

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)

- (1) 主要及關連交易：
根據嘉里建設不可撤回承諾、參與協議
及建議配售授權出售於嘉里物流聯網有限公司的股份
- (2) 股東協議
及
- (3) 股東特別大會通告



本公司之財務顧問

ANGLO CHINESE
CORPORATE FINANCE, LIMITED 英高

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

董事會函件載於本通函第13至36頁。獨立董事委員會函件載於本通函第37及38頁。載有致獨立董事委員會及獨立股東意見之獨立財務顧問函件載於本通函第39至74頁。

嘉里建設有限公司將於二零二一年五月二十七日(星期四)下午二時四十五分(或緊隨本公司於同日下午二時三十分在同一地點舉行之股東週年大會結束或續會後)假座香港中環法院道太古廣場港島香格里拉大酒店39樓天寶廳舉行股東特別大會，並於會上提呈決議案，以批准本通函所提述之事項。

召開股東特別大會之通告載於本通函第N-1至N-3頁。本通函隨附有關股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，務請按照代表委任表格上印備之指示，將有關表格填妥，並於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

股東特別大會預防措施

在新型冠狀病毒(COVID-19)疫情下，若干預防措施將於股東特別大會實施，以保障每位出席人士之健康及安全，包括但不限於：

- (a) 強制體溫檢測；
- (b) 健康申報；
- (c) 佩戴外科口罩；
- (d) 出席人士如需接受香港衛生署規定的檢疫均不可進入會場；
- (e) 指定座位安排以保持社交距離；及
- (f) 恕無茶點或飲品招待。

本公司在此提醒股東無須親自出席股東特別大會，仍可行使其投票權，並強烈建議股東委任股東特別大會主席作為其代表，及盡早提交其代表委任表格。

本公司將在任何時候遵守《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》及／或其他不時生效之法例及規例，限制親身出席股東特別大會會場之人士數目。親身進入股東特別大會會場之人士將按先到先得或其他本公司認為合適之基準分配。

獨立股東在股東特別大會上批准嘉里建設不可撤回承諾、建議配售及股東協議乃作出部分要約的先決條件之一。因此，如(其中包括)先決條件、相關協議及建議配售在股東特別大會上獲批准，方會作出部分要約，及本公司方有機會參與部分要約(本公司從而宣派特別股息)。

* 僅供識別

二零二一年五月五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	13
獨立董事委員會函件	37
獨立財務顧問函件	39
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告	N-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「接納期間」	指	部分要約可供接納之期間；
「該公告」	指	本公司於二零二一年三月三十日就（其中包括）嘉里建設不可撤回承諾、參與協議及股東協議刊發的公告；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「中銀國際」	指	中銀國際亞洲有限公司，為本公司的財務顧問，一間於香港註冊成立的有限公司，獲發牌可從事證券及期貨條例下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動；
「品牌特許協議」	指	嘉里物流品牌特許協議及KE Thailand品牌特許協議；
「中央結算系統」	指	中央結算及交收系統；
「CFIUS」	指	美國外國投資委員會；
「花旗」	指	本公司財務顧問花旗環球金融亞洲有限公司，為一家於香港註冊成立的有限公司並獲發牌根據證券及期貨條例從事第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第7類（提供自動化交易服務）受規管活動；
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「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責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：683）；

* 僅供識別

釋 義

「公司決議案」	指	獨立股東批准嘉里建設不可撤回承諾、參與協議、向董事授予建議配售授權及股東協議的決議案；
「綜合文件」	指	將由要約人及嘉里物流按照收購守則就部分要約及購股權要約聯合刊發的綜合文件；
「條件」	指	本通函「部分要約及出售嘉里物流股份」一節所載的部分要約及購股權要約的條件；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「該等控股股東 不可撤回承諾」	指	由相關嘉里物流控股股東以要約人為受益人就部分要約向要約人提供的日期為二零二一年三月三十日的不可撤回承諾，包括嘉里建設不可撤回承諾；
「寄發日期」	指	按照收購守則的規定向嘉里物流股東寄發綜合文件的日期；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	根據嘉里建設不可撤回承諾及配售協議（倘適用）出售由本公司持有的嘉里物流股份；
「生效時間」	指	最後截止日期下午四時正，前提是部分要約於所有方面已成為或被宣布為無條件；
「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；

釋 義

「執行人員」	指	香港證監會企業融資部的執行董事或任何獲執行董事轉授職能的人；
「執行董事 不可撤回承諾」	指	嘉里物流執行董事就部分要約於二零二一年三月三十日以要約人為受益人而向要約人提供的不可撤回承諾；
「最後截止日期」	指	為(i)部分要約在各方面均成為或被宣布為無條件當日後第14日或(ii)首個截止日期(以較遲者為準)之日期，前提是部分要約將於寄發日期後至少21日可供接納；
「首個截止日期」	指	綜合文件中所述作為部分要約首個截止日期，且應為寄發日期後至少21日之日期，或要約人可能根據收購守則延長的有關較後日期；
「全面攤薄基準」	指	(就已發行嘉里物流股份數目而言)假設所有尚未行使嘉里物流購股權已獲悉數行使的嘉里物流股份數目；
「大中華」	指	就本通函而言，中國內地、香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

釋 義

「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，由除黃汝璞女士（彼亦為嘉里物流之獨立非執行董事）以外的全體獨立非執行董事（即張祖同先生及許震宇先生）組成，以根據上市規則就嘉里建設不可撤回承諾、參與協議、建議配售授權及股東協議向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指	英高財務顧問有限公司，就嘉里建設不可撤回承諾、參與協議、建議配售授權及股東協議獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	毋須於將召開以考慮並酌情批准嘉里建設不可撤回承諾、參與協議、向董事授予建議配售授權及股東協議之股東特別大會放棄投票之股東；
「獨立非執行董事」	指	本公司的獨立非執行董事；
「聯合公告」	指	要約人、嘉里物流及本公司於二零二一年二月十日聯合刊發的公告；
「J.P. Morgan」	指	J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited，為要約人的財務顧問。J.P. Morgan為一間根據證券及期貨條例註冊的機構，獲發牌可從事證券及期貨條例下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第7類（提供自動化交易服務）受規管活動；
「KE Thailand」	指	嘉里物流的泰國上市附屬公司Kerry Express (Thailand) Public Company Limited，其股份於泰國證交會上市（股份代號：KEX）；

