

香港聯合交易所有限公司對本公布內容概不負責，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](http://www.kerryprops.com)

(股份代號：00683)

### 關連交易

### 有關合作重建位於香港英皇道863-865號之物業

董事會宣布，於二零零六年九月八日，本公司之間接全資附屬公司WGL與嘉里控股訂立買賣協議。

緊接訂立買賣協議前，WGL為合資公司全部已發行股本之法定及實益擁有人。於二零零六年八月三十一日，WGL已將73,044,097.32港元之股東貸款授予合資公司。根據買賣協議，嘉里控股同意自WGL購入合資公司全部已發行股本之60%權益及相同比例之股東貸款。於買賣協議完成後，合資公司將由WGL及嘉里控股分別按40%及60%之比例擁有。

根據買賣協議，合資各方同意彼等將與合資公司在買賣協議完成時訂立股東協議。根據股東協議，合資各方向合資公司及Ubagan提供資金之金額及方式須不時由合資公司董事會決定，惟合資各方須向合資公司及Ubagan提供之最高承擔(不論以股本、貸款、財務資助或其他形式)之金額將不超過3,700,000,000港元。

WGL為本公司之間接全資附屬公司，而嘉里控股為本公司之控股股東。根據上市規則，嘉里控股被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，訂立該等協議對本公司而言構成關連交易。雖然根據買賣協議條款所計算，現時嘉里控股從WGL購入合營公司60%股權，連同相同比例之股東貸款預計低於本公司總資產及市值之2.5%，惟WGL於股東協議項下之最高承擔金額超過本公司總資產及市值之2.5%，因此，訂立該等協議須經獨立股東批准。

本公司將儘快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)該等協議進一步之詳情、本公司獨立財務顧問就該等協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件、本公司獨立董事委員會就該等協議致獨立股東之推薦意見函件及股東特別大會通告。

## 緒言

董事會宣布，於二零零六年九月八日，本公司之間接全資附屬公司WGL與嘉里控股訂立買賣協議，據此，嘉里控股同意自WGL購入合資公司全部已發行股本之60%權益及相同比例之股東貸款。

緊接訂立買賣協議前，WGL為合資公司全部已發行股本之法定及實益擁有人。於二零零六年八月三十一日，WGL已將73,044,097.32港元之股東貸款授予合資公司。

合資公司之唯一資產為其於Ubagan全部已發行股本之權益。Ubagan之唯一資產包括其於英皇道協議項下之權利，根據英皇道協議，Ubagan將按協議所載條款及條件購入該物業。

根據英皇道協議項下購入該物業之成本為718,900,000港元（「購入成本」）。購入成本之10%，即71,890,000港元已由Ubagan在簽訂英皇道協議時支付予賣方，餘額647,010,000港元將於英皇道協議完成時（將於二零零六年十月三十一日或之前）由Ubagan支付。

根據就該物業於二零零六年八月三十一日進行之獨立估值（「獨立估值」），WGL及嘉里控股同意，就買賣協議而言，該物業之估值應為735,000,000港元，即在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及自願之情況下於估值日期買賣該物業之估計款額。

## 買賣協議

買賣協議之詳情如下：

日期： 於二零零六年九月八日

訂約各方： (a) WGL作為賣方；及  
(b) 嘉里控股作為買方。

代價： 根據買賣協議，WGL同意向嘉里控股轉讓合資公司全部已發行股本之60%權益及相同比例之股東貸款，代價按下列方式釐定及調整：

### 情況一

倘買賣協議早於英皇道協議之前完成：

(a) 代價須按下列公式計算：

$$\text{代價} = (A_1 + B_1 + C_1 - D_1) \times 60\%$$

其中：

$A_1 = 73,500,000$  港元（即該物業根據獨立估值之10%價值）；

$B_1 = 14,490,000$  港元（即該物業根據獨立估值之餘下90%價值與根據購入成本之餘下90%價值之差額）；

$C_1 =$  合資公司集團於買賣協議完成時之完成賬目所示之資產總值，就本計算而言，不包括以下項目：(i)遞延稅項，及(ii)合資公司集團於買賣協議完成時之完成賬目所載之就購入該物業所支付之按金。根據合營公司集團於二零零六年八月三十一日之未經審核綜合管理賬目，合營公司集團之總資產值（不包括上述(i)及(ii)項）為1,185,497港元（主要包括於二零零六年八月三十一日之遞延費用及現金與銀行結存）；

