

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)

**持續關連交易：**  
**有關北京嘉里大酒店之**  
**續訂酒店管理協議**  
**以及**  
**營銷及培訓服務協議**

茲提述本公司日期為二零零六年五月三十日有關一九九八年協議項下之持續關連交易（將於二零一九年八月二十七日屆滿）之公告。於二零一九年八月二十六日，北京嘉里已分別與香格里拉國際及香格里拉飯店訂立該等協議，內容有關他們向北京嘉里擁有之酒店提供酒店管理服務，以及銷售、營銷及培訓服務。

北京嘉里為本公司擁有其 71.25% 權益之附屬公司。香格里拉國際及香格里拉飯店均為香格里拉亞洲之全資附屬公司。嘉里控股為本公司及香格里拉亞洲之控股股東。因此，香格里拉亞洲、香格里拉國際及香格里拉飯店均為嘉里控股之聯繫人及本公司之關連人士，且訂立該等協議對本公司而言構成上市規則之持續關連交易。

由於該等協議項下年度上限在一項或多項適用百分比率高於 0.1% 但低於 5%，該等交易須遵守上市規則之公告、申報及年度審閱之規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准之規定。該等交易之詳情將於該等協議年期內根據上市規則載列於本公司之年報內。

由於該等協議之年期超過三年，故根據上市規則之規定，本公司已獲取獨立財務顧問千里碩之意見，確認該等協議所訂之年期乃屬於一般商業慣例。

\* 僅供識別

## 緒言

茲提述本公司日期為二零零六年五月三十日有關一九九八年協議項下之持續關連交易（將於二零一九年八月二十七日屆滿）之公告。於二零一九年八月二十六日，北京嘉里已分別與香格里拉國際及香格里拉飯店訂立該等協議，內容有關他們向北京嘉里擁有之酒店提供酒店管理服務，以及銷售、營銷及培訓服務。

## 酒店管理協議

酒店管理協議之主要條款概述如下：—

日期： 二零一九年八月二十六日

訂約方： (甲) 北京嘉里（作為酒店擁有人）  
(乙) 香格里拉國際（作為服務提供商）

服務： 香格里拉國際將為酒店提供酒店管理服務

年期： 由二零一九年八月二十八日起計二十年

重續期： 可由訂約雙方協議行使選擇權而續期十年

費用： 北京嘉里就酒店管理服務應付香格里拉國際之費用主要包括：—  
(甲) 基本管理費：按酒店每年營業總收入收取固定百分比；  
(乙) 獎勵管理費：按酒店每年經調整的營業總利潤收取可變百分比；  
(丙) 品牌費用：按酒店每年每間客房收取固定金額；及  
(丁) 客房預訂費：按每次提供客房預訂服務收取客房收入的固定百分比。

北京嘉里根據酒店管理協議應付香格里拉國際之費用乃基於一般商業原則經公平磋商後釐定。

## 營銷及培訓服務協議

營銷及培訓服務協議之主要條款概述如下：—

- 日期： 二零一九年八月二十六日
- 訂約方： (甲) 北京嘉里（作為酒店擁有人）  
(乙) 香格里拉飯店（作為服務提供商）
- 服務： 香格里拉飯店將為酒店提供銷售、營銷及培訓服務
- 年期： 由二零一九年八月二十八日起至酒店管理協議終止日期結束
- 費用： 北京嘉里就銷售、營銷及培訓服務應付予香格里拉飯店之費用主要包括：—  
(甲) 銷售及營銷服務費：按酒店每年營業總收入收取固定百分比；  
及  
(乙) 培訓費：按北京嘉里就酒店僱用之全體僱員每年基本薪金之總和收取固定百分比。

北京嘉里根據營銷及培訓服務協議應付香格里拉飯店之費用乃基於一般商業原則經公平磋商後釐定。

## 年度上限

自一九九八年起，本集團根據一九九八年協議已支付之年度費用總額每年低於人民幣 24,500,000 元（約 27,195,000 港元）。

根據該等協議之條款、按一九九八年協議已支付之過往金額及酒店之預期入住率，並預期潛在通脹、酒店房價及入住率增加的合理緩衝，以及現行匯率，北京嘉里截至二零三九年十二月三十一日止之各個財政年度應付之預計年度上限將不超過人民幣 110,000,000 元（約 122,100,000 港元）。

該等協議之條款（包括酒店管理服務，以及銷售、營銷及培訓服務之費用）乃由北京嘉里與香格里拉國際（就酒店管理協議）及香格里拉飯店（就營銷及培訓服務協議）經公平磋商後釐定。倘北京嘉里於任何財政年度就該等協議項下之酒店管理服務，以及銷售、營銷及培訓服務分別向香格里拉國際及香格里拉飯店應付之最高年度費用總額超逾年度上限，本公司將重新遵守上市規則之規定。