釋 義

「KE Thailand 品牌特許協議」	指	KE Thailand與許可方所訂立日期為二零二一年三月二十五日的品牌特許協議，內容有關建議由許可方向KE Thailand授予許可以及可向其若干附屬公司分授許可的權利，以將若干現有Kerry Express特許商標及「KERRY EXPRESS」用作公司名稱、商業名稱、互聯網域名及社交媒體用戶名稱的一部分；
「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，於本通函日期，為本公司的控股股東；
「嘉里物流」	指	嘉里物流聯網有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立，並於百慕達存續成為獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：636）；
「嘉里物流 品牌特許協議」	指	嘉里物流與許可方所訂立日期為二零二一年三月二十五日的品牌特許協議，內容有關建議由許可方向嘉里物流授予許可以及可向其若干附屬公司及嘉里物流若干現有預准投資實體分授許可的權利，以將若干現有Kerry特許商標及「KERRY」用作公司名稱、商業名稱、互聯網域名及社交媒體用戶名稱的一部分；
「嘉里物流控股股東」	指	嘉里物流之控股股東，即嘉里控股、Kerry Group Limited及彼等各自直接持有嘉里物流股份的附屬公司，即本公司、Alpha Model Limited、Bright Magic Investments Limited、Ace Time Holdings Limited、Macromind Investments Limited、Marsser Limited、Noblespirit Corporation、Summer Fort Limited、Caninco Investments Limited、Darmex Holdings Limited、Glory Voice International Limited、Moslane Limited、Paruni Limited、Ban Thong Company Limited、Desert Grove Limited、Kerry Asset Management Limited、Star Medal Limited及Total Way Investments Limited；

釋 義

「嘉里物流控股股東緊密聯繫人」	指	嘉里物流控股股東的緊密聯繫人，於最後實際可行日期包括(i)Shang Holdings Limited，一家由嘉里控股間接擁有30%以上的公司；及(ii)Pristine Holdings Limited及Rosy Frontier Limited，均為以Kerry Group Limited及郭孔華先生（嘉里物流及本公司的執行董事）為酌情受益人之酌情信託的投資公司；
「嘉里物流控股股東集團」	指	嘉里物流控股股東連同嘉里物流控股股東緊密聯繫人；
「嘉里物流集團」	指	嘉里物流及其附屬公司；
「嘉里物流公眾股東」	指	為上市規則第8.24條所指的公眾人士股東的嘉里物流股東；
「嘉里物流相關董事」	指	嘉里物流及其附屬公司的董事；
「嘉里物流股份」	指	嘉里物流股本中每股面值0.50港元的普通股，及一股「嘉里物流股份」亦應按此詮釋；
「嘉里物流購股權」	指	根據嘉里物流於二零一三年十一月二十五日採納之首次公開發售前購股權計劃授出但尚未行使的嘉里物流股份購股權，其中一份嘉里物流購股權代表可按每股嘉里物流股份10.2港元的行使價認購一股嘉里物流股份的權利；
「嘉里物流特別股息」	指	將由嘉里物流宣派的特別股息每股嘉里物流股份7.28港元，藉此向於緊接最後截止日期前日期已登記為嘉里物流股東之嘉里物流股東分派倉庫出售所得款項的絕大部分，須待倉庫出售協議完成後方可作實（而倉庫出售協議之完成則須待（其中包括）部分要約於所有方面成為或被宣布為無條件後，方可作實）；
「嘉里建設不可撤回承諾」	指	本公司以要約人為受益人就部分要約向要約人提供的日期為二零二一年三月三十日的不可撤回承諾；

釋 義

「最後交易日」	指	二零二一年二月四日，即嘉里物流股份緊接聯合公告前的最後交易日；
「最後實際可行日期」	指	二零二一年四月二十七日，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；
「許可方」	指	Kuok Registrations Limited ，為嘉里控股的同系附屬公司；
「上市規則」	指	《聯交所證券上市規則》；
「最後完成日期」	指	二零二一年八月九日，即聯合公告日期後滿六個月當日，或要約人與該等嘉里物流控股股東可能書面協議的其他日期；
「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；
「要約價」	指	要約人就每股要約股份向接納部分要約的嘉里物流股東應付18.80港元；
「要約股份」	指	部分要約所涉及之嘉里物流股份，即931,209,117股嘉里物流股份，而一股「要約股份」亦應按此詮釋；
「要約人」	指	Flourish Harmony Holdings Company Limited ，一間於開曼群島註冊成立及由要約人母公司間接全資擁有的公司；
「要約人母公司」	指	順豐控股股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，要約人母公司之股份在深圳證券交易所上市（股份代號：002352.SZ）；
「要約人母公司集團」	指	要約人母公司及其附屬公司；
「要約人母公司 控股公司」	指	深圳明德控股發展有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司；

釋 義

「要約人最終控股股東」	指	王衛先生；
「購股權要約」	指	要約人根據收購守則規則13將向嘉里物流購股權持有人作出的適當部分要約，以註銷相當於最後截止日期51.8%尚未行使嘉里物流購股權的有關數目尚未行使嘉里物流購股權；
「部分要約」	指	將由J.P. Morgan代表要約人按照聯合公告所載及將載於綜合文件的條款及條件並遵守收購守則之規定向嘉里物流股東作出以收購931,209,117股嘉里物流股份的附先決條件自願部分現金要約；
「參與協議」	指	由本公司及嘉里控股訂立的日期為二零二一年三月三十日的參與協議，據此，本公司及嘉里控股同意按比例參與部分要約及配售協議；
「百分比率」	指	具有上市規則第14章賦予該詞之涵義；
「配售協議」	指	具有聯合公告「部分要約及購股權要約的先決條件」一節中所賦予的涵義；
「中國」	指	中華人民共和國；
「先決條件」	指	作出部分要約及購股權要約的先決條件，載於本通函「部分要約及出售嘉里物流股份」一節；
「總統」	指	美利堅合眾國總統；
「建議配售」	指	本公司建議根據配售協議按本通函「配售協議」一段所載的條款配售（於一次或以上交易中）最多4.4%嘉里物流股份（於聯合公告日期按全面攤薄基準）；

