

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](http://www.kerryprops.com)

(股份代號: 683)

須予披露及關連交易：  
收購香港兩個貨倉

### 買賣協議

於二零一九年三月二十八日，訂約方訂立買賣協議，內容有關由買方向賣方收購持有貨倉的目標公司之全部已發行股本。

根據柴灣貨倉買賣協議，買方（本公司之全資附屬公司）同意向賣方（嘉里物流聯網之全資附屬公司）購買持有柴灣貨倉的第一目標公司之全部已發行股本。買方就該項收購之應付代價為22.70億港元。

根據沙田貨倉買賣協議，買方同意向賣方購買持有沙田貨倉的第二目標公司之全部已發行股本。買方就該項收購之應付代價為13.30億港元。

### 上市規則之涵義

嘉里物流聯網為嘉里控股之附屬公司，而嘉里控股為本公司之控股股東，故根據上市規則，嘉里物流聯網為本公司之關連人士。

由於就買方根據買賣協議應付予賣方之總代價36.00億港元計算本公司之適用百分比率高於5%但低於25%，因此，交易構成本公司之須予披露及關連交易，並須遵守上市規則第十四章及第十四A章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

本公司將向股東寄發一份通函，當中將載有（其中包括）交易之進一步詳情、一份估值報告、其獨立財務顧問致其獨立董事委員會之意見函件、載有其獨立董事委員會向獨立股東所提供推薦意見之意見函件及其股東特別大會之通告，由於需要更多時間編製載入通函內的資料，故預期寄發日期為二零一九年五月六日或之前。

## 緒言

於二零一九年三月二十八日，訂約方訂立買賣協議，內容有關由買方向賣方收購持有貨倉的目標公司之全部已發行股本。

根據柴灣貨倉買賣協議，買方（本公司之全資附屬公司）同意向賣方（嘉里物流聯網之全資附屬公司）購買持有柴灣貨倉的第一目標公司之全部已發行股本。買方就該項收購之應付代價為22.70億港元。

根據沙田貨倉買賣協議，買方同意向賣方購買持有沙田貨倉的第二目標公司之全部已發行股本。買方就該項收購之應付代價為13.30億港元。

## 柴灣貨倉買賣協議

根據柴灣貨倉買賣協議，買方同意向賣方購買持有柴灣貨倉的第一目標公司之全部已發行股本。

柴灣貨倉買賣協議之主要條款載列如下：—

日期： 二零一九年三月二十八日

訂約方：

- (a) 買方
- (b) 賣方
- (c) 本公司（作為買方之保證人）
- (d) 嘉里物流聯網（作為賣方之保證人）

代價： 應付代價為22.70億港元

付款：

- (a) 於柴灣貨倉買賣協議之簽立日期，買方已根據柴灣貨倉買賣協議之條文規定，向買方之律師（作為保證金保存人）支付2.27億港元作為訂金；及
- (b) 待完成時，買方須向賣方支付代價之餘額20.43億港元。

先決條件： 柴灣貨倉買賣協議須待（其中包括）以下條件達成後，方告完成：—

- (a) 本公司決議案獲通過；及
- (b) 嘉里物流聯網決議案獲通過，

在各種情況下，不得遲於最後完成日期達成。

**最後完成日期：** 柴灣貨倉買賣協議之最後完成日期為二零一九年六月十四日，或賣方與買方以書面協定之較後日期。

倘本公司及嘉里物流聯網通過相關決議案之有關條件沒有於上述之最後完成日期或之前達成，則買賣協議將告終止，而全數訂金（連同其所有應計利息（如有））將退還予買方。

**履約保證：** 鑒於賣方同意與買方訂立柴灣貨倉買賣協議，本公司無條件地及不可撤回地向賣方保證，買方將妥善及按時履行及執行其於柴灣貨倉買賣協議及任何相關交易文件項下應盡之所有義務及責任。

鑒於買方同意與賣方訂立柴灣貨倉買賣協議，嘉里物流聯網亦無條件地及不可撤回地向買方保證，賣方將妥善及按時履行及執行其於柴灣貨倉買賣協議及任何相關交易文件項下應盡之所有義務及責任。

