

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

於二零二一年二月二十三日，由本公司的全資附屬公司卓賞及新加坡政府投資（產業）私人有限公司的間接全資子公司 RECO 合組而成的財團接獲上海局方的成交確認書，確認已成功競買，並且將項目地塊之土地使用權授予財團。因此，訂約方將訂立股東協議成立分別由卓賞及 RECO 按 40%及 60%比例擁有之項目公司持有及發展項目地塊。

項目公司將與上海局方訂立土地出讓合同。競買訂金 1,435,500,000 港元已於提交競買時支付以符合訂金要求，而代價餘額將根據土地出讓合同予以支付。訂約方將按照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用以支付代價及有關稅項。根據承擔金額，預期將由本集團向項目公司作出之最高資金承擔為人民幣 2,671,600,000 元（約 3,205,920,000 港元）。

由於本集團向項目公司作出之最高資金承擔之適用百分比率超過 5%但低於 25%，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項下之申報及公告規定。

\* 僅供識別

## 緒言

於二零二一年二月二日，卓賞與 RECO 訂立框架協議，據此，訂約方同意組成財團，並於競買成功後成立項目公司，以購買、持有及發展項目地塊。

於二零二一年二月二十三日，財團接獲上海局方的成交確認書，確認已成功競買，並且將項目地塊之土地使用權授予財團。因此，卓賞及 RECO 將訂立股東協議以成立項目公司，其中 40%及 60%股本權益將分別由卓賞及 RECO 擁有。

項目公司將與上海局方訂立土地出讓合同。競買訂金 1,435,500,000 港元已於提交競買時支付以符合訂金要求，而代價餘額將根據土地出讓合同予以支付。訂約方將按照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用以支付代價及有關稅項。預計項目公司亦會考慮從金融機構及／或銀行取得所需資金及／或融資，以用作該項目之營運資金需求。

項目地塊指定作住宅、辦公室及商業用途，總佔地面積約為 66,059.5 平方米。項目地塊之住宅、辦公室及商業用地土地使用權年期分別為 70 年、50 年及 40 年。住宅部分將用作出售，而商業及辦公室部分將保留作為由項目公司管理及營運之物業。

## 訂約方將訂立之股東協議之擬定主要條款

訂約方：卓賞及 RECO

董事就所知、所悉及所信，並經過合理查詢後，確信 RECO 及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士之獨立第三方。

於項目公司之股權比例：卓賞及 RECO 於項目公司之股權比例分別為 40%及 60%。

項目公司之經營範圍：項目公司將取得、持有及承辦該項目的住宅、辦公室及商業部分之發展。住宅部分將用作出售，而商業及辦公室部分將保留作為由項目公司管理及營運之物業。

## 為該項目融資及訂約方之資金承擔

訂約方將按照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用以支付代價及有關稅項。訂約方將出資之股東資金總額乃訂約方參考代價及就項目地塊之土地使用權應付的預計稅項，經公平磋商後釐定。預計項目公司亦會考慮從金融機構及／或銀行取得所需資金及／或融資，以用作該項目之營運資金需求。

根據承擔金額，預期將由本集團向項目公司作出之最高資金承擔為人民幣 2,671,600,000 元（約 3,205,920,000 港元），預計將由本集團透過其內部資金來源撥付。預期作出最高資金承擔之資金需求不會對本集團造成任何重大影響。

董事（包括獨立非執行董事）認為，框架協議項下的資金承擔屬公平合理，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

項目地塊位於中國上海浦東新區金橋分區，為上海軌道交通巨峰路站（為 6 號線與 12 號線的交滙站）的公共交通導向型發展項目。作為地區公共交通樞紐，項目地塊亦設有 8 條公交線路的總站。以最終規劃方案及建築方案審批為準，該項目之總規劃樓面面積約為 390,000 平方米，其中約 45,000 平方米為住宅、約 219,000 平方米為零售、約 25,000 平方米為辦公室、約 2,000 平方米為公用配套設施及約 98,000 平方米為停車場用途，所座落地區擁有超過 700,000 人口。本公司在上海已擁有多個地標項目，而藉著此項位於區內核心位置之主要基建項目，本公司可擴大及提升上海的客戶層面，為更廣泛的客戶群服務。