$D_1 =$  合資公司集團於買賣協議完成時之完成賬目所示之負債總額，就本計算而言，不包括以下項目：(i)遞延稅項，及(ii)股東貸款。根據合營公司集團於二零零六年八月三十一日之未經審核綜合管理賬目，合營公司集團之負債總額（不包括上述(i)及(ii)項）為40,000港元（相當於二零零六年八月三十一日之應付賬項）。

(b) 代價須按下列方式支付：

(i) 代價之總價值減 $B_1$ 項所述之金額之60%價值須於買賣協議完成時支付。

(ii) 餘下金額須於英皇道協議完成時支付。

## 情況二

倘買賣協議後於英皇道協議完成：

(a) 代價須按下列公式計算：

$$\text{代價} = (A_2 + C_2 - D_2) \times 60\%$$

其中：

$A_2 = 735,000,000$  港元（即該物業根據獨立估值之價值）；

$C_2 =$  合資公司集團於買賣協議完成時之完成賬目所示之資產總值，就本計算而言，不包括以下項目：(i)遞延稅項，及(ii)合資公司集團於買賣協議完成時之完成賬目所載之該物業之購入成本。根據合營公司集團於二零

零六年八月三十一日之未經審核綜合管理賬目，合營公司集團之總資產值（不包括上述(i)及(ii)項）為1,185,497港元（主要包括於二零零六年八月三十一日之遞延費用及現金與銀行結存）；

$D_2 =$  合資公司集團於買賣協議完成時之完成賬目所示之負債總額，就本計算而言，不包括以下項目：(i)遞延稅項，及(ii)股東貸款。根據合營公司集團於二零零六年八月三十一日之未經審核綜合管理賬目，合營公司集團之負債總額（不包括上述(i)及(ii)項）為40,000港元（相當於二零零六年八月三十一日之應付賬項）。

(b) 代價須於買賣協議完成時全數支付。

條件： 買賣協議須待達成（其中包括）以下條件後方告完成：

- (a) 嘉里控股確信英皇道協議不會因轉讓合資公司之股權及股東貸款而被修訂及／或廢除；
- (b) 通過嘉里建設決議案；
- (c) 根據上市規則履行所有本公司之責任；
- (d) 嘉里控股獲得合理滿意之證據顯示，WGL及合資公司已獲得就完成該等協議項下擬定交易所需之所有授權、同意及批准；及
- (e) 股東協議同時簽訂。

倘上述條件未能於二零零六年十月三十一日前或合資各方可能同意之較後日期達成或獲豁免，則買賣協議須予終止，而合資各方不會以任何形式對其他合資方提出任何索償，惟先前違反情況除外。

## 股東協議

根據買賣協議，合資各方同意，彼等將與合資公司在買賣協議完成時訂立股東協議。股東協議訂明合資各方就有關透過合資公司購入及重建該物業之權利及責任。

股東協議之詳情如下：

- 訂約各方：
- (a) WGL；
  - (b) 嘉里控股；及
  - (c) 合資公司。

**業務範圍：** 由完成買賣協議起及除非另行協定，合資公司之業務範圍僅為投資於 Ubagan，而 Ubagan 之業務範圍僅為根據英皇道協議條款將購入該物業，以進行建造及重建，以及持有此發展作投資用途。

**總投資額  
承擔：** 根據股東協議，倘需要由銀行、財務機構或其他第三方提供資金，則各合資方將須由本身及／或其聯屬人士提供或安排提供，根據其於合資公司及／或 Ubagan 之股權（視情況而定）及按該等貸款人與合資各方可能協定之條款及條件，按比例及各別地取得有關形式之財務資助。倘需要由合資各方提供資金，則各合資方須由本身及／或其聯屬人士提供或安排提供，根據其於合資公司及／或 Ubagan 之股權（視情況而定），按比例及各別地提供有關資金。合資各方向合資公司及 Ubagan 提供資金之金額及方式須不時由合資公司董事會決定，惟合資各方須向合資公司及 Ubagan 提供之最高承擔（不論以股本、貸款、財務資助或其他形式）之金額不超過 3,700,000,000 港元。

