

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)

須予披露交易 有關位於中國武漢市地塊之交易

富耀(本公司之全資附屬公司)於二零一八年通過公開競買取得天街B2地塊之土地使用權，並於二零二二年以總代價為人民幣3,793,640,000元(約為4,033,019,000港元)取得土地所有權。天街B2地塊指定作商業用途，使用權年期為40年。

於二零二四年十二月，為提升本集團在武漢市的土地儲備(包括天街B2地塊)之樓面面積組合的質素及防禦性，富耀已訂立該交易如下：

- (1) 武漢市土地整理儲備中心同意收回天街B2地塊之土地使用權，武漢市土地整理儲備中心向富耀以現金支付總補償金額為人民幣3,793,640,000元(約為4,033,019,000港元)。隨着該收回，武漢市土地整理儲備中心已執程序變更天街B2地塊之土地使用權；及
- (2) 富耀成功參與出售程序以購回天街B2地塊之土地使用權及額外取得鄰近河畔的和平里A地塊之土地使用權，富耀向武漢市自然資源和城鄉建設局以現金支付總代價為人民幣4,893,800,000元(約為5,202,599,000港元)。天街B2地塊及和平里A地塊指定作住宅、辦公室、商業及其他綜合用途，各使用權年期為70年用於住宅用途，40年用於辦公室和商業用途及50年用於其他綜合用途。

* 僅供識別

本集團於該交易之總現金支出淨額為人民幣1,100,160,000元（約為1,169,580,000港元）。於該交易前，天街B2地塊包含樓面面積259,500平方米作商業用途。緊隨該交易完成後，本集團在天街B2地塊之總樓面面積包含樓面面積130,000平方米作住宅用途及樓面面積4,000平方米作商業用途，以及和平里A地塊包含樓面面積43,000平方米作住宅用途及樓面面積113,000平方米作辦公室、商業及其他綜合用途。

鑒於該交易同時涉及出售及收購事項，就上市規則第十四章而言，該交易將按出售或收購事項兩者數額的較大者來分類。由於通過出售程序購入天街B2地塊和鄰近和平里A地塊之代價，根據上市規則第十四章之適用百分比率高於5%但低於25%，該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。

緒言

富耀（本公司之全資附屬公司）於二零一八年通過公開競買取得天街B2地塊之土地使用權，並於二零二二年以總代價為人民幣3,793,640,000元（約為4,033,019,000港元）取得土地所有權。天街B2地塊指定作商業用途，使用權年期為40年。自收購以來，本集團並未對天街B2地塊進行任何開發工程，其仍為本集團的發展中物業。

為提升本集團在武漢市的土地儲備（包括天街B2地塊）之樓面面積組合的質素及防禦性，富耀已訂立該交易如下：

- (1) 富耀與武漢市土地整理儲備中心簽訂收回協議書，據此武漢市土地整理儲備中心同意收回天街B2地塊之土地使用權。武漢市土地整理儲備中心向富耀以現金支付總補償金額為人民幣3,793,640,000元（約為4,033,019,000港元）。根據收回協議書，武漢市土地整理儲備中心已執程序變更天街B2地塊之土地使用權。
- (2) 於二零二四年十二月二十六日，緊隨出售程序，富耀同意購入天街B2地塊及鄰近河畔的和平里A地塊之土地使用權，富耀向武漢市自然資源和城鄉建設局以現金支付總代價為人民幣4,893,800,000元（約為5,202,599,000港元）。天街B2地塊及和平里A地塊指定作住宅、辦公室、商業及其他綜合用途，各使用權年期為70年用於住宅用途，40年用於辦公室和商業用途及50年用於其他綜合用途。於出售程序前，保證金為人民幣978,760,000元（約為1,040,520,000港元）已支付，而總代價之餘額將根據出讓合同支付。

(1) 收回協議書

收回協議書之主要條款如下：-

訂約方： (i) 武漢市土地整理儲備中心
(ii) 富耀

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，武漢市土地整理儲備中心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。

土地： 武漢市土地整理儲備中心將收回天街B2地塊之土地使用權。

代價： 武漢市土地整理儲備中心應向富耀支付的總補償金額為人民幣3,793,640,000元（約為4,033,019,000港元），以現金支付。應付補償金額（須經相關政府機構批准）如下：

- (i) 第一期為人民幣978,760,000元（約為1,040,520,000港元），須於二零二四年十二月三十日或之前支付；及
- (ii) 總補償金額之餘額應在獲得相關政府機構批准後的十五個工作天內支付，及在任何情況下，須在收回天街B2地塊之土地使用權之日起三個月內支付。

補償金額由武漢市土地整理儲備中心及富耀，參照富耀根據二零二二年土地合同購入天街B2地塊之土地使用權所支付的價格而定。

(2) 出讓合同

出讓合同之主要條款如下：-

訂約方： (i) 武漢市自然資源和城鄉建設局
(ii) 富耀

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，武漢市自然資源和城鄉建設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。

