

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

(股份代號：683)

### 須予披露交易： 就購買、持有及發展上海地塊 成立合資企業

於二零二六年七月三十日，由盛肴（本公司之間接全資附屬公司）及衡九組成之聯合體接獲上海局方發出的成交確認書，確認已成功競買，並以人民幣2,705,250,000元（不包括有關稅項）（約3,138,090,000港元）之代價取得項目地塊之土地使用權。因此，訂約方將訂立股東協議並成立分別由盛肴及衡九按95%及5%比例擁有之項目公司，以持有及發展項目地塊，以及管理及營運落成物業。

聯合體將與上海局方訂立土地出讓合同，以取得項目地塊之土地使用權。於項目公司成立後，項目公司將與上海局方訂立補充協議，據此，聯合體於土地出讓合同項下之權利及義務將由項目公司承接，以持有項目地塊、並進行後續開發，以及管理及營運落成物業。提交競買時所支付之競買保證金將根據適用之招標程序退還予聯合體。訂約方將按照彼等各自於項目公司之股權比例向項目公司提供股東資金。按此基準，本集團於整個項目期內對該項目之最高投資承擔預期將不超過約人民幣50.35億元（約58.41億港元，相當於承擔金額之95%）。

由於根據上市規則第14.07條就訂約方的最高投資承擔所計算之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故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十四章項下之申報及公告規定。

\* 僅供識別

## 緒言

於二零二六年七月六日，盛肴與衡九訂立框架協議，據此，訂約方同意組成聯合體參與項目地塊之土地招標程序，並於成功取得項目地塊之土地使用權後成立項目公司，以持有及發展項目地塊，以及管理及營運落成物業。

於二零二六年七月三十日，聯合體接獲上海局方發出的成交確認書，確認已成功競買，並以人民幣2,705,250,000元（不包括有關稅項）（約3,138,090,000港元）之代價取得項目地塊之土地使用權。因此，盛肴及衡九將訂立股東協議並成立分別由盛肴及衡九按95%及5%比例擁有之項目公司。

聯合體將與上海局方訂立土地出讓合同，以取得項目地塊之土地使用權。於項目公司成立後，項目公司將與上海局方訂立補充協議，據此，聯合體於土地出讓合同項下之權利及義務將由項目公司承接，以持有項目地塊，並進行後續開發，以及管理及營運落成物業。提交競買時所支付之競買保證金將根據適用之招標程序退還予聯合體。有關融資安排之詳情載於下文「為該項目融資及訂約方之資金承擔」一節。

項目地塊總佔地面積約95,775平方米。在取得相關規劃及建設批准後，該項目擬發展為位於上海市浦東新區楊思區域之大型商業及文化發展項目。有關項目地塊之詳情載於下文。根據土地出讓合同，該項目下之商業物業、文化設施（如適用）及地下停車場一般須於有關土地使用年期內持有自營，惟若干獲准例外情況除外。目前擬由項目公司持有、管理及營運該等物業作為長期投資物業。

## 項目地塊

項目地塊包括：

### 地塊一

|          |                                 |
|----------|---------------------------------|
| 位置：      | 中國上海市浦東新區楊思社區Z000602單元21Aa-04地塊 |
| 佔地面積：    | 約27,042平方米                      |
| 指定用途：    | 商業及文化用途                         |
| 容積率：     | 2.8                             |
| 計容總樓面面積： | 約75,716平方米（地上面積）                |
| 土地使用年期：  | 40年（商業用途）及50年（文化用途）             |

## 地塊二

|          |                                                                             |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 位置：      | 中國上海市浦東新區楊思社區Z000602單元21Ab-01地塊、經三路地上E、F地塊及地下空間C地塊、21Ca-01地塊地下空間及經一路地下空間D地塊 |
| 佔地面積：    | 約68,733平方米（其中地上面積約26,538平方米）                                                |
| 指定用途：    | 商業用途                                                                        |
| 容積率：     | 2.8                                                                         |
| 計容總樓面面積： | 約74,306平方米（地上面積）                                                            |
| 土地使用年期：  | 40年                                                                         |

