

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)

### 關連交易 續訂嘉里中心租約

#### 續訂租約

於二零二二年十一月十七日，本公司之全資附屬公司嘉里發展、FCHL及漢翔投資（作為租戶）已接納Ubagan Limited（作為業主）所作出之要約，就位於嘉里中心該等物業續訂現有租約。

#### 上市規則之涵義

業主 Ubagan Limited 由嘉里控股有限公司及本公司分別間接擁有 60%及 40%權益，而嘉里控股有限公司為本公司之控股股東。Ubagan Limited 為嘉里控股有限公司之聯繫人，因此為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，續約事項對本公司而言構成一項關連交易。

由於續約事項項下租金確認的使用權資產總值之適用百分比率高於 0.1%但低於 5%，故續約事項須遵守上市規則第 14A 章項下之申報及公告規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

除了租金，本集團亦須向 Ubagan Limited 支付可變付款額，對本公司而言構成上市規則項下之持續關連交易。由於可變付款額之年度相關金額低於適用百分比率的 0.1%，故根據上市規則第 14A.76(1)條，可變付款額構成符合最低豁免水平之交易，並可獲全面豁免遵守上市規則第 14A 章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

\*僅供識別

## 緒言

於二零二二年十一月十七日，本公司之全資附屬公司嘉里發展、FCHL 及漢翔投資（作為租戶）已接納 Ubagan（作為業主）所作出之要約，就位於嘉里中心該等物業續訂現有租約，租期自二零二二年十一月十九日起至二零二五年十一月十八日屆滿（包括首尾兩天），為期三年。

## 要約

### I. 有關嘉里發展之兩份租約

接納要約之日期： 二零二二年十一月十七日

業主： Ubagan

租戶： 嘉里發展

租賃物業： (1) A 物業：嘉里中心 3 樓 2 室、5 樓 1 室、2 室及 3 室、22 樓、25 樓及 26 樓。  
(2) B 物業：嘉里中心 3 樓 1 室。

租期： 自二零二二年十一月十九日起至二零二五年十一月十八日屆滿（包括首尾兩天），為期三（3）年。

租金： (1) A 物業每月 3,241,829.50 港元；及  
(2) B 物業每月 564,324.00 港元。

管理費及空調費： (1) A 物業每月 552,138.60 港元；及  
(2) B 物業每月 94,660.80 港元，

惟可由嘉里中心之物業管理人不時作出調整。

特別條件： 嘉里發展在事先取得業主書面同意後，有權分租 B 物業，惟該分租須遵守有關租賃協議所載的條款及條件。

簽訂正式租賃協議： Ubagan 與嘉里發展將就續訂該等租約訂立有關正式租賃協議，其中須載有與有關現有租賃協議大部分相同的條款及條件，連同反映續訂租約所必需的修訂及要約所載的條款。

## II. 有關 FCHL 之租約

- 接納要約之日期： 二零二二年十一月十七日
- 業主： Ubagan
- 租戶： FCHL
- 租賃物業： A 單位：嘉里中心 2 樓 1 室。
- 租期： 自二零二二年十一月十九日起至二零二五年十一月十八日屆滿（包括首尾兩天），為期三（3）年。
- 租金： (1) 自二零二二年十一月十九日至二零二四年十一月十八日，每月 97,068.00 港元；及  
(2) 自二零二四年十一月十九日至二零二五年十一月十八日，按現行市值租金。
- 管理費及空調費： 每月 87,361.20 港元，惟可由嘉里中心之物業管理人不時作出調整。
- 簽訂正式租賃協議： Ubagan 與 FCHL 就續訂租約訂立有關正式租賃協議，其中須載有與有關現有租賃協議大部分相同的條款及條件，連同反映續訂租約所必需的修訂及要約所載的條款。

## III. 有關漢翔投資之租約

- 接納要約之日期： 二零二二年十一月十七日
- 業主： Ubagan
- 租戶： 漢翔投資
- 租賃物業： B 單位：嘉里中心 2 樓 2A 室及 2B 室。
- 租期： 自二零二二年十一月十九日起至二零二五年十一月十八日屆滿（包括首尾兩天），為期三（3）年。
- 租金： (1) 自二零二二年十一月十九日至二零二四年十一月十八日，每月 16,408.00 港元；及  
(2) 自二零二四年十一月十九日至二零二五年十一月十八日，按現行市值租金。
- 管理費及空調費： 每月 22,150.80 港元，惟可由嘉里中心之物業管理人不時作出調整。
- 特許權範圍： Ubagan 將授予漢翔投資使用嘉里中心 2 樓部分範圍之特許權，惟須遵守有關租賃協議所載的條款及條件。
- 簽訂正式租賃協議： Ubagan 與漢翔投資就續訂租約訂立有關正式租賃協議，其中須載有與有關現有租賃協議大部分相同的條款及條件，連同反映續訂租約所必需的修訂及要約所載的條款。

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，該等租賃協議項下之總租賃付款額將於二零二二年十一月十九日確認的本集團使用權資產約 131,000,000 港元。