土地： 富耀將取得天街B2地塊及鄰近和平里A地塊之土地使用權。

代價： 富耀應向武漢市自然資源和城鄉建設局支付的總代價為人民幣4,893,800,000元（約為5,202,599,000港元），以現金支付。

保證金可用於支付富耀應付的代價。

50%的代價須於二零二五年一月二十六日或之前支付，餘額則須於二零二五年十二月二十六日或之前支付。

代價（為富耀根據相關出售程序提交的投標價格）乃由本公司參考該地區目前及未來的業務前景及發展潛力，特別考慮天街B2地塊土地用途之變更而釐定。代價將以本集團內部資源撥付。

收回協議書對本集團的財務影響

該交易的商業淨影響為富耀持有天街B2地塊之土地使用權由100%商業用途變更為混合式住宅及商業用途，及富耀取得鄰近和平里A地塊之土地使用權。由於本集團預期將收回協議書所得款項用於部分支付出讓合同項下應付代價，該交易完成後，本集團之總現金支出淨額為人民幣1,100,160,000元（約為1,169,580,000港元）。

本集團預期於收回協議書完成後不會實現任何收益或虧損，因收回協議書所得款項與本集團於二零一八年收購天街B2地塊所支付的總代價相同，而天街B2地塊連同和平里A地塊將在本集團成功參與出售程序後一併收購。

進行該交易之理由及裨益

該交易令本集團有機會提升其在武漢市的土地儲備（包括天街B2地塊）之樓面面積組合的質素及防禦性。於該交易前，天街B2地塊包含樓面面積259,500平方米作商業用途。緊隨該交易完成後，本集團在天街B2地塊之總樓面面積包含樓面面積130,000平方米作住宅用途及樓面面積4,000平方米作商業用途，以及和平里A地塊包含樓面面積43,000平方米作住宅用途及樓面面積113,000平方米作辦公室、商業及其他綜合用途。

董事認為，該交易的條款乃屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。董事會確認，概無董事於該交易中擁有任何重大權益，因此董事無須就有關該交易之決議案放棄投票。

有關本集團及訂約方之資料

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、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。

富耀為本公司之全資附屬公司。富耀之主要業務為物業發展。

武漢市土地整理儲備中心為武漢市自然資源和城鄉建設局的下屬機構。武漢市土地整理儲備中心及武漢市自然資源和城鄉建設局均為中國政府機關。

上市規則之涵義

鑒於該交易同時涉及出售及收購事項，就上市規則第十四章而言，該交易將按出售或收購事項兩者數額的較大者來分類。由於通過出售程序購入天街B2地塊和鄰近和平里A地塊之代價，根據上市規則第十四章之適用百分比率高於5%但低於25%，該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：

「該等協議」	指	收回協議書及出讓合同；
「聯繫人」、 「關連人士」、 「百分比率」、 「中國政府機關」及 「附屬公司」	指	各具有上市規則所賦予該詞之涵義；
「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；
「保證金」	指	富耀為參與出售程序以競買天街B2地塊及和平里A地塊所支付一筆為人民幣 978,760,000 元（約為1,040,520,000港元）的金額；
「董事」	指	本公司董事；

* 僅供識別

「樓面面積」	指	樓面面積；
「富耀」	指	富耀置業（武漢）有限公司，一家於中國註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「和平里A地塊」	指	天街片三期（和平里）A地塊，位於中國湖北省武漢市江漢區沿江大道和大興一路交叉口，地塊面積約15,977平方米；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」或「內地」	指	中華人民共和國；
「收回協議書」	指	武漢市土地整理儲備中心與富耀於二零二四年十二月二日就有關收回天街B2地塊之土地使用權而訂立之國有土地使用權收回補償協議書；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「出售程序」	指	根據武漢市自然資源和城鄉建設局的二零二四年十二月五日之公告，於二零二四年十二月二十六日上午九時三十分，對武漢市的多塊地塊，包括天街B2地塊及鄰近和平里A地塊之土地使用權，舉行的公開拍賣；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該交易」	指	訂立該等協議及其項下擬進行之交易；
「出讓合同」	指	武漢市自然資源和城鄉建設局與富耀於二零二四年十二月二十六日就有關收購天街B2地塊及鄰近和平里A地塊而訂立之國有建設用地使用權出讓合同；

「天街B2地塊」	指	天街片一期B2地塊，位於中國湖北省武漢市江漢區民族路和勤勞一街交叉口，地塊面積約21,848平方米；
「武漢市自然資源和城鄉建設局」	指	武漢市自然資源和城鄉建設局；
「武漢市土地整理儲備中心」	指	武漢市土地整理儲備中心，為武漢市自然資源和城鄉建設局的下屬機構；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 = 1.0631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，二零二四年十二月二十六日

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