## 訂約方將訂立之股東協議之擬定主要條款

|             |                                                                              |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 訂約方：        | 盛肴及衡九。                                                                       |
|             | 董事就所知、所悉及所信，並經過合理查詢後確信衡九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。                         |
| 於項目公司之股權比例： | 盛肴及衡九於項目公司之股權比例分別為95%及5%。                                                    |
| 項目公司之經營範圍：  | 發展、建設、持有、管理、營運及維護該項目。                                                        |
| 項目公司之管治：    | 項目公司之董事會將由三名董事組成，其中兩名由盛肴委任，一名由衡九委任。項目公司之董事長及法定代表人將由盛肴委任。項目公司之若干事項須取得其股東會之批准。 |

## 為該項目融資及訂約方之資金承擔

訂約方將按照彼等各自於項目公司之股權比例向項目公司提供總額不超過承擔金額之股東資金。框架協議之條款乃由訂約方經公平磋商後釐定。承擔金額為參考代價、就取得項目地塊之土地使用權預計應付契稅及印花稅、協定之項目啟動資金及該項目估計總開發成本之總和。預期項目公司亦將就該項目之發展及營運資金需求向金融機構取得融資。

本集團於整個項日期內對該項目之最高投資承擔預期將不超過約人民幣50.35億元（約58.41億港元，相當於承擔金額之95%），並預計將由本集團之內部資金及／或外部銀行借款撥付。預期有關資金承擔不會對本集團財務狀況造成重大不利影響。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該項目之投資承擔屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

## 訂立該等交易之理由及好處

項目地塊位於上海市浦東新區楊思區域，總佔地面積約95,775平方米。在取得相關規劃及建設批准後，該項目擬發展為大型商業及文化發展項目。

該等交易符合本集團於中國內地核心城市建立及擴展投資物業組合之策略。董事會相信，該項目將進一步提升本集團於上海之投資物業版圖，並透過商業及文化物業之發展、管理及營運為本集團帶來長期及經常性收入。此外，董事會相信，訂約方之合作可結合雙方於物業發展、投資及商業管理方面之專長，以促進該項目之成功落實及長遠營運。因此，董事會認為，該項目可為股東創造價值並支持本集團之可持續增長。

股東協議之擬定主要條款乃經訂約方公平磋商後釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，該等交易乃按一般商業條款進行，屬本集團日常及一般業務過程，而股東協議之擬定主要條款屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

## 有關本集團及盛肴之資料

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、中國內地及亞洲太平洋區進行物業發展、投資及管理；以及在香港擁有酒店，及在中國內地擁有及經營酒店業務。

盛肴為本公司於中國成立之間接全資附屬公司，主要從事企業管理諮詢業務。

## 有關衡九之資料

衡九為一家於中國成立之公司，主要從事企業管理諮詢及信息技術諮詢業務。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，衡九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。

## 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就訂約方的最高投資承擔所計算之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故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十四章項下之申報及公告規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|                              |   |                                                                    |
|------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------|
| 「董事會」                        | 指 | 董事會；                                                               |
| 「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； |
| 「承擔金額」                       | 指 | 訂約方就收購項目地塊之土地使用權及開發項目地塊將提供之最高投資承擔總額，即約人民幣53億元（約61.48億港元）；          |
| 「成交確認書」                      | 指 | 上海局方於二零二六年七月三十日就競買向聯合體發出之成交確認書，以確認聯合體提交之競買已成功中標；                   |
| 「關連人士」、<br>「百分比率」及<br>「附屬公司」 | 指 | 各自具有上市規則所賦予之涵義；                                                    |

