

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分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](http://www.kerryprops.com)

(股份代號：683)

### 非常重大收購事項 成功招標購入位於 中國上海市黃浦區之地塊

#### 成功招標購入地塊

茲提述本公司日期為二零二二年一月四日之公告，有關本公司之全資附屬公司卓妙有限公司與上海市黃浦區規劃和自然資源局在成功招標購入位於上海首批地塊的土地使用權後，所簽訂的意向書（即前次收購）。

董事會欣然宣布，於二零二三年六月二十日，卓妙有限公司成功招標購入由上海市黃浦區規劃和自然資源局出讓的中國上海市黃浦區外灘社區C010201單元198-1、200-3地塊及廣場社區C010102單元070-01、071-01、072-01、073-01地塊及江西南路、山東南路、盛澤路、070-02地下空間地塊（位於東至200街坊規劃綠地、河南南路、南至人民路、西至紫金路、盛澤路、北至金陵東路、寧海東路）地塊的土地使用權（即餘下地塊），代價為人民幣8,783,273,000元（約為9,661,600,000港元），作綜合發展之用途（即本次收購）。餘下地塊鄰近首批地塊。

\* 僅供識別

## 上市規則之涵義

鑒於本次收購及前次收購涉及發展該項目及構成一系列交易，根據上市規則第14.22條，本次收購須與前次收購合併計算。

由於有關本次收購與前次收購合併計算之一項或多項適用百分比率（根據上市規則第14.07條所定義）超過100%，因此對本公司而言構成非常重大收購事項。

鑒於本次收購乃根據上市規則第14.04(10C)條定義的合資格地產收購，因此本次收購須遵守公告及通函之規定，惟(i)根據上市規則第14.33A條可獲豁免股東批准之規定及(ii)根據上市規則第14.33B(3)條可獲豁免在通函內載入土地估值報告之規定。

一份載有（其中包括）本次收購的進一步詳情及本集團財務資料之通函，將根據上市規則第14.33B條之規定，預期約於二零二三年六月二十九日寄發予股東。前次收購的詳情已載於本公司日期為二零二二年一月二十日的通函內。

## 緒言

董事會欣然宣布，於二零二三年六月二十日，卓妙成功招標購入由上海市黃浦區規劃和自然資源局出讓餘下地塊之土地使用權，代價為人民幣8,783,273,000元（約為9,661,600,000港元），作綜合發展之用途。意向書亦已於二零二三年六月二十日簽訂，並根據意向書，土地使用權出讓合同將於稍後時間訂立。

## 本次收購之主要條款

根據意向書進行本次收購之主要條款如下：

### 訂約方

- (1) 上海市黃浦區規劃和自然資源局（作為賣方）；及
- (2) 卓妙（作為買方）。

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，上海市黃浦區規劃和自然資源局及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

## 餘下地塊之資料

餘下地塊包括六塊土地，為中國上海市黃浦區外灘社區 C010201 單元 198-1、200-3 地塊及廣場社區 C010102 單元 070-01、071-01、072-01、073-01 地塊及江西南路、山東南路、盛澤路、070-02 地下空間地塊（位於東至 200 街坊規劃綠地、河南南路、南至人民路、西至紫金路、盛澤路、北至金陵東路、寧海東路），餘下地塊之總面積為 44,355.6 平方米，辦公用途年期為 50 年，而商業用途年期為 40 年。

## 代價及付款條款

餘下地塊之代價為人民幣8,783,273,000元（約9,661,600,000港元），並將根據意向書按下列方式支付：

- (a) 人民幣1,756,654,600元（約1,932,320,000港元）（相當於代價的20%，作為定金）須於土地使用權出讓合同簽訂之日起的五個工作日內支付；
- (b) 人民幣2,634,981,900元（約2,898,480,000港元）（相當於代價的30%）須於土地使用權出讓合同簽訂之日起一個月內支付；及
- (c) 人民幣4,391,636,500元（約4,830,800,000元）（即代價餘額）須於土地使用權出讓合同簽訂之日起一年內支付。

代價（即卓妙根據上述招標所提交的標價）乃經本公司參考餘下地塊所位處同區內現有及未來業務前景及發展潛力，以及上海房地產市場之整體發展前景而釐定。餘下地塊之代價將從本集團內部資源及透過外部融資撥付。

## 進行本次收購之理由及裨益

該項目（首批地塊及餘下地塊）為一個以交通導向的綜合用途發展項目，將包括住宅、辦公樓、零售和酒店用途的房地產，以城市化和歷史修復整體設計為規劃。根據目前的規劃，首批地塊將主要用作住宅公寓和石庫門聯排別墅，以及辦公樓、零售和酒店，建築面積約為 198,500 平方米。餘下地塊將主要包括辦公樓和零售用途，將產生建築面積約 308,000 平方米。當合併完成後，該項目（首批地塊及餘下地塊）可提供最大允許建築面積約 506,500 平方米，惟須獲得設計及政府之規劃審批和施工審批。本次收購之餘下地塊連同首批地塊，是難得的業務發展機會，為本集團在需求暢旺的一線城市發展其物業，並在上海的核心地段建立其優質投資物業組合。

該項目位於中國上海黃浦區核心區域，毗鄰外灘、豫園、南京東路步行街及人民廣場等地標建築。憑藉其優越的地理位置和獨一無二的機會，該項目非常符合本集團扎根一線城市的土地儲備策略，並為本集團提供一個創造價值的機會以連接外灘與淮海路、新天地與老城廂區域。

