
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面之內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有嘉里建設有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便其轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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)

主要交易
成功招標購入位於
中國上海市黃浦區之地塊

本通函使用之所有詞彙具有本通函「釋義」一節所載之涵義。

董事會函件載於本通函第4至9頁。

* 僅供識別

二零二二年一月二十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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	購入該地塊之總代價，即人民幣13,329,070,000元 （約16,261,465,400港元）；
「董事」	指	本公司董事；
「除外業務」	指	於最後實際可行日期與本集團業務構成或可能構成 直接或間接競爭之董事業務，惟不包括：(a)本集團 擁有權益之業務及(b)董事僅有之權益為獲委任為董 事以代表本集團利益之業務；
「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；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

* 僅供識別

釋 義

「該地塊」	指	位於中國上海市黃浦區之地塊，有關詳情載於本通函「董事會函件」項下「該地塊之資料」一節內；
「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；
「最後實際可行日期」	指	二零二二年一月十四日，即付印本通函前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「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；
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則；
「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；

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元的普通股，及一股「股份」亦應按此詮釋；
「股東」	指	任何股份的持有人，及一名「股東」亦應按此詮釋；
「平方呎」	指	平方呎，面積單位；
「平方米」	指	平方米，面積單位；
「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；及
「%」	指	百分比。

就本通函而言及僅作說明用途，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。並不表示任何人民幣金額經已或應可按上述匯率或任何其他匯率折算。



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)

執行董事：

黃小抗先生 (主席)
郭孔華先生 (副主席兼行政總裁)
吳繼霖先生
藍秀蓮女士 (首席財務主管)

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
Bermuda

獨立非執行董事：

黃汝璞女士，JP
張祖同先生
許震宇先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港鰂魚涌
英皇道683號
嘉里中心25樓

敬啟者：

主要交易
成功招標購入位於
中國上海市黃浦區之地塊

緒言

茲提述本公司於二零二二年一月四日刊發之公告。卓妙已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。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）該交易之詳情及上市規則規定之其他資料。

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處地點(更具體詳情載於下文「進行該交易之理由及裨益」一節)的現行可比較市價、未來經營前景及發展潛力，以及預期與內地同步增長的上海房地產市場而釐定。該地塊之代價將從本集團內部資源及透過外部融資撥付。

該交易對本集團之財務影響

於緊隨該交易完成後，該交易對本集團之主要財務影響為：(i)本集團之總資產增加16,749,309,400港元，其中包括代價16,261,465,400港元及資本化開支；及(ii)本集團之銀行借款合共增加16,749,000,000港元。因此，於緊隨該交易完成後，本集團之資產淨值並無重大變動。

除上述者外，董事認為該交易對本集團之總資產、總負債及盈利不會有任何其他重大影響。

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。在該地塊上，本公司有意發展住宅公寓及石庫門聯排別墅（約124,500平方米）以供銷售；以及零售、酒店及配套設施（約49,000平方米）及低密度辦公樓（約25,000平方米）以作長期投資及租賃。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。以政府最終規劃方案及建築方案的批覆為準，預期該地塊將於二零二三年開始動工，而預計建築工程將於二零二六年至二零二七年完成。該地塊提供多樣化資產組合，包括供銷售的住宅公寓以及用作租賃及長期投資的零售、低密度辦公樓、酒店及配套設施。

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為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、零售和酒店的綜合用途發展。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，為本集團提供了於上海核心區域營造地標的一個罕有機會。相鄰地塊將用於商業用途，將包括配套設施及公共空間，規劃建築面積約為293,500平方米。該地塊與相鄰地塊乃分開招標出讓，而本公司認為，倘未能購入相鄰地塊，對該地塊之發展亦不會受到重大影響。另請參閱下文「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）認為，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

茲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。截至本通函日期，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，此舉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。

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。

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%，該交易對本公司而言構成主要交易。

由於本集團之主要業務包括物業發展，故本公司被視為上市規則第14.04(10B)條所指的「合資格發行人」。此外，該交易涉及通過受中國法律規管的招標從中國政府機關購入國有土地，並由本公司(透過卓妙)根據上市規則第14.33A(1)條在其一般及日常業務過程中進行，因此，該交易構成上市規則第14.04(10C)條所定義的合資格地產收購，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。

董事會確認，該交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行，而董事會認為該交易之條款屬正常商業條款、屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

其他資料

務請閣下注意本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

及嘉里建設有限公司購股權持有人 參照

代表
嘉里建設有限公司
主席
黃小抗
謹啟

二零二二年一月二十日

1. 本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三年度各年及截至二零二一年六月三十日止六個月的財務資料

本集團於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三年度各年及截至二零二一年六月三十日止六個月之財務資料已於本公司網站(www.kerryprops.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載，並可於以下網址查閱：

