limited</b> 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，其股份在聯交所主板上市；
「嘉里建設董事會」	指 嘉里建設董事會；
「嘉里建設董事」	指 嘉里建設董事；
「嘉里建設集團」	指 嘉里建設及其附屬公司；

「嘉里建設獨立董事委員會」	指	嘉里建設董事會將成立之董事委員會，成員包括全體嘉里建設獨立非執行董事，向嘉里建設獨立股東就交易及他們應如何就嘉里建設決議案投票提供建議；
「嘉里建設獨立股東」	指	無須於嘉里建設就嘉里建設決議案而將舉行之股東特別大會上放棄投票之嘉里建設股東；
「嘉里建設決議案」	指	嘉里建設獨立股東於嘉里建設股東特別大會（以嘉里建設可要求之形式）批准交易之決議案；
「嘉里建設股東」	指	嘉里建設股東；
「地塊競買」	指	於二零一一年十月二十八日，在中國福建省莆田市就項目地塊而舉行之公開競買；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「總合資協議」	指	合資各方於二零一一年十月二十八日就成立合資公司以購買、持有及發展項目地塊而訂立之總合資協議；
「百分比率」	指	具有上市規則第 14 章所賦予之涵義；
「中國」	指	中華人民共和國；
「項目地塊」	指	中國福建省莆田市城廂區龍橋街道辦事處延壽村和荔城區西天尾鎮溪白村地塊（地塊編號：PS 掛-2011-24 號），總面積 147,576.97 平方米；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「香格里拉」	指	Shangri-La Asia Limited 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及於新加坡證券交易所有限公司作第二上市；
「香格里拉董事會」	指	香格里拉董事會；
「香格里拉董事」	指	香格里拉董事；
「香格里拉集團」	指	香格里拉及其附屬公司；
「香格里拉股東」	指	香格里拉股東；
「香格里拉中國」	指	香格里拉中國有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為香格里拉之間接全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「交易」 指 合資各方訂立總合資協議及其項下擬進行之交易，包括但不  
限於合資各方成立合資公司及其項下擬進行之交易；及

「%」 指 百分比。

於本公告內，以人民幣列值之金額已按人民幣 1 元=1.23 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  
主席  
郭孔丞

承董事會命  
香格里拉（亞洲）有限公司  
主席  
郭孔演

香港，二零一一年十月二十八日

\* 僅供識別