釋 義

「建議配售授權」	指	獨立股東於股東特別大會上提前授予董事以訂立配售協議及完成建議配售的特別授權；
「公眾人士」	指	具有上市規則第8.24條賦予該詞之涵義；
「有關機構」	指	於任何司法管轄區的政府、政府機構、準政府機構、法定或監管機構、法院或代理機構；
「相關嘉里物流 控股股東」	指	直接持有嘉里物流股份的所有嘉里物流控股股東（即除嘉里控股及Kerry Group Limited以外的所有嘉里物流控股股東）；
「相關承諾股份」	指	364,496,510股嘉里物流股份（相當於本公司於聯合公告日期所持嘉里物流股權之約50.7%），須由本公司根據嘉里建設不可撤回承諾提呈以接納部分要約；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「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；
「股東協議」	指	要約人、要約人母公司、嘉里控股與本公司於二零二一年二月十日訂立的股東協議，目的（其中包括）為訂明彼等於部分要約完成後就嘉里物流的企業管治及彼等各自的權利和義務的共同協議；
「特別股息」	指	將由本公司宣派的特別股息，藉此向於有關記錄日期已登記為股東之股東分派出售事項所得款項淨額的約25%至30%，待出售事項完成後方可作實；

「股東特別大會」		本公司將於二零二一年五月二十七日(星期四)下午二時四十五分(或緊隨本公司於同日下午二時三十分在同一地點舉行之股東週年大會結束或續會後)假座香港中環法院道太古廣場港島香格里拉大酒店39樓天窗廳舉行以考慮及如認為適當批准嘉里建設不可撤回承諾、參與協議、向董事授予建議配售授權及股東協議的股東特別大會，大會通告載於本通函第N-1頁至N-3頁；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「台灣業務」	指	Kerry Logistics (Taiwan) Investments Limited及Pan Asia Airlines Investment Limited的全部已發行股本，該等公司持有若干從事於台灣的國際貨運及咖啡貿易業務的公司的股權，及間接持有嘉里大榮物流股份有限公司(一間於台灣證券交易所上市的公司，股份代號：2608)約49.7%股權；
「台灣業務出售」	指	嘉里物流擬將台灣業務售予Treasure Seeker Group Limited(嘉里控股之間接全資附屬公司)；
「台灣業務出售協議」	指	嘉里物流與Treasure Seeker Group Limited(嘉里控股之間接全資附屬公司)於二零二一年三月二十五日就台灣業務出售訂立的出售協議；
「台灣業務出售持續條件」	指	具有聯合公告「建議出售台灣業務」一節賦予該詞的涵義；
「台灣業務出售先決條件」	指	具有聯合公告「建議出售台灣業務」一節賦予該詞的涵義；
「收購守則」	指	《香港公司收購及合併守則》；

釋 義

「目標倉庫公司」	指	於聯合公告日期嘉里物流的九間間接全資附屬公司，各為目標倉庫的直接或間接擁有人；
「目標倉庫」	指	目標倉庫公司直接或間接擁有的所有土地物業，包括以下物業：(i)葵涌市地段第326號(香港新界葵涌葵泰路4-6號)，(ii)香港新界北粉嶺上水市地段第109號，(iii)粉嶺上水市地段第45號及粉嶺上水市地段第46號(香港新界粉嶺安樂門街39號)，(iv)葵涌市地段第455號(香港新界葵涌永基路55號)，(v)葵涌市地段第452號(香港新界葵涌勝耀街3號)，(vi)葵涌市地段第437號(香港新界葵涌永基路35號)，(vii)香港新界葵涌健全街3號南豐貨倉中心A座若干處所及泊車位，(viii)香港新界葵涌健全街3號南豐貨倉中心B座若干處所、泊車位及停泊區／裝貨及卸貨平台以及若干其他處所(如有)及權利(如存續)，及(ix)香港新界葵涌健全街3號南豐貨倉中心A座7樓A2室及1樓V18號泊車位；
「條款清單」	指	倉庫出售協議、倉庫管理協議、品牌特許協議及台灣業務出售協議各自的無法律約束力條款清單，包括該等文件之附件(如有)；
「泰國強制全面要約」	指	有關KE Thailand股份的連鎖關係原則強制收購要約；
「泰國證交會」	指	泰國證券及交易事務監察委員會；

釋 義

「該等交易」	指	訂立嘉里建設不可撤回承諾、參與協議、配售協議（按建議配售授權的條款）及股東協議以及其項下擬進行的交易；
「承諾股份」	指	575,545,164股嘉里物流股份（按全面攤薄基準相當於聯合公告日期已發行嘉里物流股份約31.8%），須由相關嘉里物流控股股東根據該等控股股東不可撤回承諾提呈以接納部分要約；
「倉庫管理協議」	指	由目標倉庫的業主與嘉里物流之全資附屬公司嘉里貨倉（香港）有限公司（作為目標倉庫樓宇管理人及租賃代理）於二零二一年三月二十五日就提供樓宇管理服務、租賃管理服務、倉庫設施運作及其他相關服務（包括與目標倉庫有關的會計資訊科技支援、人力資源及行政）訂立的管理協議（於二零二一年四月三十日經修訂）；
「倉庫出售」	指	Kerry Warehouse (HK) Holdings Limited（嘉里物流之全資附屬公司）擬將目標倉庫公司各自的全部已發行股本出售予Urban Treasure Holdings Limited（嘉里控股之全資附屬公司）；
「倉庫出售協議」	指	嘉里物流、Kerry Warehouse (HK) Holdings Limited（嘉里物流之全資附屬公司）及嘉里控股之全資附屬公司Urban Treasure Holdings Limited於二零二一年三月二十五日就倉庫出售訂立的出售協議；
「倉庫出售先決條件」	指	具有聯合公告「建議倉庫出售協議、建議倉庫管理協議及可能派發特別股息」一節所賦予該詞的涵義；及
「%」	指	百分比。



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
王志剛先生 (行政總裁辦公室之高級副總裁)

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：

(1) 主要及關連交易：

根據嘉里建設不可撤回承諾、參與協議
及建議配售授權出售於嘉里物流聯網有限公司的股份

(2) 股東協議

及

(3) 股東特別大會通告

1 緒言

茲提述該公告，內容有關嘉里建設不可撤回承諾、參與協議及股東協議。

* 僅供識別

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關嘉里建設不可撤回承諾、參與協議、建議配售及股東協議之資料；(ii)獨立董事委員會就嘉里建設不可撤回承諾、參與協議、建議配售及股東協議致獨立股東之意見函；(iii)獨立財務顧問就嘉里建設不可撤回承諾、參與協議、建議配售及股東協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函；及(iv)召開股東特別大會之通告。