\* 僅供識別

|                 |   |                                                                 |
|-----------------|---|-----------------------------------------------------------------|
| 「代價」            | 指 | 購買項目地塊的土地使用權之總代價（不包括有關稅項），即人民幣2,705,250,000元（約3,138,090,000港元）； |
| 「聯合體」           | 指 | 盛肴及衡九就競買之目的按一致化基礎共同合作；                                          |
| 「落成物業」          | 指 | 項目公司於項目地塊上開發之所有建築物、構築物、改善設施、配套設施及地下空間；                          |
| 「董事」            | 指 | 本公司董事；                                                          |
| 「框架協議」          | 指 | 盛肴與衡九於二零二六年七月六日就取得項目地塊之土地使用權及成立項目公司持有該項目而訂立之框架協議；               |
| 「總樓面面積」         | 指 | 總樓面面積；                                                          |
| 「本集團」           | 指 | 本公司及其附屬公司；                                                      |
| 「衡九」            | 指 | 上海衡九商業管理有限公司，一家於中國成立之有限公司；                                      |
| 「港元」            | 指 | 港元，香港的法定貨幣；                                                     |
| 「土地出讓合同」        | 指 | 有關項目地塊之上海市國有建設用地使用權出讓合同；                                        |
| 「上市規則」          | 指 | 聯交所證券上市規則；                                                      |
| 「訂約方」           | 指 | 盛肴及衡九；                                                          |
| 「中國」或<br>「中國內地」 | 指 | 中華人民共和國；                                                        |
| 「該項目」           | 指 | 發展、管理及營運項目地塊之物業；                                                |
| 「項目公司」          | 指 | 一家將於中國上海市成立之合資公司，並由盛肴及衡九分別持有95%及5%股權；                           |

|          |   |                                                                                                                                                                       |
|----------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「項目地塊」   | 指 | (i) 中國上海市浦東新區楊思社區Z000602單元21Aa-04地塊，佔地面積約27,042平方米；及 (ii) 中國上海市浦東新區楊思社區Z000602單元21Ab-01地塊、經三路地上E、F地塊及地下空間C地塊、21Ca-01地塊地下空間及經一路地下空間D地塊，佔地面積約68,733平方米；總佔地面積約95,775平方米； |
| 「人民幣」    | 指 | 人民幣，中國法定貨幣；                                                                                                                                                           |
| 「上海局方」   | 指 | 上海市浦東新區規劃和自然資源局；                                                                                                                                                      |
| 「上海土地部門」 | 指 | 上海局方、上海市規劃和自然資源局及競買所涉及之其他主管部門；                                                                                                                                        |
| 「股東」     | 指 | 本公司股東；                                                                                                                                                                |
| 「股東協議」   | 指 | 盛肴與衡九就成立項目公司持有該項目而訂立之股東協議，其條款受限於上文「訂約方將訂立之股東協議之擬定主要條款」一節所披露之內容及訂約方最終協定之正式文件；                                                                                          |
| 「盛肴」     | 指 | 盛肴（上海）諮詢管理有限公司，一家於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司；                                                                                                                           |
| 「聯交所」    | 指 | 香港聯合交易所有限公司；                                                                                                                                                          |
| 「競買」     | 指 | 為聯合體根據相關土地招標程序，就取得項目地塊土地使用權向上海土地部門提交之出價、競買文件、申請材料及其他相關文件；                                                                                                             |
| 「競買保證金」  | 指 | 盛肴及衡九分別按95%及5%比例就競買支付之人民幣299,860,000元保證金（約347,838,000港元）；                                                                                                             |

|        |   |                                                                              |
|--------|---|------------------------------------------------------------------------------|
| 「該等交易」 | 指 | 取得項目地塊之土地使用權、成立項目公司、訂立股東協議、項目公司根據與上海局方訂立之補充協議以承接土地出讓合同項下之權利及義務，以及其項下擬進行之交易；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 = 1.16 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  
鄭慧善

香港，二零二六年七月三十日

於本公告日期，本公司之董事為：

**執行董事：** 郭孔華先生

**獨立非執行董事：** 許震宇先生、鄭君諾先生及李銳博士

**非執行董事：** 唐紹明女士