### 訂立續約事項之理由及裨益

本集團一直將 A 物業及 B 物業用作其香港公司辦事處，並一直將 A 單位及 B 單位用於嘉里中心的食肆經營，且已決定就所有該等物業續訂租約。董事會認為，訂立續約事項乃符合本集團之商業利益。

要約之條款（包括租金）乃由嘉里發展、FCHL 及漢翔投資（作為租戶）與 Ubagan（作為業主）經參考嘉里中心鄰近辦公室物業及餐飲物業之現行市值租金後，按公平原則磋商釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為，續約事項乃於本集團之日常業務過程中訂立，且相信要約之條款乃屬一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

本公司主席兼行政總裁郭孔華先生及本公司執行董事吳繼霖先生均已申報，彼等各自及各自之聯繫人乃直接或間接擁有嘉里控股已發行股份 5% 或以上的權益。根據上市規則規定，彼等已就董事會批准續約事項之相關決議放棄投票。

### 上市規則之涵義

業主 Ubagan 由嘉里控股及本公司分別間接擁有 60% 及 40% 權益，而嘉里控股為本公司之控股股東。Ubagan 為嘉里控股之聯繫人，因此為本公司之關連人士。

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團預期將於其資產負債表確認有關租賃協議項下之租賃付款額的使用權資產價值。因此，根據上市規則第 14A 章，續約事項將被視作本集團收購資產之交易，並對本公司而言將構成一次性的關連交易。

由於續約事項項下租金確認的使用權資產總值之適用百分比率高於 0.1% 但低於 5%，故續約事項須遵守上市規則第 14A 章項下之申報及公告規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

除了租金，本集團亦須向 Ubagan 支付可變付款額，這對本公司而言構成上市規則項下之持續關連交易。由於可變付款額之年度相關金額低於適用百分比率的 0.1%，故根據上市規則第 14A.76(1) 條，可變付款額構成符合最低豁免水平之交易，並可獲全面豁免遵守上市規則第 14A 章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

## 有關本集團之資料

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、內地及亞洲太平洋區進行物業發展、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。

嘉里發展、FCHL 及漢翔投資為於香港註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司。嘉里發展之主要業務為投資控股及提供行政支援服務，而 FCHL 及漢翔投資之主要業務為經營食肆。

Ubagan 為一間於香港註冊成立之有限公司，由嘉里控股及本公司分別間接擁有 60% 及 40% 權益，並為嘉里控股之聯繫人。嘉里控股為一間投資控股公司及為本公司之控股股東。Ubagan 之主要業務為物業投資。

## 釋義

- 「漢翔投資」 指 漢翔投資有限公司，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；
- 「聯繫人」 指 具有上市規則所賦予之涵義；
- 「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，其股份於聯交所主板上市；
- 「關連人士」 指 具有上市規則所賦予之涵義；
- 「控股股東」 指 具有上市規則所賦予之涵義；
- 「董事」 指 本公司董事；
- 「現有租賃協議」 指 Ubagan（作為業主）與（1）嘉里發展（作為租戶）於二零二零年一月八日及二零二零年五月五日就租賃 A 物業及 B 物業；（2）FCHL（作為租戶）於二零二零年一月八日就租賃 A 單位；及（3）漢翔投資（作為租戶）於二零二零年一月八日就租賃 B 單位訂立之租賃協議；
- 「FCHL」 指 Fine Century Holdings Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司的全資附屬公司；
- 「本集團」 指 本公司及其附屬公司；

\*僅供識別

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒布的《香港財務報告準則》；
「嘉里中心」	指	位於香港鰂魚涌英皇道 683 號之大廈，由 Ubagan 全資擁有；
「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；
「嘉里發展」	指	嘉里發展有限公司，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；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「月」	指	曆月；
「要約」	指	由 Ubagan 之租賃代理向（1）嘉里發展分別就 A 物業及 B 物業續訂現有租約；（2）FCHL 就 A 單位續訂現有租約；及（3）漢翔投資就 B 單位續訂現有租約發出之要約函件；
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「A 物業」	指	嘉里中心 3 樓 2 室、5 樓 1 室、2 室及 3 室、22 樓、25 樓及 26 樓；
「B 物業」	指	嘉里中心 3 樓 1 室；
「該等物業」	指	A 物業、B 物業、A 單位及 B 單位之統稱；
「續約事項」	指	按照要約續訂現有租賃協議；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「租賃協議」	指	Ubagan（作為業主）將與（1）嘉里發展（作為租戶）分別就租賃 A 物業及 B 物業；（2）FCHL（作為租戶）就租賃 A 單位；及（3）漢翔投資（作為租戶）就租賃 B 單位各自訂立之正式租賃協議，載有彼等各自要約之主要條款；
「Ubagan」	指	Ubagan Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，嘉里控股及本公司分別間接擁有其 60%及 40%權益；

「A 單位」 指 嘉里中心 2 樓 1 室；

「B 單位」 指 嘉里中心 2 樓 2A 及 2B 室；及

「可變付款  
額」 指 管理費及空調費。

承董事會命  
嘉里建設有限公司  
公司秘書  
張嘉琪

香港，二零二二年十一月十七日

於本公告日期，本公司之董事為：

**執行董事：** 郭孔華先生、區慶麟先生及吳繼霖先生

**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