- (i) 本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報 (第109至219頁)
(https://www.kerryprops.com/files/reports/annual/hk/2018/ar2018_c.pdf)
- (ii) 本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報 (第111至215頁)
(https://www.kerryprops.com/files/reports/annual/hk/2019/ar2019_c.pdf)
- (iii) 本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報 (第115至211頁)
(https://www.kerryprops.com/files/reports/annual/hk/2020/ar2020_c1.pdf)
- (iv) 本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告 (第17至39頁) (https://www.kerryprops.com/files/reports/interim/hk/2021/c_00683ir_20210901.pdf)

2. 債務

銀行貸款

在本集團於二零二一年十一月三十日之銀行貸款總額37,549,409,000港元中，9,419,430,000港元(約佔25%)分類為流動負債及28,129,979,000港元(約佔75%)分類為非流動負債。於二零二一年十一月三十日，本集團以無抵押及有擔保基準維持所有銀行貸款，且概無資產被抵押。於二零二一年十一月三十日，本集團之未動用銀行貸款信貸為26,821,830,000港元，可用於為重大資本開支撥付資金。倘有需要，本集團亦將在可能情況下繼續獲取融資。

衍生金融工具

於二零二一年十一月三十日，本集團的衍生金融資產及負債分別為211,321,000港元及176,467,000港元，總票面值分別為8,470,635,000港元及5,050,175,000港元。

應付聯營公司及合營公司款項、非控制性權益貸款以及租賃負債

於二零二一年十一月三十日，本集團應付聯營公司及合營公司款項、非控制性權益貸款以及租賃負債分別約為683,344,000港元、2,239,418,000港元及52,842,000港元。

或然負債及擔保

於二零二一年十一月三十日，本集團之或然負債如下：

- (a) 本集團就授予若干聯營公司及合營公司之銀行信貸簽署擔保書。由本集團擔保之信貸額中已動用之款額，亦即本集團於二零二一年十一月三十日須承擔之財務風險約為4,746,703,000港元。於二零二一年十一月三十日，由本集團擔保之該等信貸總額約為5,085,793,000港元；及
- (b) 本集團就若干位於內地之自行發展物業之一手買家所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。由本集團擔保之信貸額中已動用之款額，亦即本集團於二零二一年十一月三十日須承擔之財務風險約為3,115,139,000港元。

除上文所載及集團內公司間負債及擔保外，於二零二一年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無有關按揭、押記、債券或借貸資本、銀行透支、借款、債務證券或其他類似債務或承兌信貸（日常及一般業務過程中之商業票據除外）或租購承擔或任何擔保或其他重大或然負債之任何未償還債務。

3. 營運資金

經計及本集團之內部資源及可動用銀行融資，董事認為，本集團將有充足營運資金滿足其自本通函日期起計最少12個月之目前需要。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條所規定的相關確認。

4. 財務及經營前景

於二零二一年六月底，本集團錄得綜合收入63.7億港元，上升63%。本集團在香港及內地共錄得合約銷售81.9億港元，佔二零二一年全年銷售目標61%。儘管內地出現零星2019冠狀病毒病個案，本集團的物業租賃收入為26.6億港元，與去年同期比較上升14%。於本報告期間出租率呈上升趨勢，其中住宅、零售及辦公室物業之出租率分別為94%、94%及97%。

在持續進行業務之前景方面，截至二零二一年六月，本集團有多項矚目的發展物業項目會於日後推出。在香港，黃竹坑鐵路導向型發展項目LA MARINA揚海的建築面積為493,000平方呎，提供600個住宅單位，已於二零二一年第三季開始預售。於二零二二年，位於筆架山龍駒道3號的Mont Verra綫外已計劃推售，將配備大面積分層住宅及大宅，居高遠望中環海濱和九龍東天際線全景。黃竹坑組合的第二個項目地塊面積較大，建築面積約638,000平方呎，預期於二零二三年開始預售。在內地，即將推售的發展物業包括武漢物業，其中住宅建築面積約260萬平方呎，預計於二零二三年推出預售；另有位於杭州武林區的綜合用途項目，住宅建築面積100萬平方呎，預計於二零二三年開始預售；以及上海浦東巨峰路項目之住宅建築面積約500,000平方呎，預計於二零二三年推出預售。已開展分階段預售的大型項目則包括福州榕城•江上圖，住宅建築面積200萬平方呎，於二零二零年開始預售；以及瀋陽項目三期，住宅建築面積330萬平方呎，已於二零二一年下半年推售。