**聲明、保證、承諾及彌償保證：** 柴灣貨倉買賣協議載有賣方作出之聲明及保證，該等聲明及保證對於此性質及規模之交易而言屬一般慣例。

## 沙田貨倉買賣協議

根據沙田貨倉買賣協議，買方同意向賣方購買第二目標公司（其持有沙田貨倉）之全部已發行股本。

沙田貨倉買賣協議之主要條款載列如下：—

**日期：** 二零一九年三月二十八日

**訂約方：**

- (a) 買方
- (b) 賣方
- (c) 本公司（作為買方之保證人）
- (d) 嘉里物流聯網（作為賣方之保證人）

**代價：** 應付代價為13.30億港元

- 付款：**
- (a) 於沙田貨倉買賣協議之簽立日期，買方已根據沙田貨倉買賣協議之條文規定，向買方之律師（作為保證金保存人）支付1.33億港元作為訂金；及
  - (b) 待完成時，買方須向賣方支付代價之餘數11.97億港元。
- 先決條件：** 沙田貨倉買賣協議須待（其中包括）以下條件達成後，方告完成：—
- (a) 本公司決議案獲通過；及
  - (b) 嘉里物流聯網決議案獲通過，
- 在各種情況下，不得遲於最後完成日期達成。
- 最後完成日期：** 沙田貨倉買賣協議之最後完成日期為二零一九年六月十四日，或賣方與買方以書面協定之較後日期。
- 倘本公司及嘉里物流聯網通過相關決議案之有關條件沒有於上述之最後完成日期或之前達成，則買賣協議將告終止，而全數訂金（連同其所有應計利息（如有））將退還予買方。
- 履約保證：**
- 鑒於賣方同意與買方訂立沙田貨倉買賣協議，本公司無條件地及不可撤回地向賣方保證，買方將妥善及按時履行及執行其於沙田貨倉買賣協議及任何相關交易文件項下應盡之所有義務及責任。
- 鑒於買方同意與賣方訂立沙田貨倉買賣協議，嘉里物流聯網亦無條件地及不可撤回地向買方保證，賣方將妥善及按時履行及執行其於沙田貨倉買賣協議及任何相關交易文件項下應盡之所有義務及責任。
- 聲明、保證、承諾及彌償保證：** 沙田貨倉買賣協議載有賣方作出之聲明及保證，該等聲明及保證對於此性質及規模之交易而言屬一般慣例。

## 貨倉之持續管理及租賃

於買賣協議完成後，嘉里物流聯網集團可能(1)與本集團就貨倉訂立管理協議，以提供與管理及營運貨倉設施有關的服務，包括物業管理、批租及許可協議管理、散貨處理及其他相關服務；及(2)與本集團訂立租約、許可協議或協議，准許嘉里物流聯網集團佔用及／或使用貨倉之部份。此等協議之條款及條件將會由訂約方商討及協定。本公司將相應地遵守上市規則之適用規定，並於適當時候就此另行刊發公告。

## 目標公司之詳情

第一目標公司實益擁有第一附屬公司，而第一附屬公司則擁有柴灣貨倉。柴灣貨倉乃位於香港柴灣嘉業街50號，作貨倉用途。於二零一八年十二月三十一日，柴灣貨倉之賬面值為8.80億港元。

第二目標公司實益擁有第二附屬公司，而第二附屬公司則擁有沙田貨倉。沙田貨倉乃位於香港新界沙田山尾街36-42號，作貨倉用途。於二零一八年十二月三十一日，沙田貨倉之賬面值為7.47億港元。

目標公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務資料之概要如下：

### 第一目標公司

	截至二零一七年十二月三十一日 止年度 (未經審核) 百萬港元	截至二零一八年十二月三十一日 止年度 (未經審核) 百萬港元
除稅前純利	117	140
除稅後純利	112	135
		於二零一八年十二月三十一日 (未經審核) 百萬港元
總資產		900
淨資產		881

## 第二目標公司

	截至二零一七年十二月三十一日 止年度 (未經審核) 百萬港元	截至二零一八年十二月三十一日 止年度 (未經審核) 百萬港元
除稅前純利	98	152
除稅後純利	93	144
		於二零一八年十二月三十一日 (未經審核) 百萬港元
總資產		776
淨資產		748

於二零一八年十二月三十一日，第一目標公司及第二目標公司之賬面淨值分別為約8.81億港元及約7.48億港元。

待買賣協議完成後，第一目標公司及第二目標公司將各自成為本公司之全資附屬公司。

## 交易之財務影響

收購目標公司全部已發行股本之代價乃由訂約方經考慮一家獨立估值師所作出對貨倉於二零一九年三月二十二日之獨立估值後，進行公平磋商而達致。

目前預期本集團就支付目標公司代價所需之資金，將從其內部現金儲備及／或外部銀行貸款撥付。所需資金預期不會對本集團構成任何重大的財務影響。

## 進行交易之理由及好處

本集團致力鞏固及開拓其物業投資及房地產開發，以提升股東之長期回報。為此，本集團一直積極發掘於香港之業務發展機會。由於貨倉物業具有重建潛力，加上政府重啟活化政策，香港貨倉物業受到強大的需求及相對偏低的供應所支持。本集團將考慮重建貨倉作長期投資，從而為本集團之組合增值。鑒於貨倉位置優越、四通八達及具有規模，符合本公司之投資策略，故董事會認為，交易為本集團帶來投資良機。

經考慮本公司於買賣協議項下之責任後，董事（不包括獨立非執行董事）相信，交易乃於本集團之日常及一般業務過程中進行，買賣協議之條款屬於一般商業條款，為公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。獨立非執行董事於有機會與獨立財務顧問討論並審視其意見函件後，將達致其意見。

