

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

(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: 683)

須予披露交易 有關收購 有限合夥企業的出資份額及 間接投資於上海克虜伯

於二零一六年八月三十日，本公司全資附屬公司極尚北京及嘉里北京，與福建陽光及陸家嘴投資訂立框架協議，以最終投資於上海克虜伯。根據框架協議，訂約方有條件地協定（其中包括）（1）極尚北京及嘉里北京將收購福建陽光及陸家嘴投資於財暢的全部出資額，總代價為人民幣5.591億元（約6.541億港元）；及（2）極尚北京將向財暢作出額外的出資額人民幣18.546億元（約21.699億港元）。

於交易完成時，財暢將由本集團全資擁有。鑒於財暢將於戟亭及財居分別持有約19.9643%及19.812%的出資份額及戟亭與財居將通過信託計劃分別間接持有上海克虜伯55%及40%的註冊資本，本集團將於交易完成後間接持有上海克虜伯約18.9051%股權。上海克虜伯為項目地塊的擁有人。

本集團應付之該等交易總代價為人民幣24.137億元（約28.240億港元），由於其根據上市規則第14章之適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，該等交易對本公司而言構成須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

緒言

於二零一六年八月三十日，本公司全資附屬公司極尚北京及嘉里北京，與福建陽光及陸家嘴投資訂立框架協議，以透過收購彼等於財暢之全部出資，最終投資於上海克虜伯。訂約方將訂立個別及最終協議，以根據框架協議提供該等交易之詳細條款。

框架協議

框架協議之主要條款如下：

日期：二零一六年八月三十日

訂約方：

- (1) 極尚北京；
- (2) 嘉里北京；
- (3) 福建陽光；及
- (4) 陸家嘴投資。

經董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，福建陽光及陸家嘴投資以及彼等各自之最終實益擁有人為本公司及其關連人士之獨立第三方（定義見上市規則）。

代價

收購財暢出資份額

交易完成前，福建陽光（作為有限合夥人）及陸家嘴投資（作為普通合夥人）於財暢分別持有約99.9837%及0.0163%的出資份額。

根據框架協議，訂約方有條件地協定（其中包括）：

- (1) 極尚北京將收購福建陽光於財暢約99.9837%的出資份額，代價為人民幣5.590億元（約6.540億港元）；
- (2) 嘉里北京將收購陸家嘴投資於財暢約0.0163%的出資份額，代價為人民幣0.1百萬元（約0.1百萬港元）；及
- (3) 極尚北京將向財暢增加出資額人民幣18.546億元（約21.699億港元）。

該等交易的總代價人民幣24.137億元（約28.240億港元）將由本集團透過下列方式支付：

- (1) 於二零一六年九月一日或之前支付人民幣11.990億元（約14.028億港元）；
- (2) 於向有關中國政府部門完成註冊程序後5個工作日內支付人民幣9.403億元（約11.002億港元）；及
- (3) 根據戟亨之普通合夥人陸家嘴投資的書面繳款通知支付人民幣2.744億元（約3.210億港元）。

代價乃經訂約方按一般商業條款公平磋商後釐定，並將以本集團之內部資源及／或外部銀行借貸撥付。預期資金要求並不會對本集團造成任何重大影響。

交易完成時，極尚北京及嘉里北京於財暢之有關出資及出資份額百分比載列如下：

財暢的合夥人	出資額		出資份額百分比
	人民幣百萬元	約百萬港元	
極尚北京 (作為有限合夥人)	2,413.6	2,823.9	99.996%
嘉里北京 (作為普通合夥人)	0.1	0.1	0.004%
總計	2,413.7	2,824.0	100%

投資於上海克虜伯

交易完成前，財暢為戟亭之有限合夥人，於戟亭持有人民幣5.590億元（約6.540億港元）出資額（該金額將於交易完成時投資於財居）。財暢與戟亭的另一有限合夥人博時資本已訂立轉讓協議，向博時資本收購其在戟亭的人民幣11.180億元（約13.081億港元）的出資額，佔戟亭約19.9643%的出資份額。

根據框架協議，極尚北京及嘉里北京須於交易完成時促使財暢進行以下事項：

- (1) 完成收購博時資本於戟亭的人民幣11.180億元（約13.081億港元）的出資額，佔戟亭約19.9643%的出資份額，總代價為人民幣13.440億元（約15.725億港元）；及
- (2) 向戟亭認繳額外出資額人民幣5.106億元（約5.974億港元），連同財暢於戟亭最初持有的人民幣5.590億元（約6.540億港元）出資額，金額合共為人民幣10.696億元（約12.514億港元），此金額將用於購買財居的人民幣10.530億元（約12.320億港元）的出資額，佔財居約19.812%的出資份額。

於交易完成時，財暢將由本集團全資擁有。鑒於財暢將於戟亭及財居分別持有約19.9643%及19.812%的出資份額，而戟亭及財居將通過信託計劃分別間接持有上海克虜伯55%及40%的註冊資本，本集團將於交易完成後間接持有上海克虜伯約18.9051%股權。上海克虜伯為項目地塊的擁有人。

先決條件

交易完成須待下列條件達成後，方告作實：

- (1) 福建陽光及陸家嘴投資確認財暢及／或戟亭之全部合夥人已書面同意放棄彼等獲取財暢及／或戟亭（如適用）的出資份額或作出額外出資之優先認繳權；及
- (2) 各訂約方就該等交易獲得有關授權或批准。

終止

框架協議及該等交易可由非違約方以書面通知予以終止，若（1）任何訂約方因任何原因無法於180日內（或各訂約方以書面同意之任何其他日期）完成該等交易；（2）任何訂約方之陳述及保證失實、錯誤及虛假，而此對該等交易造成重大不利影響；或（3）任何違約方於收到違約通知10日內未改正違約情況，而此對交易完成造成重大不利影響。

