

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。



嘉里建設有限公司*

KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：www.kerryprops.com

(股份代號：683)

須予披露交易 有關接受出售香港兩個貨倉的要約

出售事項

董事會宣布，賣方（嘉里建設有限公司之全資附屬公司）於二零二二年五月二十日接受由華潤物流（集團）有限公司（「華潤物流」）提出具有約束力的書面要約，據此，賣方同意出售及華潤物流同意購買通過兩家中間控股公司持有貨倉的BELMINTON INC.及DEC LIMITED（「目標公司」）之全部已發行股本及所有相關的股東貸款（如適用），總代價為46.20億港元（以慣例調整為準）。該交易以（其中包括）賣方與買方簽署的最終買賣協議（「買賣協議」）為準。賣方及買方將就出售事項進行商討於買賣協議日期簽署最終買賣協議。待出售事項完成後，本集團將不再擁有目標公司的任何權益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條定義就出售事項計算之適用百分比率超過5%但低於25%，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章之申報及公告規定。

* 僅供識別

緒言

董事會宣布，賣方（嘉里建設有限公司之全資附屬公司）於二零二二年五月二十日接受由華潤物流提出具有約束力的書面要約，據此，賣方同意出售及華潤物流同意購買通過兩家中間控股公司持有貨倉的目標公司之全部已發行股本及所有相關的股東貸款（如適用），總代價為46.20億港元（以慣例調整為準）。該交易以（其中包括）賣方與買方簽署的最終買賣協議為準。

出售事項之主要條款載列如下：-

接受具有約束力的要約的日期

二零二二年五月二十日

訂約方

- (1) 買方：華潤物流或其代名人（即買方）；及
- (2) 賣方：賣方（本公司之全資附屬公司）。

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，華潤物流及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

項目主體

目標公司（分別各自持有下列貨倉的公司）之全部已發行股本及所有相關的股東貸款（如適用）：

- (a) 柴灣貨倉；及
- (b) 沙田貨倉。

代價、付款條款及成交

出售事項總代價46.20億港元當中22.90億港元為出售柴灣目標公司之代價，而23.30億港元為出售沙田目標公司之代價，將根據目標公司於出售事項完成時的綜合淨資產或負債（貨倉除外）以及最終買賣協議的條款進行調整。

初始訂金

於賣方妥為接納由華潤物流提出具有約束力的書面要約日期後五個工作天內，買方須向其法律顧問（作為訂金保存人）支付1.386億港元（為總代價3%）作為初始訂金。該初始訂金須根據出售事項的最終買賣協議用於支付任何現金訂金之部分訂金（如下文所述）。

現金訂金

於出售事項簽署最終買賣協議時，買方須根據買賣協議的條款支付金額為總代價10%的現金訂金（即4.62億港元現金訂金）。

最終買賣協議應由訂約方根據現行香港可比較交易的市場慣例最終確定一致的條款。本公司將於賣方與買方簽署買賣協議時另作公告。

倘若買方於買賣協議日期前拒絕或未能簽署最終買賣協議，而最終買賣協議已獲得訂約方同意以及最終買賣協議的所有其他訂約方已簽署最終買賣協議，上述初始訂金須發放予賣方，訂約方就出售事項承擔的義務隨之解除。倘若賣方於買賣協議日期前拒絕或未能簽署最終買賣協議，而最終買賣協議已獲得訂約方同意以及買方已簽署該最終買賣協議，上述初始訂金須發放予買方，而賣方有責任向買方支付相同金額的額外款項，訂約方就出售事項承擔的義務亦隨之解除。

成交

成交日期應為二零二二年六月三十日或之前，屆時買方須根據最終買賣協議內的條款支付總代價之餘額。待出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司。

出售事項的條款（包括代價）由華潤物流經招標及買賣程序以書面形式提出，並為賣方接納（此乃從自願的第三方買家收到的最佳協商要約）。

有關訂約方之資料

賣方及本公司

賣方為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，並為本公司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、內地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，及在內地擁有及經營酒店業務；以及綜合物流及國際貨運。

華潤物流

華潤物流為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，並為其最終實益擁有人中國華潤之間接全資附屬公司。華潤物流之主要業務為投資控股。

中國華潤是受國務院國有資產監督管理委員會監管的中國國有企業，業務涵蓋大消費、綜合能源、城市建設運營、大健康、產業金融、科技及新興產業等多個領域。

目標公司之詳情

柴灣目標公司通過一家中間控股公司間接持有柴灣貨倉。柴灣貨倉乃位於香港柴灣嘉業街50號，作貨倉用途。於二零二一年十二月三十一日，柴灣貨倉之賬面值約為22.80億港元。

