

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 租賃嘉里中心

租賃協議

茲提述本公司日期為二零二五年十一月十七日之公告，內容有關續訂二零二二年租賃協議以租賃嘉里中心現有辦公物業（一直用作本集團於香港之公司辦事處）。

本公司已決定將本集團於香港之公司辦事處遷往位於嘉里中心之新辦公物業。因此，於二零二六年四月一日，本公司之全資附屬公司嘉里發展（作為租戶）與 Ubagan（作為業主）訂立租賃協議，據此，嘉里發展同意向 Ubagan 租賃新辦公物業（包括物業A及物業B），其中：（i）就物業A而言，租期為三年，自二零二六年四月一日起至二零二九年三月三十一日止（包括首尾兩日）；及（ii）就物業B而言，租期為兩年十個月，自二零二六年六月一日起至二零二九年三月三十一日止（包括首尾兩日），惟須受物業B之延遲生效安排所規限。

於本集團完成遷往新辦公物業後，嘉里發展擬向 Ubagan 發出通知以終止現有租賃協議。

上市規則之涵義

Ubagan 由嘉里控股及本公司分別間接持有 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，故屬本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，該交易對本公司而言構成一項關連交易。

* 僅供識別

- 租期：**
- (i) 物業A：自二零二六年四月一日起至二零二九年三月三十一日止（包括首尾兩日），為期三年；及
 - (ii) 物業B：自二零二六年六月一日起至二零二九年三月三十一日止（包括首尾兩日），為期兩年十個月，惟須受物業B之延遲生效安排所規限。
- 租金：** 每月合共約2,086,000港元，其中物業A每月約1,744,000港元，物業B每月約342,000港元，須按月預繳。
- 可變付款額：** 每月合共約567,000港元，其中物業A每月約472,000港元，物業B每月約95,000港元，須按月預繳，惟可由嘉里中心之物業管理人不時作出調整。

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，租賃協議項下之租金付款總額將於二零二六年四月一日確認為本集團之使用權資產，金額約為七千萬港元。

訂立租賃協議之理由及裨益

董事會認為，將本集團於香港之公司辦事處遷往新辦公物業，將有助本集團整合其於嘉里中心之辦公設施，並支持其於香港之營運需要，因此符合本集團之整體利益。

租賃協議之條款（包括租金及可變付款額）乃由嘉里發展與 Ubagan 經公平磋商，並參考嘉里中心鄰近辦公物業之現行市場租金水平後釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為，租賃協議乃於本集團之日常及一般業務過程中訂立，其條款屬一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

Ubagan 由嘉里控股及本公司分別間接持有 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，故屬本公司之關連人士。

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租賃協議項下之租金付款總額的使用權資產價值。因此，根據上市規則第十四A章，該交易將被視作本集團收購資產之交易，並對本公司而言構成一次性的關連交易。

由於就該交易項下根據租金確認之使用權資產總值（與現有租賃協議合併計算）而言，一項或多項適用百分比率高於0.1%但皆低於5%，故該交易須遵守上市規則第十四A章項下之申報及公告規定，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。

除租金外，本集團亦須根據租賃協議向 Ubagan 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。由於就租賃協議及現有租賃協議項下可變付款額之年度總額計算之所有適用百分比率均低於0.1%，故根據上市規則第14A.76(1)條，有關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十四A章項下之申報、公告、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其本人及其聯繫人直接或間接持有嘉里控股已發行股份5%或以上的權益，因此，郭先生已就批准該交易之相關董事會決議放棄投票。

有關本集團及各方之資料

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。

嘉里發展為一間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。

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持有60%及40%權益，並為嘉里控股之聯繫人。Ubagan之主要業務為物業投資。

嘉里控股於香港註冊成立，為本公司之控股股東。嘉里控股之主要業務為投資控股。

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：

「二零二二年租賃協議」 指 Ubagan（作為業主）與嘉里發展（作為租戶）於二零二二年十二月十三日就租賃嘉里中心若干辦公物業訂立之租賃協議；

「聯繫人」、 「關連人士」、 「關連交易」、 「持續關連交易」、 「控股股東」、 「符合最低豁免水平 之交易」、 「百分比率」及 「附屬公司」	指	各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；
「物業B之延遲生效 安排」	指	倘若於二零二六年六月一日未能就物業B（現時由現有租戶佔用）交付空置管有權，則物業B之租期開始日期可能延遲，惟根據租賃協議，物業B之租期屆滿日期將維持不變；
「董事」	指	本公司董事；
「現有辦公物業」	指	嘉里中心3樓2室、5樓、22樓、25樓及26樓；
「現有租賃協議」	指	Ubagan（作為業主）與嘉里發展（作為租戶）於二零二五年十二月二十二日就租賃現有辦公物業訂立之租賃協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「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；

* 僅供識別

「月」	指	曆月；
「新辦公物業」	指	物業A及物業B；
「物業A」	指	嘉里中心15樓除物業B外之其餘部分，以及16樓、17樓及18樓之全層；
「物業B」	指	嘉里中心15樓現時由現有租戶佔用之若干部分；
「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）與嘉里發展（作為租戶）於二零二六年四月一日就租賃新辦公物業訂立之租賃協議；
「該交易」	指	訂立租賃協議及其項下擬進行之交易；
「Ubagan」	指	Ubagan，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持有60%及40%權益；
「可變付款額」	指	管理費，空調費及其他費用；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，二零二六年四月一日

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