2 部分要約及出售嘉里物流股份

於最後實際可行日期，本公司持有718,340,998股嘉里物流股份(按全面攤薄基準相當於聯合公告日期已發行嘉里物流股份之約39.7%)。

誠如聯合公告所載，J.P. Morgan(代表要約人)將在先決條件達成或獲豁免(如適用)的前提下向嘉里物流股東提出自願性之有條件部分現金要約，按每股要約股份18.80港元之要約價收購931,209,117股嘉里物流股份(相當於聯合公告日期已發行嘉里物流股份之約51.8%，及按全面攤薄基準相當於聯合公告日期已發行嘉里物流股份之約51.5%)。誠如聯合公告所載，要約人指出，要約價乃經考慮(其中包括)在完成倉庫出售、台灣業務出售及支付特別股息後的嘉里物流價值，以及在聯交所買賣的嘉里物流股份歷史價格後，基於商業基準釐定。

作出部分要約須待下列先決條件達成或獲豁免(如適用)後方可作實：

- (i) 根據收購守則規則28.1取得執行人員對部分要約及購股權要約的同意，且該項同意仍具十足效力及作用；
- (ii) 聯交所已就嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條授予豁免，容許嘉里物流股份的最低公眾持股量處於15.0%的較低水平；
- (iii) 向或由(a)中國國家發展和改革委員會及(b)中國商務部的主管機關就部分要約提交或作出報告、申報、登記或批准(如適用)；

- (iv) 在不遲於最後完成日期：
- (a) 已就部分要約向CFIUS提交通知，而且（在不存在(b)(1)所述類別的條件或限制下）：
- (1) CFIUS已確定有關交易並非「涵蓋交易」及無須受CFIUS審查；
 - (2) CFIUS已確定不存在未解決的國家安全疑慮；或
 - (3) 倘CFIUS已向總統發送報告，要求總統作出決定，則(i)總統已決定不中止或禁止取得對嘉里物流集團美國業務的控制權；或(ii)總統需要在15天內採取行動的既定期限已過去，而總統並未作出任何決定；或
- (b) CFIUS或總統並無就取得對嘉里物流集團之美國業務控制權發出任何禁令；CFIUS或總統並無表示對該等取得控制權提出任何反對（代表CFIUS或總統行事的任何官員也未表示反對）（不論是以書面形式表示或如非以書面形式表示，則經要約人與嘉里物流以真誠合理行事所同意表示已被提出），而且CFIUS並無要求撤回及重新向CFIUS作出申報，及要約人和嘉里物流以真誠合理行事所同意合理地預計不會出現此類禁令、反對或要求，而在每一情況下：
- (1) 概無提出在個別或整體情況下合理地預計會產生下列影響的條件或限制：(i)重大地限制或更改要約人母公司集團對嘉里物流集團在美國之業務的擁有權或管理權或經營能力；或(ii)對嘉里物流集團或要約人母公司集團在美國的業務產生重大不利影響，且代表CFIUS或總統行事的任何官員亦無表示（不論是以書面形式表示或如非以書面形式表示，則經要約人與嘉里物流以真誠合理行事所同意表示已被提出）任何該等條件或限制可能屬實；及
 - (2) 概無因實施部分要約而已經引起或可能引起在美國對要約人母公司集團、嘉里物流集團或嘉里物流控股股東集團或其各自的任何員工或高級職員的刑事或其他重大的民事罰則；

- (v) 在不遲於最後完成日期：
- (a) 相關監管機構已豁免適用於要約人（或嘉里物流或嘉里物流通過其在KE Thailand擁有權益的任何其他實體）的因實施部分要約而引致作出泰國強制全面要約的規定；或
- (b) 並無授予該豁免，但：
- (1) 真誠合理行事的要約人已確定（包括已與泰國證交會及任何其他相關監管機構進行正式諮詢，並考慮到有資格就此提供建議的泰國財務顧問的建議）根據該泰國強制全面要約應提呈的每股價格（「泰國要約價」）將低於KE Thailand股份在下列兩者之中的較後日期的現行市場價格：(A)所有其他先決條件獲達成之日期；及(B)根據本第(b)(1)段釐定泰國要約價的日期；及
- (2) (A)根據任何上述泰國強制全面要約基於泰國要約價收購KE Thailand股份應付的最高總代價（為免生疑問，不包括KLN Logistics (Thailand) Limited持有的KE Thailand的任何股份及由於KE Thailand股東以令要約人滿意的形式向要約人作出之不可撤回承諾（如有）而無須根據該泰國強制全面要約收購的任何其他股份（不可撤回承諾預期包括但不限於下列無條件的不可終止義務：(i)不會就其股份提呈接納；或(ii)不會處置其股份中的任何權益，在每種情況下均直至該泰國強制全面要約可供接納的截止日期為止）少於或等於6,000,000,000港元，或(B)如果該最高總代價超過6,000,000,000港元，則已作出安排，由第三方以股本投資的方式直接或間接為該超額部分提供資金；
- (vi) 在中國就部分要約或其實施而言，要約人已獲得國家市場監管局的反壟斷批准，且批准條款令要約人滿意，或者根據《反壟斷法》規定的法定審查期限（包括該期限的任何延期）已屆滿及失效；
- (vii) 於不遲於嘉里物流公布截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度業績後三個營業日（或要約人與相關嘉里物流控股股東或嘉里物流執行董事（視情況而定）可能同意的較後日期），相關嘉里物流控股股東（包括本公司）妥

善簽訂並向要約人交付以要約人為受益人的該等控股股東不可撤回承諾（包括嘉里建設不可撤回承諾），以及嘉里物流的執行董事妥善簽訂並向要約人交付以要約人為受益人的執行董事不可撤回承諾；

- (viii) (a) (1)倉庫出售協議、(2)倉庫管理協議、(3)品牌特許協議及(4)台灣業務出售協議各自乃按照下列方式訂立：
- (1) 其條款在各方面與條款清單保持一致；
 - (2) 沒有任何與條款清單中的條款不一致的重大的新增或重大經修改條款（但要約人在合理行事的情況下已同意之條款除外）；及
 - (3) 在倉庫出售協議、倉庫管理協議及品牌特許協議（其條款清單已隨附指示性長篇格式文件草稿）的情況下，倘相關條款清單與其所附的指示性長篇格式文件草稿有任何不一致之處，就所有事項而言應以相關的條款清單為準，惟要約人在合理行事的情況下已同意之事項除外；
- (b) 品牌特許協議各自己成為無條件，惟與部分要約在各方面均成為或被宣布為無條件有關的條件除外；
- (c) 就倉庫出售協議而言，各項倉庫出售先決條件均已達成（或（如適用）獲豁免）；
- (d) 就台灣業務出售協議而言：(1)各項台灣業務出售先決條件均已達成（或就聯合公告「建議出售台灣業務」一節第(i)(c)、(i)(d)及(i)(e)段所載的台灣業務出售先決條件而言，已獲豁免）；及(2)並無發生任何事件或情況導致任何台灣業務出售持續條件無法達成；
- (ix) 股東協議已成為無條件，惟與部分要約在各方面均成為或被宣布為無條件有關的條件除外；