倘框架協議按照其所載之條款終止，陸家嘴投資應促使訂約方退回極尚北京及嘉里北京所支付的代價，或倘極尚北京及嘉里北京已收購財暢的出資份額，陸家嘴投資（或促使第三方）將向極尚北京及嘉里北京收購其在財暢的出資份額，並於30日內付出以極尚北京及嘉里北京已繳付之代價加上按銀行利率計算所得的利息作為代價，惟不影響框架協議項下因任何先前違約事項而產生之訂約方責任。

訂立該等交易之理由及裨益

董事認為該等交易為本集團提供良機以投資於財暢，而於交易完成後，本集團將間接持有上海克虜伯之股權，而上海克虜伯乃項目地塊之擁有人。當通過以支付土地溢價方式向政府部門申請將土地使用權由工業用途變更為商住用途後，項目地塊（一幅位於中國上海市浦東區黃金地段之土地）將能重建成為綜合用途的房地產發展項目。因此，預期該等交易將能為本公司股東提高價值。

董事認為該等交易乃按正常商業條款於本集團一般及日常業務過程中訂立，及框架協議之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

訂約方之資料

本集團之主要業務為在香港、中國及亞洲太平洋區進行物業發展、投資及管理；及在香港擁有酒店，以及在中國擁有及經營酒店業務。

極尚北京及嘉里北京均為本公司之全資附屬公司及依據中國法律設立之外商獨資企業。極尚北京的主要業務為企業管理諮詢，而嘉里北京的主要業務為工程項目管理及諮詢。

陸家嘴投資為一家依據中國法律設立及存續之有限責任公司，主要從事資產經營及管理。

福建陽光為一家依據中國法律設立及存續之有限責任公司，主要從事受託非證券類股權投資及有關的諮詢服務。

財暢為一家於二零一四年十月二十日依據中國法律設立及存續之有限合夥，主要從事投資管理及諮詢。

上海克虜伯為一家依據中國法律設立及存續之有限公司，主要從事不鏽鋼及不鏽鋼製品生產及提供相關技術諮詢服務。上海克虜伯為項目地塊的擁有人。

財暢及上海克虜伯之財務資料

根據於二零一六年七月三十一日之未經審核管理賬目，財暢之資產淨值為人民幣5.592億元（約6.543億港元）。

根據截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，上海克虜伯之負債淨額為人民幣4.088億元（約4.783億港元）。

上海克虜伯截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度之淨虧損（除稅前及除稅後）分別為人民幣1.288億元（約1.507億港元）及人民幣10.039億元（約11.746億港元）。

由於中國法律並沒有規定財暢須編製經審核賬目，故財暢並沒有截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止財政年度之經審核賬目。截至二零一六年七月三十一日止七個月，根據財暢未經審核管理賬目之淨虧損（除稅前及除稅後）為人民幣0.559億元（約0.654億港元）。

上海克虜伯截至二零一五年十二月三十一日止年度經審核財務報表所載之項目地塊賬面值（包括土地使用權及其他固定資產）為人民幣3.768億元（約4.409億港元）。

上市規則之涵義

本集團應付之該等交易總代價為人民幣24.137億元（約28.240億港元），由於其根據上市規則第14章之適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，該等交易對本公司而言構成須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

釋義

「董事會」 指 董事會；

「博時資本」 指 博時資本管理有限公司，一家根據中國法律設立之公司；

「財暢」	指	上海財暢投資管理合夥企業（有限合夥），一家根據中國法律設立之有限合夥企業；
「財居」	指	上海財居投資管理合夥企業（有限合夥），一家根據中國法律設立之有限合夥企業；
「交易完成」	指	該等交易之完成；
「本公司」	指	Kerry Properties Limited 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；
「董事」	指	本公司董事；
「極尚北京」	指	極尚（北京）管理諮詢有限公司，本公司之一家全資附屬公司，為一家根據中國法律設立之外商獨資企業；
「框架協議」	指	極尚北京、嘉里北京、陸家嘴投資及福建陽光於二零一六年八月三十日就收購財暢出資份額而訂立之框架協議；
「福建陽光」	指	福建陽光股權投資管理有限公司，一家根據中國法律設立之公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「戟亭」	指	上海戟亭投資合夥企業（有限合夥），一家根據中國法律設立之有限合夥企業；
「嘉里北京」	指	嘉里工程項目管理（北京）有限公司，本公司之一家全資附屬公司，為一家根據中國法律設立之外商獨資企業；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「陸家嘴投資」	指	上海陸家嘴投資發展有限公司，一家根據中國法律設立之公司；
「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	位於中國上海市浦東新區通耀路 21 號之地塊，總面積約為 412,020 平方米，指定為工業用途且該地塊現有二十幢樓宇；

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「上海克虜伯」	指	上海克虜伯不鏽鋼有限公司，一家根據中國法律設立之公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該等交易」	指	訂立框架協議及其項下擬進行之該等交易；及
「信託計劃」	指	陸家嘴信託·城市新興區域發展基金1號集合資金信託計劃，為持有上海克虜伯股權而設立之信託計劃，目前持有上海克虜伯95%之註冊資本。信託計劃之受託人為陸家嘴國際信託有限公司。

於本公告內，以人民幣列值之金額已按人民幣 1 元 = 1.17 港元之匯率折算為港元，僅供說明之用。

承董事會命
嘉里建設有限公司
公司秘書
李少菁

香港，二零一六年八月三十日

於本公告日期，董事為：

執行董事：
黃小抗先生、何述勤先生、錢少華先生及吳繼霖先生

非執行董事：
郭孔華先生

獨立非執行董事：
古滿麟先生、黃汝璞女士，JP 及張祖同先生

* 僅供識別