

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

(股份代號：683)

主要交易 成功招標購入位於 中國上海市黃浦區之地塊

董事會欣然宣布，於二零二二年一月四日，嘉里建設有限公司之全資附屬公司卓妙有限公司成功招標購入上海市黃浦區規劃和自然資源局就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）出讓之土地使用權，代價為人民幣13,329,070,000元（約為16,261,465,400港元），作綜合發展之用。

由於根據上市規則第14.07條定義有關該交易之一項或以上適用百分比率超過25%但全部低於100%，該交易對本公司而言構成主要交易。

鑒於該交易乃根據上市規則第14.04(10C)條定義的合資格地產收購，因此該交易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）該交易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，預期於二零二二年一月二十三日或之前寄發予股東。

緒言

董事會欣然宣布，於二零二二年一月四日，卓妙成功招標購入上海市黃浦區規劃和自然資源局出讓該地塊之土地使用權，代價為人民幣13,329,070,000元（約為16,261,465,400港元），作綜合發展之用。意向書亦已於二零二二年一月四日簽訂，並根據意向書，土地使用權出讓合同將於稍後時間訂立。

* 僅供識別

該交易之主要條款

根據意向書進行該交易之主要條款如下：

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。

該地塊之資料

該地塊包括中國上海市黃浦區廣場社區 C010102 單元 064-01、065-01、066-01、067-01 地塊之四幅地塊（位於東至盛澤路、南至人民路、西至浙江南路、北至寧海東路），該地塊之總面積為 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。

代價及付款條款

該地塊之代價為人民幣13,329,070,000元（約16,261,465,400港元），並將根據意向書按下列方式支付：

- (a) 人民幣2,665,814,000元（約3,252,293,080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3,998,721,000元（約4,878,439,620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6,664,535,000元（約8,130,732,700港元）（即代價餘額）須於土地使用權出讓合同簽訂之日起九十日內支付。

代價（即卓妙根據上述招標所提交的標價）乃經本公司參考該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。該地塊之代價將從本集團內部資源及透過外部融資撥付。

進行該交易之理由及裨益

該地塊位於上海黃浦區核心地段，毗鄰外灘、豫園、南京東路步行街及人民廣場等地標。該地塊是以交通導向的綜合用途發展項目之一部分。以政府最終規劃方案及建築方案的批覆為準，該地塊的總建築面積約 198,500 平方米。當中將包括住宅公寓及石庫門聯排別墅（約 124,500 平方米）；零售、酒店及配套設施（約 49,000 平方米）以及低密度辦公樓（約 25,000 平方米）。該地塊直達剛啟用之豫園地鐵站，該站是地鐵 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。驅車經延安高架路、人民路隧道及延安路隧道，均能通達該地塊。

該地塊珍罕之處，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。該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，其揉合中法建築風格，反映上海中西結合的歷史文化。作為城市有機更新計劃的一部分，指定歷史遺跡及歷史建築物將得到修繕和重建，該地塊將發展和打造成爲地標式的綜合發展項目。

取決於相鄰地塊的招標結果，該項目（該地塊及潛在相鄰地塊）未來可提供總規劃建築面積約 492,000 平方米，包括住宅公寓和石庫門聯排別墅、高層和低密度辦公樓、零售和酒店的綜合發展。本集團展望該項目連接外灘與淮海路、新天地與老城廂區域，爲本集團提供了於上海核心區域營造地標的一個罕有機會。關於相鄰地塊的進展，請參閱下文標題為「對相鄰地塊之更新」一節。

本集團對此項目之長遠前景樂觀，相信此項目可配合本集團的策略：強化高端住宅物業及優質投資物業資產組合。本集團期望，隨著該地塊發展項目分階段推售，將帶來不俗之物業銷售收入，並循著內地發展的步伐，貢獻經常性租金收入和資本增值。

董事（包括獨立非執行董事）認爲，該交易乃於本集團日常業務過程中進行，而該交易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，概無董事於該交易中擁有任何重大權益，因此概無董事須就有關該交易之決議案放棄投票。

對相鄰地塊之更新

謹此提述本公司根據上市規則第13.09(2)條及證券及期貨條例第XIVA部作出日期為二零二一年十一月十二日之公告。

卓妙亦已被確定為有關該項目若干其他相鄰地塊的實施主體（「相鄰地塊」，即黃浦區外灘社區C010201單元198-1、200-3地塊、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）。

該項目之招標程序包括（階段一）實施主體遴選及（階段二）兩批次分別的土地使用權出讓招標。相鄰地塊的招標結果，將根據後續土地使用權出讓工作的安排，由上海市黃浦區規劃和自然資源局於其後予以公示。截至本公告日期，概無相鄰地塊招標結果，亦無簽訂有關相鄰地塊之任何具法律約束力合同。

倘購入相鄰地塊得以進行，彼亦對本公司而言可能（或可能不會）構成主要交易，但亦將為根據上市規則第 14.04(10C)條定義的合資格地產收購。本公司將遵守上市規則的適用規定。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條所定義有關該交易之一項或以上適用百分比率超過25%但全部低於100%，該交易對公司而言構成主要交易。

鑒於該交易乃根據上市規則第14.04(10C)條所定義的合資格地產收購，因此該交易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）該交易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，預期於二零二二年一月二十三日或之前寄發予股東。

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	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（股份代號：683）；
「代價」	指	購入該地塊之代價，即人民幣13,329,070,000元（約16,261,465,400港元）；
「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；
「該地塊」	指	位於中國上海市黃浦區之地塊，有關詳情載於本公告「該地塊之資料」一節；
「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；

* 僅供識別

「意向書」	指	卓妙在招標中成功購入該地塊後，由上海市黃浦區規劃和自然資源局與卓妙於二零二二年一月四日簽訂之意向書；
「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；
「該項目」	指	該地塊及相鄰地塊之發展項目；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》（香港法例第 571 章）；
「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；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該交易」	指	購入該地塊之土地使用權；
「平方米」	指	平方米，面積單位；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=1.22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
黃小抗

香港，二零二二年一月四日

於本公告日期，本公司之董事為：

執行董事： 黃小抗先生、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、張祖同先生及許震宇先生