董事會函件

- (x) 在要約人母公司的股東大會上已獲得股東對下列各項的批准：(i)針對部分要約及購股權要約，要約人母公司根據深圳證券交易所的上市規則進行重大交易所需的批准；及(ii)要約人母公司擬為部分要約及購股權要約的融資提供的擔保（(i)及(ii)為一項單獨的捆綁式決議案）；
- (xi) 就(a)股東協議、(b)倉庫出售協議、(c)倉庫管理協議、(d)品牌特許協議及(e)台灣業務出售協議已獲得執行人員的同意及嘉里物流獨立股東的批准，而每一項均為收購守則規則25項下的特別交易；
- (xii) 就倉庫出售協議及台灣業務出售協議分別獲得嘉里物流股東及獨立股東根據上市規則第14章及第14A章所需的批准；
- (xiii) 根據上市規則第14章和第14A章要求，獨立股東根據嘉里建設不可撤回承諾按部分要約及／或根據配售協議及透過訂立股東協議，處置本公司持有的嘉里物流部分股權所需的批准，或聯交所對獲得有關批准授予的豁免；
- (xiv) 相關嘉里物流控股股東（包括本公司）已與一名或多名買家（其中每名買家既非嘉里物流的關連人士，亦不屬於上市規則第8.24(1)或(2)條下的人士，且在相關配售協議日期並無持有任何嘉里物流股份）訂立配售協議，以在公眾人士持有的嘉里物流股份數目少於緊隨最後截止日期後已發行嘉里物流股份總數的15.0%（其原因並非由於獲要約人提名為嘉里物流董事的任何人士或要約人的任何緊密聯繫人或嘉里物流的任何代名董事持有的嘉里物流股份所致）的情況下，出售合共最多佔於聯合公告日期已發行嘉里物流股份總數約6.9%的股份以及該等配售協議應於最後截止日期後14天內完成；
- (xv) 並無任何一名或多名人士（要約人、嘉里物流控股股東及彼等各自的一致行動人士除外）持有的嘉里物流股份相當於嘉里物流股份7.0%或以上；及
- (xvi) 在最後完成日期及所有其他先決條件(i)至(xv)已達成或獲豁免的日期（以較早者為準）（或要約人與嘉里物流可能同意的較後日期），(a)並無任何有關機構施加（及並無接獲任何有關機構的書面通知表示其擬施加，且並無示意（經要約人及嘉里物流以真誠合理行事所同意）將會施加）對要約人母公司

董事會函件

集團、嘉里物流集團或嘉里物流控股股東集團的任何成員的任何強制令、監管罰則、罰款、懲罰或其他民事罰則，並且對要約人母公司集團、嘉里物流集團或嘉里物流控股股東集團的持續業務經營已造成或將造成重大不利影響；及(b)並無對要約人母公司集團、嘉里物流集團或嘉里物流控股股東集團或彼等各自的任何高級職員或員工處以任何刑事罰則及作出任何監管性調查；及(c)要約人母公司或嘉里控股的董事長並無變動。

除第(v)及(vii)項先決條件可由要約人予以豁免及第(iv)、(viii)、(ix)、(xiv)、(xv)及(xvi)項先決條件可由要約人經嘉里物流事先書面同意予以豁免外，概無先決條件可獲豁免。若先決條件未在最後完成日期或之前達成或獲豁免(如適用)，則部分要約及購股權要約不會被作出。在達成或豁免先決條件後，要約人將在切實可行範圍內盡快另行刊發公告。

嘉里物流已向聯交所申請並已獲豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條的規定，容許部分要約完成時嘉里物流股份的最低公眾持股量水平為15.0%，惟須滿足以下條件：(i)要約人及嘉里物流控股股東(包括本公司)將作出承諾，不會收購額外嘉里物流股份或嘉里物流股份權益而導致嘉里物流的公眾持股量降至低於15.0%(因遵照收購守則而進行的交易除外)；及(ii)豁免的詳情、理由及條件以公告形式披露。本公司擬在所有先決條件達成或獲豁免(如適用)前，作出上文所述承諾。

於最後實際可行日期，除上文(vi)及(vii)段所載的先決條件外，概無先決條件已達成。

部分要約(如作出)將須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 於首個截止日期下午四時正或之前(或要約人可能決定及執行人員可能批准的較後時間及／或日期)就部分要約收到對931,209,117股要約股份的有效接納；

- (ii) 於首個截止日期於嘉里物流股東名冊登記為嘉里物流股東並持有超過50%嘉里物流股份的嘉里物流合資格股東根據收購守則規則28.5批准部分要約，該等合資格股東須於批准及接納表格上的獨立空格內註明其批准部分要約所涉及之嘉里物流股份數目；
- (iii) (a)並無任何有關機構施加（及並無接獲任何有關機構的書面通知表示其擬施加，且並無示意（經要約人及嘉里物流以真誠合理行事所同意）將會施加）對要約人母公司集團、嘉里物流集團或嘉里物流控股股東集團的任何成員的任何強制令、監管罰則、罰款、懲罰或其他民事罰則，並且對要約人母公司集團、嘉里物流集團或嘉里物流控股股東集團的持續業務經營已造成重大不利影響或將造成重大不利影響；及(b)對要約人母公司集團、嘉里物流集團、嘉里物流控股股東集團或彼等各自的任何職員或員工處以任何刑事罰則及作出任何監管性調查；及
- (iv) 台灣業務出售協議項下所有台灣業務出售持續條件已經達成。

除第(iii)及(iv)項條件可由要約人經嘉里物流事先書面同意予以豁免外，概無條件可獲豁免。

要約人就接納部分要約應付之代價（減去因此產生之賣方從價印花稅）將儘快結算，惟無論如何將於最後截止日期後七個營業日（定義見收購守則）內進行。有關部分要約之進一步詳情載於聯合公告。

部分要約須待先決條件及條件達成或獲豁免後，方告完成，故部份要約可能會或可能不會成為無條件及可能會或可能不會完成。本通函的刊發及嘉里建設不可撤回承諾的訂立並無以任何方式暗示部分要約將會成為無條件。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。任何人士如對其應採取的行動有任何疑問，應諮詢其專業顧問的意見。