就聯合土地購買、發展、管理及營運項目地塊之物業而訂立該等交易，乃符合本集團在核心重點城市建立主要及優質房地產發展及投資組合，以支持本集團經常性收入穩定增長之商業策略。此外，本公司與新加坡政府投資（產業）私人有限公司之間的合作及合資，將為訂約方及該項目帶來協同效益，使訂約方可在該項目中分享各自之策略專長。董事會認為，該項目可為股東提高價值及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，該等交易乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，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。

## 有關卓賞及本集團之資料

卓賞為本公司之全資附屬公司，並於香港註冊成立之有限公司。其主要從事投資控股。

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。

## 有關 RECO 之資料

RECO 是設立於新加坡的一家有限責任投資控股公司，為新加坡政府投資（產業）私人有限公司（GIC 集團房地產投資控股公司）的間接全資子公司。GIC 是一家倡導全球長期投資的機構投資者，擁有遠超 1,000 億美元的資產，其投資遍佈全球 40 多個國家。董事就所知、所悉及所信，並經過合理查詢後，確信 RECO 及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士之獨立第三方。

## 上市規則之涵義

由於本集團向項目公司作出之最高資金承擔之適用百分比率超過 5%但低於 25%，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項下之申報及公告規定。

## 釋義

「董事會」	指	董事會；
「卓賞」	指	卓賞有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並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，其股份在聯交所主板上市；
「承擔金額」	指	訂約方將根據各自於項目公司之股權比例，向項目公司提供之股東資金總額，即人民幣 6,679,000,000 元（約 8,014,800,000 港元）；
「成交確認書」	指	於二零二一年二月二十三日由上海局方向財團就確認財團已成功競買所發出之成交確認書；

\* 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 6,013,820,000 元（約 7,216,584,000 港元）；
「財團」	指	RECO 及卓賞就競買之目的而在綜合基礎上共同合作；
「董事」	指	本公司董事；
「框架協議」	指	卓賞與 RECO 於二零二一年二月二日就購買項目地塊及成立項目公司以持有該項目而訂立之框架協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「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	卓賞及 RECO；
「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；
「該項目」	指	發展、管理及營運項目地塊之物業；
「項目公司」	指	一家將在中國上海註冊成立並由卓賞及 RECO 分別持有 40%及 60%權益之合資公司；
「項目地塊」	指	中國上海浦東新區浦興社區 Y000901 單元 02-01A 地塊，東至曹家溝防護綠地，南至巨峰路防護綠地，西至張楊北路和 02-01B 地塊，北至雙橋路；
「RECO」	指	RECO IROKO PRIVATE LIMITED，設立於新加坡的一家有限責任公司，為本集團之獨立第三方；
「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	將由卓賞與 RECO 就成立項目公司以持有該項目而訂立之股東協議，受限於上文「訂約方將訂立之股東協議之擬定主要條款」所披露之條款，而其最終形式將由訂約方協定；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「競買」	指	為向上海土地部門購買項目地塊之國有土地使用權，獲訂約方批准並由財團就競買所提交的出價及／或競買文件；
「競買訂金」	指	競買之訂金為 1,435,500,000 港元；及
「該等交易」	指	成立項目公司以購買、持有及發展上海之項目地塊，以及訂約方訂立股東協議及其項下擬進行之交易。

於本公告內，以人民幣列值之金額已按人民幣 1 元 = 1.20 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  
李少菁

香港，二零二一年二月二十三日

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、吳繼霖先生及王志剛先生  
**獨立非執行董事：** 黃汝璞女士，JP、張祖同先生及許震宇先生