

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)

關連交易 出售一間附屬公司之權益 及轉讓股東貸款

於二零二六年九月二十四日，賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立該協議，據此，賣方同意出售，而買方同意以代價收購銷售股份（即目標公司之全部已發行股本）及銷售貸款。

於完成後，本集團將不再持有目標集團之任何權益，而目標集團之財務業績、資產及負債將不再併入本集團之綜合財務報表。

買方為本公司之控股股東，故根據上市規則第十四A章屬本公司之關連人士。因此，該交易構成本公司之關連交易。

由於有關該交易之一項或多項按上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過0.1%但全部均低於5%，故該交易須遵守上市規則第十四A章項下之公告及申報規定，惟可獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

* 僅供識別

緒言

於二零二六年九月二十四日，賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立該協議，據此，賣方同意出售，而買方同意以代價收購銷售股份（即目標公司之全部已發行股本）及銷售貸款。

目標公司為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為物業公司之唯一股東。物業公司持有該物業。

於完成後，本集團將不再持有目標集團之任何權益，而目標集團之財務業績、資產及負債將不再併入本集團之綜合財務報表。

該協議

日期：二零二六年九月二十四日

訂約各方：Mid-Levels Portfolio Holdings Limited（本公司之間接全資附屬公司），作為賣方；及

嘉里控股有限公司（本公司之控股股東），作為買方。

交易事項

根據該協議，賣方同意出售，而買方同意收購：

- (i) 銷售股份，即目標公司之全部已發行股本，不附帶任何產權負擔及連同於完成時所附帶之一切權利；及
- (ii) 銷售貸款，並以轉讓方式進行轉讓，不附帶任何產權負擔及連同於完成時所附帶之一切權利及利益。

銷售股份之買賣及銷售貸款之轉讓須同時完成。

目標公司為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，直接持有物業公司（即一家於香港註冊成立之有限公司）之全部已發行股本，而物業公司為該物業之法定及實益擁有人。

代價及付款條款

該協議項下之代價為56.1百萬港元，並按目標集團於完成後之資產淨值作調整。

買方須於完成日期一次性向賣方支付代價。

代價乃由訂約各方經公平磋商後釐定，並已考慮（其中包括）：(i) 該物業產生之租金收入及特許費用收入；(ii) 目標公司之賬面值（其詳情載於下文「有關目標集團之資料」一節）；及(iii) 獨立物業估值師評估該物業於二零二六年六月三十日之估值（其詳情載於下文「有關該物業之資料」一節）。

交易完成

完成將於該協議日期後第十個營業日（或賣方及買方以書面形式另行約定之其他日期）落實。待完成時，目標集團將不再為本公司之附屬公司，而本集團將不再持有目標集團之任何權益。因此，目標集團之財務業績、資產及負債將不再併入本集團之綜合財務報表。

有關該物業之資料

該物業包括位於香港半山梅道3號之一個頂層特色單位，可售面積約1,405平方呎，連同位於地下入口大堂上方約820平方呎之平台及14個獨立車庫。

該物業現由物業公司持有作投資用途。該頂層特色單位受現有租約規限，而若干車庫則受現有特許協議規限。

根據該協議，該物業於完成時將繼續受現有租約及現有特許協議規限。然而，物業公司已與該頂層特色單位租戶訂立退租協議，據此，租戶同意於二零二七年三月三十一日或之前交還該頂層特色單位。

該物業為物業公司之主要資產。於二零二六年六月三十日，該物業經獨立物業估值師評估之價值約為49.1百萬港元。該估值反映其市值，而根據香港測量師學會頒布之《香港測量師學會估值準則2024》，市值之定義為：「在適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於估值日期在公平交易情況下，而交易雙方均在充分知情、審慎及不受脅迫之情況下進行資產或負債交易之估計金額。」該估值符合《香港測量師學會估值準則》、《RICS全球估值準則》及《國際估值準則》所載之規定。獨立物業估值師採用市場法，參考相關市場可取得之可比較成交資料進行估值，並於適當情況下採用收入法，將現有租賃安排所產生之租金收入資本化。

有關本集團及訂約各方之資料

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。

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

買方為嘉里控股，於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之控股股東。買方之主要業務為投資控股。

有關目標集團之資料

目標公司為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於本公告日期為賣方之直接全資附屬公司及本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

物業公司為一家於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司，主要從事物業投資。物業公司為該物業之法定及實益擁有人。

目標公司之主要資產為其於物業公司之全部權益。物業公司之主要資產為該物業。

目標集團截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止財政年度之財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零二四年 百萬港元 (未經審核)	二零二五年 百萬港元 (未經審核)
除稅前溢利／（虧損）	(4.2)	0.9
除稅後溢利／（虧損）	(4.3)	0.7