本集團亦在內地核心城市及省會發展多項綜合用途物業，落成後應佔總建築面積合共約2,090萬平方呎。綜合用途發展項目內的資產種類涵蓋辦公樓、零售及酒店，以及作銷售用途的住宅單位，目標於二零二一年至二零二五年起分階段落成。組合為本集團帶來穩健的住宅物業供應（建築面積約1,110萬平方呎），以及辦公樓、零售和酒店（建築面積約980萬平方呎），足以支持本集團未來五年及之後的健康增長。

本集團確保維持健康財務狀況及資本架構，以滿足其融資需求和支持其不間斷及可持續增長。截至二零二一年六月，本集團可動用資金共376.3億港元，包括現金及銀行存款159.6億港元及未動用之銀行貸款信貸額216.7億港元。基於以上理由，本集團認為其擁有充足財務資源，可用於持續業務營運及未來發展。

除本公司之公告、通函、年報及中期報告所披露者外，本公司並不知悉本集團之財務及經營前景有任何重大變動。

5. 無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，除上文「財務及經營前景」一節及本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告所披露者外，本集團的財務或經營狀況自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來並無重大不利變動。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料，董事願就本通函所載資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就他們所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司董事及主要行政人員之權益

根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之資料，於最後實際可行日期，各董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）（「相聯法團」）之股份、相關股份及債券中擁有之權益如下：

(i) 於股份的好倉

董事姓名	所擁有權益的股份數目				總計權益	股權概約 百分比(%) [#]
	個人權益 ¹	家族權益 ²	公司權益 ³	其他權益 ⁴		
黃小抗	-	-	-	50,000	50,000	0.00
郭孔華	2,199,413	-	1,000,000	3,297,763	6,497,176	0.45
吳繼霖	-	4,324,763	-	1,202,048	5,526,811	0.38
藍秀蓮	-	-	-	50,000	50,000	0.00

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
2. 此代表有關董事之配偶持有及／或被視為持有之權益。
3. 此代表有關董事透過其控制之公司被視為持有之權益。
4. 此代表有關董事透過其為酌情受益人之酌情信託被視為持有之權益。

(ii) 於本公司相關股份的好倉 – 沒有上市之實貨交易股票衍生產品

董事姓名	持有相關 股份之身份	獲授予購股權的 相關股份數目	股權概約 百分比(%) [#]
黃小抗	實益擁有人	3,784,000	0.26
吳繼霖	實益擁有人	350,000	0.02

(iii) 於相聯法團普通股股份的好倉

相聯法團	董事姓名	所擁有權益的普通股股份數目					股權概約	
		個人權益 ¹	家族權益 ²	公司權益 ³	其他權益 ⁴	總計權益	百分比(%) [^]	
Kerry Group Limited	黃小抗	4,955,973	7,504,300	-	3,115,476	15,575,749	1.00	
	郭孔華	2,000,000	-	-	236,789,615	238,789,615	15.39	
	吳繼霖	2,500,000	187,894,152	-	49,515,464	239,909,616	15.47	
	藍秀蓮	-	-	-	3,115,476	3,115,476	0.20	
嘉里物流聯網有限公司	黃小抗	-	-	-	717,588	717,588	0.04	
	郭孔華	600,428	-	-	1,132,479	1,732,907	0.10	
	吳繼霖	-	189,781	-	1,308,612	1,498,393	0.08	
	黃汝璞	20,796	-	-	-	20,796	0.00	
Hopemore Ventures Limited	郭孔華	50	-	-	-	50	3.57	
Kerry Mining (Mongolia) Limited	郭孔華	-	-	-	500	500	0.46	
	吳繼霖	-	-	-	500	500	0.46	
Majestic Tulip Limited	郭孔華	10	-	-	-	10	3.33	
Marine Dragon Limited	郭孔華	1,200	-	-	-	1,200	4.00	
Medallion Corporate Limited	郭孔華	48	-	-	-	48	4.80	
	吳繼霖	26	26	-	-	52	5.20	
Ocean Fortune Enterprises Limited	郭孔華	1,000	-	-	-	1,000	6.67	
	吳繼霖	-	-	200	500	700	4.67	
Oceanic Ally Global Limited	郭孔華	1,500	-	3,000	-	4,500	15.00	
	吳繼霖	900	2,400	-	-	3,300	11.00	
Rubyhill Global Limited	郭孔華	1	-	-	-	1	10.00	
Shang Properties, Inc.	吳繼霖	-	-	-	248,482	248,482	0.01	
United Beauty Limited	郭孔華	-	-	-	15	15	15.00	
	吳繼霖	-	10	-	5	15	15.00	
Vencedor Investments Limited	郭孔華	5	-	-	-	5	5.00	
	吳繼霖	5	5	-	-	10	10.00	