- (ii) 本公司向要約人承諾，除根據部分要約外，本公司不得於部分要約在最後截止日期成交（或在所有方面成為或宣布無條件）或失效或撤回前（以較早者為準）：(a)除通常向香港結算提供的經紀人或銀行機構的留置權或保證外，就全部或任何相關承諾股份或於相關承諾股份的權益作出出售、轉讓、押記、設立產權負擔、授出任何期權或以其他方式處置或准許進行上述任何行動，或就全部或任何相關承諾股份接納任何其他要約；或(b)訂立任何協議或安排或准許訂立任何協議或安排或產生任何義務或准許任何義務產生，或進行上文(a)所述或將或可能限制或以其他方式阻止本公司履行上文第(i)項所述嘉里建設不可撤回承諾項下之義務的全部或任何行動。

終止：

如未經嘉里物流控股股東事先書面同意，在下列情況下，本公司於嘉里建設不可撤回承諾所作承諾將自動終止：

- (i) 本通函「部分要約及出售嘉里物流股份」一節所載之任何先決條件(iv)、(viii)、(ix)、(xiv)、(xv)及(xvi)獲豁免；或
- (ii) 除台灣業務出售外，嘉里物流集團在根據並遵守相關司法管轄區之所有適用法律下進行實施部分要約所需的任何資產處置（例如遵守任何適用的合併管制或外商投資限制），

或如先決條件於最後完成日期前尚未達成或（在不影響上文第(i)項的情況下）獲豁免或部分要約並未在所有方面成為無條件，則被撤回或失效。

董事會函件

數目緊隨最後截止日期後少於已發行嘉里物流股份總數的15.0% (其原因並非由於獲要約人提名為嘉里物流董事的任何人士或要約人的任何緊密聯繫人或嘉里物流的任何代名董事持有的嘉里物流股份所致)，及配售協議將於最後截止日期後14日內完成。

為達成上述先決條件，本公司擬就建議配售 (於一次或多次交易中) 按全面攤薄基準佔於聯合公告日期已發行嘉里物流股份總數合共最多約4.4%的股份 (即參考本公司持有的嘉里物流股份及相關嘉里物流控股股東 (本公司除外) 持有的嘉里物流股份，按比例佔嘉里物流股份的6.9%) 於作出部分要約前訂立配售協議。

倘緊隨最後截止日期後，公眾人士持有的嘉里物流股份數目少於已發行嘉里物流股份總數的15.0%，本公司將進行建議配售，屆時，將無法按照上市規則第14及14A章的要求尋求獨立股東的批准。因此，董事會將在股東特別大會上尋求獨立股東提前批准授出建議配售授權，以訂立配售協議及完成建議配售。

將按以下條款向獨立股東尋求建議配售授權：

買方： 本公司將物色的一個或以上買家，惟各有關買家：
(a) 就嘉里物流而言不得為關連人士或上市規則第8.24(1)或(2)條所述的人士；(b) 不得為本公司的關連人士；及(c) 於相關配售協議日期並無持有任何嘉里物流股份。

將予出售的嘉里物流股份的最高數目： 不超過79,013,818股嘉里物流股份 (按全面攤薄基準佔聯合公告日期已發行嘉里物流股份總數約4.4%)。

售價：

售價由本公司與買方公平磋商後釐定。售價須不低於每股嘉里物流股份16.92港元及預期不高於每股嘉里物流股份20.68港元（分別較要約價折讓10%及溢價10%）。該範圍乃經計及要約價以及於聯交所配售其他次級股份的先例，及最終售價將參考每股嘉里物流股份當時的市價及現行市況釐定。

最低售價每股嘉里物流股份16.92港元較：

- (a) 每股嘉里物流股份18.80港元，即要約人應付接納部分要約的嘉里物流股東的要約價，折讓10%；
- (b) 最後實際可行日期聯交所所報每股嘉里物流股份的收市價23.25港元折讓約27.23%；及
- (c) 刊發聯合公告前的最後交易日聯交所所報每股嘉里物流股份的收市價23.45港元折讓約27.85%。

每股嘉里物流股份20.68港元的售價範圍的預期上限較：

- (a) 每股嘉里物流股份18.80港元，即要約人應付接納部分要約的嘉里物流股東的要約價，溢價10%；
- (b) 最後實際可行日期聯交所所報每股嘉里物流股份的收市價23.25港元折讓約11.05%；及
- (c) 刊發聯合公告前的最後交易日聯交所所報每股嘉里物流股份的收市價23.45港元折讓約11.81%。

先決條件： 配售協議項下的完成須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 本公司根據配售協議作出的擔保（涉及本公司擁有的嘉里物流股份的業權及本公司訂立配售協議的身份）於配售協議日期及完成時均屬真實、準確，猶如有關擔保於完成時重複作出；
- (b) 部分要約在所有方面成為或宣布為無條件；及
- (c) 公眾人士緊隨部分要約及購股權要約完成後持有的嘉里物流股份數目少於或將少於已發行嘉里物流股份總數的15.0%（由於獲要約人提名為嘉里物流董事的任何人士或要約人的任何緊密聯繫人或任何代名嘉里物流董事持有嘉里物流股份所致除外）。

完成： 配售協議項下的完成須於最後截止日期後的第二個交易日落實，惟先決條件已達成。

如根據配售協議出售的嘉里物流股份已在中央結算系統內持有，則完成將按貨銀兩訖基準於中央結算系統中落實。如果擬根據配售協議出售的嘉里物流股份以證書形式持有，則於完成時，本公司應向買方交付或提供有關代表相關嘉里物流股份的股票の妥為簽署的轉讓文書及已售票據。

授權期： 將向獨立股東尋求的建議配售授權須允許配售協議在六(6)個月期間內訂立，及建議配售於自建議配售授權獲獨立股東批准當日起計九(9)個月期間內完成。設定授權期時已考慮最後完成日期(及延期(如因相關先決條件未於最後完成日期前達成所需))、最後截止日期及董事訂立配售協議及完成建議配售所需的時間。倘於上述指定期間配售協議尚未訂立或建議配售尚未完成，建議配售授權將失效，及本公司將須重新遵守上市規則規定。

授權範圍： 董事會須獲授權全權釐定、決定、執行及實施與建議配售有關的所有事項，包括但不限於(a)時間；(b)目標承授人；及(c)售價，且各項事宜受上文載列的條款及條件規限。