於二零二六年八月三十一日，目標集團之未經審核綜合資產淨值約為42.6百萬港元。

訂立該協議之理由及好處

本集團定期檢視其物業組合，以優化資本配置及提升股東價值。該物業屬本集團物業組合中的非核心投資物業。

於檢視本集團之非核心資產後，董事認為，該交易為本集團提供以具吸引力之出售價格變現該物業價值之機會，並釋放資本，以重新投放於本集團核心物業發展及投資業務。

待完成時，本集團預期將錄得約5百萬港元收益。有關預期收益乃經參考代價計算，並已扣除本集團應佔目標集團之賬面值，以及計及與該交易有關之估計交易成本及專業費用。該收益之實際金額須經核數師審閱，並將視乎資產淨值調整、交易成本及開支之最終釐定而定，因此可能與上述金額有所不同。該交易所得款項淨額擬用作本集團之一般營運資金及一般企業用途。

鑒於上述因素，董事（包括獨立非執行董事）認為，該交易乃按一般商業條款訂立，且於本集團日常及一般業務過程中進行，而該協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

買方為本公司之控股股東，故根據上市規則第十四A章屬本公司之關連人士。因此，該交易構成本公司之關連交易。

由於有關該交易之一項或多項按上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過0.1%但全部均低於5%，故該交易須遵守上市規則第十四A章項下之公告及申報規定，惟可獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

本公司主席、行政總裁兼執行董事郭孔華先生已申報彼及其聯繫人直接或間接持有嘉里控股已發行股份5%或以上之權益。唐紹明女士（本公司非執行董事）為嘉里控股之首席財務官。因此，郭先生及唐女士均已就批准該交易之相關董事會決議案放棄投票。

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：

「該協議」	指	訂約各方於二零二六年九月二十四日就買賣銷售股份及轉讓銷售貸款訂立之買賣協議；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	星期六、星期日、公眾假期或香港於上午九時正至下午五時三十分期間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或發出黑色暴雨警告信號的日子以外，持牌銀行一般於香港開門營業的日子；
「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；
「完成」	指	根據該協議完成買賣銷售股份及轉讓銷售貸款；
「完成日期」	指	完成落實之日期；
「關連人士」、 「關連交易」、 「控股股東」、 「百分比率」及 「附屬公司」	指	各具有上市規則賦予該詞之涵義；
「代價」	指	買方就銷售股份及銷售貸款應付之代價，即56.1百萬港元，並按該協議所載於完成後之資產淨值作調整；
「董事」	指	本公司董事；
「產權負擔」	指	按揭、押記、質押、留置權、認購權、優先購買權、優先認購權、第三方權利或權益、任何類別之其他產權負擔或擔保權益，或具有類似效力的任何優先安排，以及設立上述任何權利之協議或責任；

* 僅供識別

「現有特許協議」	指	物業公司就構成該物業一部分之若干車庫訂立之所有特許協議；
「現有租約」	指	物業公司於二零二六年四月十六日就構成該物業一部分之一個頂層特色單位訂立之租約，以及就該租約訂立之退租協議，據此租戶同意於二零二七年三月三十一日或之前交還該頂層特色單位；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立物業估值師」	指	Cushman & Wakefield Limited，為本公司委聘之獨立物業估值師；
「嘉里控股」	指	嘉里控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司之控股股東及該協議項下之買方；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「資產淨值」	指	目標集團可即時轉換為現金或現金等值物之資產總值（不包括該物業、任何集團內公司間結餘、固定資產及無形資產）減目標集團負債總額；
「訂約各方」	指	賣方及買方；
「該物業」	指	位於香港半山梅道3號之一個頂層特色單位及14個獨立車庫，為物業公司擁有之主要資產；
「物業公司」	指	Mid-Levels Portfolio (Gladdon) Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司及為該物業之法定及實益擁有人；
「買方」	指	嘉里控股；

「銷售貸款」	指	目標公司於完成時及緊接完成前結欠賣方之貸款，於該協議日期約為6.07百萬港元；
「銷售股份」	指	目標公司股本中一股普通股，即其全部已發行股本；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	Mid-Levels Portfolio (Gladdon) Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司及物業公司全部已發行股本之法定及實益擁有人；
「目標集團」	指	目標公司及物業公司；
「該交易」	指	該協議項下擬進行之交易，即買賣銷售股份及轉讓銷售貸款；
「賣方」	指	Mid-Levels Portfolio Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司及目標公司全部已發行股本之持有人；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
嘉里建設有限公司
公司秘書
鄭慧善

香港，二零二六年九月二十四日

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