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
2. 此代表有關董事之配偶持有及／或被視為持有之權益。
3. 此代表有關董事透過其控制之公司被視為持有之權益。
4. 此代表有關董事透過其為酌情受益人之酌情信託被視為持有之權益。

除上文披露外，於最後實際可行日期，各董事或本公司行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中概無任何已列入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊內，或依據標準守則須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東於本公司股本中之權益

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予存置之登記冊內記載，該等人士（董事除外）於股份中擁有之權益如下：

於股份的好倉

名稱	持有股份之身份	所擁有權益的股份數目	股權概約百分比(%) [#]
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	874,090,494 ^(附註)	60.10
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	746,230,656 ^(附註)	51.31
Caninco Investments Limited	實益擁有人	312,248,193 ^(附註)	21.47
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	256,899,261 ^(附註)	17.66
Schroders Plc	投資經理	101,727,500	6.99
Moslane Limited	實益擁有人	73,821,498 ^(附註)	5.08

附註：Caninco Investments Limited（「**Caninco**」）、Darmex Holdings Limited（「**Darmex**」）及 Moslane Limited（「**Moslane**」）為嘉里控股有限公司（「**嘉里控股**」）之全資附屬公司。嘉里控股乃Kerry Group Limited（「**KGL**」）之全資附屬公司。故此，Caninco、Darmex及Moslane擁有權益之股份亦包括在嘉里控股擁有權益之股份內，以及嘉里控股擁有權益之股份包括在KGL擁有權益之股份內。

除上文披露外，於最後實際可行日期，概無任何股份或本公司相關股份之權益或淡倉已列入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊內。

[#] 該等百分比指所擁有權益的股份數目除以於最後實際可行日期的已發行股份總數（即1,454,471,728股股份）。

[^] 該等百分比乃按於最後實際可行日期各相聯法團之已發行普通股股份總數計算。

3. 董事於合約及本集團資產之權益

- (a) 董事於最後實際可行日期與本集團整體業務有重大關連之合約或安排中，概無擁有重大權益。
- (b) 自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近期公布經審核財務報表之結算日期）以來，概無董事於本集團任何成員公司購買、出售或租用或擬購買、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立於一年內未屆滿或本集團成員公司不得於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，下列董事被視為於下列除外業務中擁有權益：

- (a) 黃小抗先生、郭孔華先生及吳繼霖先生均為香格里拉（亞洲）有限公司若干附屬公司之董事，而黃先生、郭先生及吳先生於香格里拉（亞洲）有限公司擁有股份權益，香格里拉（亞洲）有限公司之業務包括擁有及經營酒店。董事相信，由於該等於內地之除外業務之規模與本集團於內地之酒店業務（本集團於內地亦擁有酒店業務）相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在內地之酒店業務構成競爭；及
- (b) 黃先生為中國國際貿易中心有限公司之董事，但他未有在中國國際貿易中心有限公司擁有任何股份權益，中國國際貿易中心有限公司之業務包括在內地從事物業及酒店業務。董事相信，由於該等除外業務之規模與本集團在內地之物業及酒店業務相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在內地之物業及酒店業務構成競爭。

除外業務乃由擁有獨立管理及行政之公司（就香格里拉（亞洲）有限公司及中國國際貿易中心有限公司而言，則由上市公司）經營及管理。基於此，董事認為本集團有能力在獨立於除外業務情況下公平地經營其業務。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團之任何成員公司亦無尚未了結或提出或面臨之任何重大訴訟或索償。

7. 一般事項

本通函以英文及中文編撰。如有任何歧義，概以英文本為準。

本公司的註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。本公司於香港的主要營業地點為香港鰂魚涌英皇道683號嘉里中心25樓。

本公司的公司秘書為張嘉琪女士。張女士為香港高等法院以及英格蘭及威爾斯最高法院認可律師。

8. 重大合約

以下合約（非於日常業務過程中訂立之合約）乃由本集團之成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立，而其屬或可能屬重大：

- (a) 意向書；
- (b) 本公司向Flourish Harmony Holdings Company Limited（「**Flourish Harmony**」）提供並以Flourish Harmony為受益人的日期為二零二一年三月三十日之不可撤回承諾，有關詳情載於本公司日期為二零二一年五月五日之通函（「二零二一年五月五日通函」）；
- (c) 本公司與嘉里控股訂立日期為二零二一年三月三十日之參與協議，有關詳情載於二零二一年五月五日通函；及
- (d) Flourish Harmony、順豐控股股份有限公司（Flourish Harmony的母公司）、嘉里控股與本公司訂立日期為二零二一年二月十日之股東協議，有關詳情載於二零二一年五月五日通函。

9. 展示文件

意向書將於本通函日期起計14日期間內（包括首尾兩日）於本公司網站(www.kerryprops.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載。