本公司將在訂立建議配售及配售協議時公布彼等進度的進一步詳情。

3 股東協議

誠如聯合公告所披露，就部分要約而言，本公司亦已就與嘉里物流相關之若干企業管治事宜與嘉里控股、要約人及要約人母公司訂立股東協議。

股東協議須待嘉里物流獨立股東作出收購守則規定的批准及部分要約在各方面均成為或被宣布為無條件後方可作實。倘股東協議成為無條件，則該協議將於生效時間產生效力。

股東協議的主要條款概述如下。

嘉里物流董事會的組成： 只要嘉里控股及其聯營公司（定義見股東協議）合法及實益地合共持有嘉里物流已發行股本總額10%或以上，要約人母公司須促使要約人須，及要約人、嘉里控股及本公司各自（個別行事）須及促使其任何持有嘉里物流股份之聯營公司，行使彼等各自於嘉里物流之投票權，以促使嘉里物流董事會由十一名董事組成，包括(i)七名董事（不包括獨立非執行董事），其中四名須由要約人提名，兩名須由嘉里控股提名及一名須由本公司提名，及(ii)四名獨立非執行董事，其中三名須由要約人提名及一名須由嘉里控股提名，惟倘嘉里控股或本公司不行使其提名一名或多名嘉里物流董事之權利，則另一方只要本身或其聯營公司仍為嘉里物流股東，將有權代替其提名相關數目的董事。

只要嘉里控股及其聯營公司合法及實益地合共持有嘉里物流已發行股本總額5%或以上但少於10%，要約人母公司須促使要約人須，及要約人、嘉里控股及本公司各自（個別行事）須及促使其任何持有嘉里物流股份之聯營公司行使其於嘉里物流之投票權以促使嘉里控股提名一名嘉里物流董事，惟倘嘉里控股不行使其提名該嘉里物流董事之權利，則本公司只要仍為嘉里物流股東，將有權提名該董事。

倘本公司不再為嘉里控股的聯營公司，則其再無權提名任何嘉里物流董事，而任何有關提名權將由嘉里控股取代其行使。

股東協議之訂約方須真誠地以符合以上概述原則的方式釐定嘉里物流董事會轄下任何委員會的適當組成。

保留事項：

要約人母公司須促使要約人須，及要約人、嘉里控股及本公司各自（個別行事）須及促使其持有嘉里物流股份之任何聯營公司對其嘉里物流股份進行表決並（在實際可行及合法的情況下）採取一切合理的必要行動（包括促使修訂嘉里物流的章程細則），以確保嘉里物流或（視乎情況而定）嘉里物流集團任何成員公司在未獲代表出席嘉里物流董事會會議並有權投票的三分之二或以上數目的嘉里物流董事事先批准前，概不會進行任何保留事項。該等保留事項包括更改已發行股本或增設或發行任何嘉里物流股份或任何其他可轉換為嘉里物流股份的證券，或授出任何購股權或權利以認購或將任何工具轉換為該等嘉里物流股份，以及嘉里物流或嘉里物流集團任何成員公司進行價值超過30億港元的任何收購（或一系列相關收購）。倘嘉里控股、本公司及其各自的聯營公司不再合法及實益地合共持有嘉里物流已發行股本總額10%或以上時，嘉里物流在未獲上述批准的情況下進行該等保留事項的限制將立即終止。

業務安排：

待要約人母公司取得所需之企業批准（或股東批准及／或監管批准（如適用））後，以及在(1)要約人母公司集團及(2)嘉里控股及本公司（及其各自的聯營公司）分別合法及實益地持有不少於50%及30%之嘉里物流全部已發行股本的情況下，要約人及要約人母公司同意促使要約人母公司集團透過嘉里物流集團在大中華地區以外地區開展其物流業務，惟須符合以下條件：(i)不包括任何國際貨運業務；(ii)經若干合營業務之相關合作夥伴同意；及(iii)不會因此違反要約人母公司集團的現有合約。要約人母公司集團將自由落實嘉里物流集團選擇不尋求的任何新業務機會。

各方亦同意，要約人母公司與嘉里物流集團將就其在中國內地的業務作出安排，以便更好地協調其各自的業務及最佳地實現協同效益。

公眾持股量：倘於緊隨最後截止日期後，嘉里物流的公眾持股量跌至低於已發行嘉里物流股份總數的15%，則該等嘉里物流控股股東同意，透過根據配售協議配售最多佔於聯合公告日期已發行嘉里物流股份總數6.9%的股份以恢復嘉里物流的公眾持股量，而要約人亦同意採取行動恢復嘉里物流的公眾持股量至超出已發行嘉里物流股份總數的6.9%。

4 所得款項用途

本公司自部分要約收取的所得款項淨額（待部分要約在各方面均成為或被宣布為無條件後）取決於要約人有效接納的本公司向部分要約提呈的嘉里物流股份數量。要約人有效接納的本公司向部分要約提呈的嘉里物流股份數量反過來取決於嘉里物流其他股東向部分要約提呈的嘉里物流股份數量。嘉里物流其他股東向部分要約提呈的嘉里物流股份越多，要約人將有效接納的本公司持有的嘉里物流股份越少。本公司將從配售協議收到的所得款項淨額取決於本公司出售的嘉里物流股份數量及配售協議項下的議定銷售價格。

經計及有關不確定性因素後，本公司於二零二一年三月十八日宣布，預期將獲得的所得款項淨額將不少於110億港元，包括本公司根據嘉里建設不可撤回承諾估計將提呈且預期將被有效接納至部分要約的嘉里物流股份的要約價，與將由嘉里物流宣派的嘉里物流特別股息。

待出售事項完成後，本公司有意宣布派發約25%至30%的該淨款項作特別股息，派發予在本公司將宣布的相關記錄日期名列的所有股東。本公司擬將所得款項淨額的餘下70%至75%用於大力提升本公司的資產負債表並支持本集團的增長策略及土地收購。有關特別股息（如宣布派發）及決定股東合資格收取特別股息的記錄日期之詳細資料將於適當時候作出公布。

5 出售嘉里物流股份的財務影響

下表說明本公司根據嘉里建設不可撤回承諾及配售協議可能出售的最多嘉里物流股份數目：

	情況(1)： 根據嘉里建設 不可撤回承諾 ⁽¹⁾	情況(2)： 根據嘉里建設 不可撤回承諾 及配售協議 ⁽²⁾
本公司可能出售		
嘉里物流股份的最高數目	364,496,510	357,750,050
按全面攤薄基準相當於聯合公告 日期已發行嘉里物流股份 總數之百分比	20.2%	19.8%
所得款項總額最大金額	6,852,534,388港元	6,725,700,940港元 ⁽³⁾
於本公司出售嘉里物流股份 的最高數目後本公司將保留的 嘉里物流股份數目	353,844,488	360,590,948
按全面攤薄基準相當於聯合公告 日期本公司保留的已發行 嘉里物流股份總數之百分比	19.6%	19.9%