餘下地塊及首批地塊有一重要特徵，是其位於上海市政府黃浦區深化城市有機更新及歷史風貌保護計劃之中心位置。餘下地塊坐落於具有超過 160 多年歷史的街區裏，有豐富的石庫門、「里弄」小巷和沿街傳統的騎樓建築。其揉合中法建築的獨特風格，反映上海中西結合的歷史文化，是當地人及外國人都喜歡的觀光景點。作為上海政府活化更新計劃的一部分，指定歷史遺跡及歷史建築物將得到修繕和重建，該項目將發展和打造成為地標式的綜合用途發展項目。憑其歷史價值及鄰近高人流的已發展地標，本集團相信這些因素將增添該項目物業發展部分的吸引力，並支持該項目投資物業部分的長期增長。

作為一個以交通導向的發展項目，該項目可通往上海市中心的幾個主要地標。餘下地塊連同首批地塊均可通往豫園地鐵站，該站是現有地鐵 10 號線及地鐵 14 號線的轉乘站，交通便利。例如，從豫園地鐵站到陸家嘴金融貿易區僅一站之遙。此外，驅車經延安高架路、人民路隧道和延安路隧道，均能通達該項目。首批地塊及餘下地塊鄰近金陵路，其合併將受惠於最終用家及本集團。當中包括交通入口的共享通道、通往多用途發展社區的共同路徑，以及作為綜合用途項目，使本集團可以更好地管理單位租金和租賃策略的潛在機會。

本集團對該項目之中期及長遠前景樂觀，相信該項目可配合本集團的策略，強化本集團的物業發展及優質投資物業資產組合，本集團預期餘下地塊將分階段推出作收租用途，可帶來可觀的經常性租金收入，並循著內地發展的步伐而使資本增長。

董事（包括獨立非執行董事）認為，本次收購乃於本集團日常業務過程中進行，而本次收購之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。

董事會確認，概無董事於本次收購中擁有任何重大權益，因此概無董事須就有關本次收購之決議案放棄投票。

## 上市規則之涵義

茲提述本公司日期為二零二二年一月四日之公告。

於二零二二年一月四日，本公司已就收購首批地塊的土地使用權簽訂意向書。鑒於本次收購及前次收購涉及發展該項目及構成一系列交易，根據上市規則第 14.22 條，本次收購須與前次收購合併計算。

由於有關本次收購與前次收購合併計算之一項或多項適用百分比率（根據上市規則第14.07條所定義）超過100%，因此對本公司而言構成非常重大收購事項。

鑒於本次收購乃根據上市規則第14.04(10C)條定義的合資格地產收購，因此本次收購須遵守公告及通函之規定，惟(i)根據上市規則第14.33A條可獲豁免股東批准之規定及(ii)根據上市規則第14.33B(3)條可獲豁免在通函內載入土地估值報告之規定。

一份載有（其中包括）本次收購的進一步詳情及本集團財務資料之通函，將根據上市規則第 14.33B 條之規定，預期約於二零二三年六月二十九日寄發予股東。前次收購的詳情載於本公司日期為二零二二年一月二十日的通函內。

## 一般事項

卓妙為本公司全資附屬公司，並於香港註冊成立之有限公司。其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開發、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。

## 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「百分比率」、 「附屬公司」、 「中國政府機關」、 「合資格地產收購」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	董事會；

「卓妙」	指	卓妙有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司；
「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（股份代號：683）；
「代價」	指	購入餘下地塊之總代價，即人民幣8,783,273,000元（約9,661,600,000港元）；
「本次收購」	指	購入餘下地塊之土地使用權；
「董事」	指	本公司董事；
「建築面積」	指	建築面積；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「首批地塊」	指	中國上海市黃浦區廣場社區 C010102 單元 064-01、065-01、066-01、067-01地塊（位於東至盛澤路、南至人民路、西至浙江南路、北至寧海東路），總面積為38,102.7平方米，其用途中住宅用途年期為70年，辦公用途年期為50年，而商業用途年期為40年；
「土地使用權出讓合同」	指	將根據意向書訂立之國有建設用地使用權出讓合同；
「意向書」	指	卓妙在招標中成功購入餘下地塊後，由上海市黃浦區規劃和自然資源局與卓妙於二零二三年六月二十日簽訂之意向書；

\* 僅供識別

「上市規則」	指	聯交所不時修訂之證券上市規則；
「中國」或「內地」	指	中華人民共和國；
「前次收購」	指	購入首批地塊之土地使用權；
「該項目」	指	首批地塊及餘下地塊之文物保護及發展項目；
「餘下地塊」	指	位於中國上海市黃浦區之地塊，有關詳情載於本公告「餘下地塊之資料」一節；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「上海市黃浦區規劃和自然資源局」	指	上海市黃浦區規劃和自然資源局，負責（其中包括）在中國上海市黃浦區管理土地市場、國有土地使用權之招標、拍賣及掛牌出讓之中國政府機關；
「股東」	指	本公司股東；
「平方米」	指	平方米，面積單位；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；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=1.1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  
主席兼行政總裁  
郭孔華

香港，二零二三年六月二十日

於本公告日期，本公司之董事為：

**執行董事：** 郭孔華先生及區慶麟先生

**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