## 有關訂約方之資料

買方為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。買方之主要業務為投資控股。

賣方為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為嘉里物流聯網之間接全資附屬公司。賣方之主要業務為投資控股。

本公司之主要業務為投資控股，而本公司之附屬公司、聯營公司及合營公司之主要業務包括在香港、中華人民共和國及亞洲太平洋區進行物業發展、投資及管理；在香港擁有酒店，及在中華人民共和國擁有及經營酒店業務；以及綜合物流及國際貨運。

嘉里物流聯網集團之核心業務包括綜合物流、國際貨運代理及供應鏈解決方案。嘉里物流聯網集團之總辦事處位於香港，擁有橫跨六大洲遍及全球的網絡，包括位於大中華及東盟地區最大配送網絡和樞紐業務之一。

## 上市規則之涵義

嘉里物流聯網為嘉里控股之附屬公司，而嘉里控股為本公司之控股股東，故根據上市規則，嘉里物流聯網為本公司之關連人士。

由於就買方根據買賣協議應付予賣方之總代價36.00億港元計算本公司之適用百分比率高於5%但低於25%，因此，交易構成本公司之須予披露及關連交易，並須遵守上市規則第十四章及第十四A章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

非執行董事郭孔華先生已申明，他個人本身連同其聯繫人持有嘉里物流聯網5%以上的權益。他已就批准交易之相關董事會決議放棄投票。

嘉里控股及其聯繫人將於本公司所召開之股東特別大會上，放棄就本公司決議案投票。

董事會將成立獨立董事委員會以考慮交易，並就交易及應否投票贊成本公司決議案向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見。

本公司將向股東寄發一份通函，當中將載有（其中包括）交易之進一步詳情、一份估值報告、其獨立財務顧問致其獨立董事委員會之意見函件、載有其獨立董事委員會向獨立股東所提供推薦意見之意見函件及其股東特別大會之通告，由於需要更多時間編製載入通函內的資料，故預期寄發日期為二零一九年五月六日或之前。

## 釋義

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島；
「柴灣貨倉」	指	位於香港柴灣嘉業街50號可供租用面積為535,037平方呎之貨倉；
「柴灣貨倉買賣協議」	指	買方與賣方所訂立日期為二零一九年三月二十八日之買賣協議，據此，買方同意向賣方購買第一目標公司之全部已發行股本；
「本公司」	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，其股份於聯交所主板上市；
「本公司決議案」	指	獨立股東批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案；
「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；
「第一附屬公司」	指	嘉里貨倉（柴灣）有限公司，一家於香港註冊成立之公司，由嘉里物流聯網間接全資擁有；
「第一目標公司」	指	<b>DEC Limited</b> ，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由嘉里物流聯網間接全資擁有；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「獨立股東」	指	毋須於本公司將召開以考慮並酌情批准本公司決議案之股東特別大會上放棄投票之股東；
「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，為本公司之控股股東；

「嘉里物流聯網」	指	嘉里物流聯網有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立並於百慕達存續成為獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「嘉里物流聯網集團」	指	嘉里物流聯網及其附屬公司；
「嘉里物流聯網決議案」	指	嘉里物流聯網之獨立股東批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「訂約方」	指	買方、賣方、本公司及嘉里物流聯網之統稱；而「訂約方」一詞亦指當中任何一方；
「百分比率」	指	具有上市規則第十四章所賦予之涵義；
「買方」	指	Giant Assets Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由本公司間接全資擁有；
「買賣協議」	指	柴灣貨倉買賣協議及沙田貨倉買賣協議之統稱；
「第二附屬公司」	指	嘉里貨倉（沙田）有限公司，一家於香港註冊成立之公司，由嘉里物流聯網間接全資擁有；
「第二目標公司」	指	Belminton Inc.，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由嘉里物流聯網間接全資擁有；
「股東」	指	股份之持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元之普通股；
「沙田貨倉」	指	位於香港新界沙田山尾街36-42號可供租用面積為431,530平方呎之貨倉；
「沙田貨倉買賣協議」	指	買方與賣方所訂立日期為二零一九年三月二十八日之買賣協議，據此，買方同意向賣方購買第二目標公司之全部已發行股本；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	第一目標公司及第二目標公司之統稱，而「目標公司」一詞亦指當中任何一家；

- 「交易」 指 由訂約方訂立買賣協議及其項下擬進行之交易；
- 「賣方」 指 Kerry Warehouse (HK) Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由嘉里物流聯網間接全資擁有；及
- 「貨倉」 指 柴灣貨倉及沙田貨倉之統稱。

承董事會命  
嘉里建設有限公司  
公司秘書  
李少菁

香港，二零一九年三月二十八日

於本公告日期，本公司董事為：

**執行董事：** 黃小抗先生、吳繼霖先生及王志剛先生  
**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