## 獨立財務顧問對該等協議年期之意見

由於該等協議之年期超過三年，根據上市規則之規定，本公司已獲得獨立財務顧問千里碩之意見，確認該等協議涵蓋有關年期屬一般商業慣例。

於評估該等協議年期長於三年之合理性時，千里碩已考慮以下因素：—

- (i) 一般而言，就酒店擁有人的角度，其希望維持營運穩定及將經常轉換酒店管理人所產生之風險及成本減至最少。為符合各名新酒店管理人的特定優質標準及營運要求，這通常需要重大資本及初期現金支出及耗用大量時間以進行新酒店之市場營銷及品牌推廣，並合適地設立及訂製酒店以開始營運。因此，訂立此類合約涵蓋較長年期屬實際可行及合理的商業做法。
- (ii) 香格里拉亞洲及其附屬公司於酒店管理方面經驗豐富，並擁有專業知識及品牌知名度。酒店自一九九九年開業起二十年以來，其一直由香格里拉國際管理。在香格里拉國際的管理下，根據本公司的年報，截至二零一八年十二月三十一日止前三個年度錄得接近 85% 的高平均入住率。
- (iii) 根據行業報告，年期達至二十年或以上的酒店管理協議在亞太區及歐洲地區並不罕見，因此該等協議之二十年年期符合一般商業慣例。從行業報告了解到，優質酒店營運商傾向要求較長的酒店管理初始合約年期，以確保酒店管理得以持續而不被中斷。
- (iv) 根據過往十年若干涉及其中一方（或其控股公司）於聯交所上市之公司所訂立類似性質之酒店管理協議之可比較交易（「可比較交易」），32 項之可比較交易當中的 16 項其年期為十年或以上（介乎十年至三十年）。因此，該等協議之年期為二十年屬於可比較交易之酒店管理協議初始年期範圍內，訂立較長年期之酒店管理協議並不罕見。

根據上述情況，千里碩認為該等協議有需要訂立長於三年的年期，並確認此類協議涵蓋有關年期屬一般商業慣例。

## 訂立該等協議之理由及好處

香格里拉國際及香格里拉飯店之專業範疇及主要業務為提供酒店管理服務，而北京嘉里之主要業務包括擁有及發展酒店。此外，香格里拉國際於過去二十年取得令人滿意的營運業績及回報。有見及此，就為酒店提供酒店管理服務以及銷售、營銷及培訓服務而分別與香格里拉國際及香格里拉飯店訂立該等協議乃符合北京嘉里之利益。

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訂立，及該等協議之條款乃屬一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。本公司副主席兼行政總裁郭孔華先生已申明，他個人本身連同其聯繫人持有香格里拉亞洲 5% 以上的權益。他已就批准該等交易之相關董事會決議放棄投票。

## 有關訂約方之資料

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。

北京嘉里之主要業務為擁有及經營酒店。

香格里拉國際及香格里拉飯店之主要業務為提供酒店管理、酒店營銷、酒店培訓及其他相關服務。

## 上市規則之涵義

北京嘉里為本公司擁有其 71.25% 權益之附屬公司。香格里拉國際及香格里拉飯店均為香格里拉亞洲之全資附屬公司。嘉里控股為本公司及香格里拉亞洲之控股股東。因此，香格里拉亞洲、香格里拉國際及香格里拉飯店均為嘉里控股之聯繫人及本公司之關連人士，且訂立該等協議對本公司而言構成上市規則之持續關連交易。

由於該等協議項下年度上限在一項或多項適用百分比率高於 0.1% 但低於 5%，該等交易須遵守上市規則之公告、申報及年度審閱之規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准之規定。該等交易之詳情將於該等協議年內根據上市規則載列於本公司之年報內。

## 釋義

「一九九八年協議」	指	北京嘉里與香格里拉國際於一九九八年六月三十日訂立之酒店管理、營銷及相關協議，內容為向酒店提供酒店管理服務；
「該等協議」	指	酒店管理協議及營銷及培訓服務協議；
「年度上限」	指	北京嘉里就該等協議項下之酒店管理服務及銷售、營銷及培訓服務分別向香格里拉國際及香格里拉飯店支付之最高年度費用總額；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「北京嘉里」	指	北京嘉里大酒店有限公司，一家於中國成立之中外合資經營企業，分別由本公司、香格里拉亞洲及獨立第三方擁有 71.25%、23.75% 及 5%；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	<b>Kerry Properties Limited</b> 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；
「千里碩」	指	千里碩融資有限公司，根據香港法例第 571 章證券及期貨條例可從事第 6 類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「酒店」	指	北京嘉里大酒店，一家由北京嘉里擁有、位於中國北京市朝陽區光華路 1 號之酒店；

\* 僅供識別

「酒店管理協議」	指	北京嘉里與香格里拉國際於二零一九年八月二十六日訂立之酒店管理協議，內容為（其中包括）由香格里拉國際向酒店提供酒店管理服務；
「酒店管理服務」	指	香格里拉國際根據酒店管理協議向酒店提供酒店管理服務及預約服務；
「嘉里控股」	指	嘉里控股有限公司，一家於香港註冊成立之公司，於本公告日期為本公司之控股股東；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「營銷及培訓服務協議」	指	北京嘉里與香格里拉飯店於二零一九年八月二十六日訂立之營銷及培訓服務協議，內容為由香格里拉飯店向酒店提供銷售、營銷及培訓服務；
「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；
「銷售、營銷及培訓服務」	指	香格里拉飯店根據營銷及培訓服務協議向酒店提供銷售、營銷及培訓服務；
「香格里拉亞洲」	指	香格里拉（亞洲）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作第一上市及於新加坡證券交易所有限公司作第二上市；
「香格里拉國際」	指	香格里拉國際飯店管理有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為香格里拉亞洲之全資附屬公司；
「香格里拉飯店」	指	香格里拉飯店管理（上海）有限公司，一家於中國註冊成立之公司，為香格里拉亞洲之全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「該等交易」	指	由北京嘉里分別與香格里拉國際及香格里拉飯店訂立之該等協議及其項下擬進行之該等交易。

於本公告內，以人民幣列值之金額已按人民幣1元=1.11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，二零一九年八月二十六日

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：** 古滿麟先生、黃汝璞女士，JP 及張祖同先生