倘合資各方向合資公司及／或 Ubagan 乃以股東貸款之形式提供之資金，該等股東貸款可經合資各方協定為計息或免息，如該等股東貸款為計息，可按合資各方協定按有關當時利率計算利息，惟除非合資各方另行協定，否則不得高於3個月期香港銀行同業拆息加年息2厘。該等股東貸款將為非循環貸款及僅可根據合資各方當時於合資公司及／或 Ubagan 之股權（視情況而定）按比例向彼等償還，並須受限制於向合資公司及／或 Ubagan 提供貸款之銀行或財務機構加諸之任何限制。

**董事會：** 合資公司董事會初步將由五名董事組成，其中兩名須由 WGL 提名，另外三名由嘉里控股提名。倘合資公司中合資各方之投票權比例發生變動，則合資各方將有權提名董事加入合資公司董事會，以反映彼等於合資公司之實質投票權比例。

**項目管理：** WGL 將促使本集團於項目建築期間提供項目發展、建築管理、項目顧問服務、營銷及宣傳顧問服務、租務管理及代理服務、簿記及公司秘書服務（「項目管理服務」），並將收取由合資公司與本集團協定之費用，金額不應超過總建築成本 2%，現時估計總建築成本不超過 1,000,000,000 港元。

**租用權：** 於完成重建該物業後，合資各方須促使合資公司按各方與不時協定之條款及條件向各合資方（或其聯屬公司）授予租用權，惟本公司須一直遵守上市規則之規定。

### 該等協議之財務影響

根據買賣協議轉讓 WGL 於合資公司中 60% 權益及按比例之股東貸款予嘉里控股之代價乃經合資各方公平磋商後釐定，並計及獨立估值及合資公司尚欠 WGL 之現有股東貸款面值。股東協議項下之最高總投資額乃經合資各方公平磋商後釐定，並計及購入成本及預計重建該物業之成本。

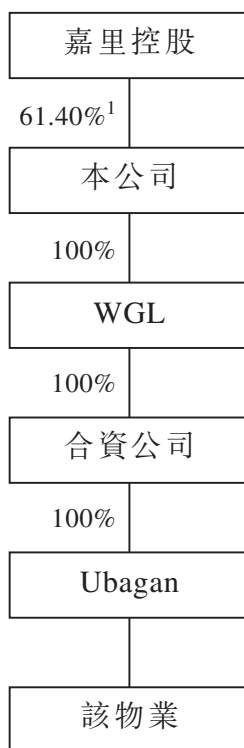
鑒於股東協議項下合資各方對合資公司及Ubagan之最高總承擔額（不論為股本、貸款、財務資助或其他）為3,700,000,000港元，預期WGL對合資公司及Ubagan之最高承擔金額為1,480,000,000港元，該款項將由本公司從買賣協議所得款項、本集團內部資源及／或外部銀行借貸提供。預期最高承擔金額之資金需求將不會對本集團造成任何重大影響。

於買賣協議完成後，WGL仍然是本集團之全資附屬公司，而合資公司將成為本集團之聯營公司，WGL及合資公司將相應入賬。

## 合資公司資料

於買賣協議完成後，WGL及嘉里控股將分別按40%及60%之比例擁有合資公司。合資公司於緊接買賣協議完成之前及之後的持股架構載列如下：

完成前：





## 訂立該等協議之理由及利益

該等協議之目的為容許合資各方共同將該物業重建成為甲級寫字樓項目。新項目預期將為本公司提供經常性收入從而增加股東之價值。本公司將透過與嘉里控股共同重建該物業而受惠於嘉里控股廣泛之業務聯繫及網絡，此有助新項目獲得一個強大並優質之租客群。

現時預期，在雙方接受之條款及條件下，該物業重建後的部份物業將會由本集團及嘉里控股集團任何一間或多間成員公司租用作彼等之公司辦事處。本公司認為有需要讓嘉里控股集團之各成員公司（包括本公司）集中於一座樓宇從而提高營運效率。倘本集團與合資公司或其附屬公司訂立租約，則根據該等租約擬定之交易可能對本公司構成持續關連交易。於此情況下，本公司將確保根據上市規則履行其責任。