沙田目標公司通過一家中間控股公司間接持有沙田貨倉。沙田貨倉乃位於香港新界沙田山尾街36-42號，作貨倉用途。於二零二一年十二月三十一日，沙田貨倉之賬面值約為14.60億港元。

目標公司截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度之未經審核綜合財務資料之概要如下：

柴灣目標公司

	截至二零二零年十二月三十一日 止年度 (未經審核) 百萬港元	截至二零二一年十二月三十一日 止年度 (未經審核) 百萬港元
除稅前純利	55	53
除稅後純利	47	45

沙田目標公司

	截至二零二零年十二月三十一日 止年度 (未經審核) 百萬港元	截至二零二一年十二月三十一日 止年度 (未經審核) 百萬港元
除稅前純利	114	122
除稅後純利	105	113

於二零二一年十二月三十一日，柴灣目標公司及沙田目標公司之賬面淨值分別為約22.74億港元及約14.58億港元。

待出售事項完成後，本集團將不再擁有目標公司的任何權益。

出售事項之理由及裨益

董事不時對本集團的資產進行策略性檢討，期望為股東帶來最大回報。考慮到 Covid-19 疫情下的現行市況、本集團的財務狀況及貨倉的營運表現，董事認為出售事項為本公司提供了絕佳的機會釋放貨倉價值，並讓本公司能循環資本以加強本集團的資產負債狀況和營運。

根據(i)出售事項約為46.20億港元的代價；(ii)目標公司於二零二一年十二月三十一日分別約為22.74億港元和14.58億港元的未經審核資產淨值；及(iii)與交易相關的成本約為5百萬港元，預計成交後將錄得約8.83億港元的收益。將在本集團綜合財務報表中予以確認的出售事項實際收益或虧損金額取決於目標公司於出售事項完成日期時的綜合淨資產／負債，因此可能與上述金額不同。

預計從出售事項所得約46.15億港元的款項淨額將用作本集團的一般營運資金。考慮到出售事項的預期所得款項，董事會認為本集團的財務狀況將大為加強，所得款項將為本集團未來業務發展提供額外營運資金。鑑於本集團擁有多元化及穩健的物業組合，本公司認為出售事項不會對本集團的業務及營運產生重大影響。

經考慮出售事項之條款後，董事（包括獨立非執行董事）認為出售事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行，條款乃一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條定義就出售事項計算之適用百分比率超過5%但低於25%，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章之申報及公告規定。

釋義

- | | | |
|----------|---|--|
| 「董事會」 | 指 | 董事會； |
| 「柴灣目標公司」 | 指 | DEC LIMITED，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，由本公司全資擁有及為一家中間控股公司的母公司（持有柴灣貨倉的註冊及實益擁有人）； |
| 「柴灣貨倉」 | 指 | 位於香港柴灣嘉業街50號總樓面面積為521,253平方呎之貨倉； |

「中國華潤」	指	中國華潤有限公司，一家於中國註冊成立之公司；
「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，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「華潤物流」	指	華潤物流（集團）有限公司，一家於英屬維爾京群島成立之公司及為中國華潤間接全資擁有之附屬公司；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	於本公告描述，賣方接受由華潤物流提出具有約束力的書面要約，有可能根據最終買賣協議的條款向買方出售目標公司之全部已發行股本及所有相關的股東貸款（如適用）；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「中國」	指	中華人民共和國；
「買方」	指	華潤物流或其代名人，將就目標公司之買賣簽署最終買賣協議；
「股東」	指	本公司股東；
「沙田目標公司」	指	BELMINTON INC. ，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，由本公司全資擁有及為一家中間控股公司的母公司（持有沙田貨倉的註冊及實益擁有人）；
「沙田貨倉」	指	位於香港新界沙田山尾街36-42號總樓面面積為404,374平方呎之貨倉；

* 僅供識別

「買賣協議」	指	為(其中包括)賣方與買方將在進一步商討後簽署的最終買賣協議；
「買賣協議日期」	指	二零二二年六月八日(為賣方及買方簽署最終買賣協議的日期或賣方及買方以書面協定的其他日期)；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「目標公司」	指	柴灣目標公司及沙田目標公司之統稱，而「目標公司」一詞亦指當中任何一家；
「賣方」	指	Giant Assets Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島成立之有限責任公司，由本公司間接全資擁有；
「貨倉」	指	柴灣貨倉及沙田貨倉之統稱；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
嘉里建設有限公司
公司秘書
張嘉琪

香港，二零二二年五月二十二日

於本公告日期，本公司董事為：

執行董事： 郭孔華先生、吳繼霖先生及藍秀蓮女士

獨立非執行董事： 黃汝璞女士，JP、許震宇先生、張亮先生及鄭君諾先生