該物業之重建工程預期於二零零六年第四季度展開，現時預計於二零零九年六月或六月前後完成。

## 上市規則之含意

根據上市規則，嘉里控股被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，訂立該等協議對本公司而言構成一項關連交易。於二零零五年十二月三十一日（即本公司最近期發表之經審核財務報表結算日），本公司總資產（經截至二零零五年十二月三十一日止年度擬派末期股息而作出調整）為44,622,410,000港元，本公司市值（按緊接買賣協議日期前五個交易日股份之平均收市價釐定）為35,990,938,710港元。雖然根據買賣協議條款所計算，現時嘉里控股從WGL購入合營公司60%股權，連同相同比例之股東貸款預計低於本公司總資產及市值之2.5%，惟股東協議下WGL之最高承擔金額超過本公司總資產及市值之2.5%，因此，訂立該等協議須獲得獨立股東批准。

董事會將成立獨立董事委員會，以考慮該等協議並向獨立股東提出建議。本公司將委任獨立財務顧問，就該等協議向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

本公司將儘快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）該等協議進一步之詳情、本公司獨立財務顧問就該等協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件、本公司獨立董事委員會就該等協議致獨立股東之推薦意見函件、及股東特別大會通告。

董事（不包括獨立非執行董事）相信該等協議之條款均為公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。除非及直至獨立非執行董事與獨立財務顧問商討以及審閱獨立財務顧問之意見書，否則獨立非執行董事無法就該等協議之條款是否公平合理並符合本公司及股東之整體利益發表意見。

## 一般資料

於本公布日期，執行董事為洪敬南先生、黃小抗先生、何述勤先生及馬榮楷先生；非執行董事為謝啟之先生；獨立非執行董事為William Winship Flanz先生、劉菱輝先生及Christopher Roger Moss先生，O.B.E.。

## 釋義

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「該等協議」    | 指 | 買賣協議與股東協議之統稱；  |
| 「聯繫人」     | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義；  |
| 「董事會」     | 指 | 董事會；   |
| 「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，其股份在香港聯交所主板上市； |
| 「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 | 本公司之董事；  |
| 「本集團」     | 指 | 本公司及其附屬公司；   |
| 「港元」      | 指 | 香港法定貨幣港元；  |
| 「香港聯交所」   | 指 | 香港聯合交易所有限公司；   |
| 「香港」      | 指 | 中國香港特別行政區；   |
| 「獨立股東」    | 指 | 不須就嘉里建設決議案放棄投票之股東；   |
| 「合資各方」    | 指 | WGL及嘉里控股之統稱；   |
| 「合資公司」    | 指 | Able Time Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司；                        |
| 「合資公司集團」  | 指 | 合資公司及其不時之附屬公司（包括Ubagan）；   |
| 「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，為本公司之控股股東；                                 |
| 「英皇道協議」   | 指 | 於二零零六年三月十三日就買賣該物業所達成之協議備忘錄，訂約人士其中包括Ubagan（為買方）及賣方（為獨立第三者）；       |
| 「嘉里建設決議案」 | 指 | 獨立股東在本公司股東特別大會上追認、確認及批准該等協議及據此擬進行之交易之決議案；                        |
| 「上市規則」    | 指 | 香港聯交所證券上市規則；   |

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「中國」      | 指 | 中華人民共和國；   |
| 「該物業」     | 指 | 位於香港英皇道863至865號之物業（內地段第8687及7737號）；                                |
| 「買賣協議」    | 指 | WGL與嘉里控股於二零零六年九月八日簽訂之買賣協議。根據該協議，嘉里控股同意從WGL購入合資公司60%股權，連同相同比例之股東貸款； |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例；  |
| 「股份」      | 指 | 本公司股本中每股面值1.00港元之普通股；  |
| 「股東」      | 指 | 股份持有人；   |
| 「股東協議」    | 指 | WGL、嘉里控股及合資公司將簽訂載列合資各方有關通過合資公司購入及重建該物業之權利及義務之股東協議；                 |
| 「股東貸款」    | 指 | WGL向合資公司授出直至買賣協議完成之日之股東貸款；   |
| 「Ubagan」  | 指 | Ubagan Limited，一家於香港註冊成立之公司，其全部已發行股本由合資公司擁有；                       |
| 「WGL」     | 指 | Whole Grace Limited，一家於英屬處女群島成立之公司，為本公司間接全資擁有之附屬公司；及               |
| 「%」       | 指 | 百分比。   |

承董事會命  
嘉里建設有限公司  
公司秘書  
李少菁

香港，二零零六年九月十三日

\* 僅供識別

「請同時參閱本公布於經濟日報及信報刊登的內容。」