附註：

- (1) 此情況假設本公司根據嘉里建設不可撤回承諾向部分要約提呈的所有嘉里物流股份根據部分要約接納及出售。如：(a)相關嘉里物流控股股東根據該等控股股東不可撤回承諾提呈575,545,164股嘉里物流股份；(b)嘉里物流的執行董事根據執行董事不可撤回承諾提呈18,957,330股嘉里物流股份；及(c)嘉里物流控股股東緊密聯繫人、嘉里物流相關董事（嘉里物流的執行董事除外）、嘉里物流相關董事的緊密聯繫人及所有嘉里物流公眾股東共同提呈合共336,706,623股嘉里物流股份（即允許部分要約成為無條件的最低嘉里物流股份數目），此情況方會發生。在此情況下，嘉里物流於部分要約完成後的公眾持股量將不低於15.0%，且無須根據配售協議進行出售。
- (2) 此情況假設根據配售協議出售的嘉里物流股份恢復至嘉里物流的公眾持股量，即已發行嘉里物流股份總數的6.9%（及本公司根據配售協議出售的嘉里物流股份數目按全面攤薄基準相當於聯合公告日期已發行嘉里物流股份總數的4.4%）。此情況僅在嘉里物流緊隨部分要約完成後的公眾持股量為8.1%時方會發生，其中假設(a)相關嘉里物流控股股東根據該等控股股東不可撤回承諾提呈575,545,164股嘉里物流股份；(b)嘉里物流的執行董事根據執行董事不可撤回承諾提呈18,957,330股嘉里物流股份；(c)嘉里物流控股股東緊密聯繫人、嘉里物流相關董事（嘉里物流的執行董事除外）及嘉里物流相關董事的緊密聯繫人並無提呈任何嘉里物流股份；及(d)所有嘉里物流公眾股東提呈其所有嘉里物流股份。在此情況下，本公司根據嘉里建設不可撤回承諾提呈的278,736,232股嘉里物流股份將根據部分要約接納及出售，而79,013,818股嘉里物流股份將由本公司根據配售協議出售。

- (3) 此假設配售協議規定的嘉里物流股份的售價等於要約價每股嘉里物流股份18.80港元。如配售協議規定的嘉里物流股份的售價為最高售價每股嘉里物流股份20.68港元，情況(2)的所得款項總額最大金額將約為68.74億港元。如配售協議規定的嘉里物流股份的售價為最低售價每股嘉里物流股份16.92港元，情況(2)的所得款項總額最大金額將約為65.77億港元。

考慮到相關所得款項總額及本公司於嘉里物流的投資於二零二零年十二月三十一日的賬面值(載於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合賬目中，未對二零二零年十二月三十一日後發生的任何事件進行調整，包括但不限於二零二零年十二月三十一日後可能支付的任何嘉里物流股息(如就截至二零二零年十二月三十一日止年度建議末期股息每股嘉里物流股份23.8港仙))，本集團估計(i)上文情況(1)下出售事項所產生的股東應佔收益約為每股出售予部分要約的嘉里物流股份2.4港元，及本集團的盈利將增加約8.68億港元，本集團的資產總值將增加約8.68億港元；(ii)上文情況(2)下出售事項所產生的股東應佔收益約為每股出售予部分要約及建議配售的嘉里物流股份約2.0港元至2.8港元。

出售事項完成後，嘉里物流將繼續作為本公司的聯營公司入賬。

6 根據嘉里建設不可撤回承諾及配售協議出售嘉里物流股份之上市規則之涵義

假設本公司根據嘉里建設不可撤回承諾就所有相關承諾股份有效接納部分要約及悉數行使建議配售授權，由於根據上市規則第14.07條所計算之一項或多項適用百分比率預期將為25%或以上但全部均低於75%，根據上市規則，嘉里建設不可撤回承諾及建議配售授權構成本公司之一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准之規定。

於最後實際可行日期及誠如嘉里控股根據證券及期貨條例所披露，嘉里控股擁有本公司746,230,656股股份(相當於現有已發行股份約51.23%)。因此，嘉里控股為本公司之控股股東及關連人士。

根據上市規則第14A.20(1)條，由於要約人擬與本公司訂立交易(即嘉里建設不可撤回承諾)且要約人亦擬與相關嘉里物流控股股東(本公司除外)(包括嘉里控股的附屬公司)(均為上市規則項下本公司之關連人士)訂立該等控股股東不可撤回承諾，故要

約人被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，嘉里建設不可撤回承諾亦構成本公司之一項關連交易，且將須遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准之規定。

根據上市規則第14A.20(1)條，配售協議項下的承授人亦視作本公司的關連人士，因為嘉里控股亦可能與若干或全部該等承授人訂立配售協議。因此，根據上市規則，建議配售授權亦構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於嘉里控股為本公司控股股東及關連人士，根據上市規則，參與協議及股東協議構成本公司之關連交易，且將須遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准之規定。

根據上市規則，嘉里控股及其聯繫人將就公司決議案放棄投票。

7 進行該等交易的理由及好處

待完成部分要約及倉庫出售後，本公司將能夠通過(i)部分要約和(ii)嘉里物流特別股息釋放重大價值及收取可觀的現金所得款項。此外，從要約人母公司及嘉里物流的兩個互補的業務夥伴關係中，本公司也有機會從部分要約後嘉里物流的任何保留擁有權中享受進一步的潛在升值。

待部分要約在各方面均成為或被宣布為無條件後，本公司：

- (i) 將就其有效接納部分要約涉及的並獲要約人根據部分要約承購之每股嘉里物流股份收取18.80港元(減去因此產生之賣方從價印花稅)的現金支付款；
- (ii) 倉庫出售完成(須待(其中包括)部分要約在各方面均成為或被宣布為無條件後)後，將收取嘉里物流宣派的嘉里物流特別股息每股嘉里物流股份7.28港元；及
- (iii) 將有機會保留在嘉里物流的權益，並從要約人母公司及嘉里物流的兩個互補業務的合作中獲益。

在考慮本公司於嘉里建設不可撤回承諾、參與協議、建議配售及股東協議項下之義務後，董事（包括獨立董事委員會成員，其意見連同獨立財務顧問的建議載於本通函，但不包括郭孔華先生及黃汝璞女士，JP）相信，嘉里建設不可撤回承諾、參與協議、建議配售授權及股東協議屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

8 其他事項

本集團的資料

本公司為根據百慕達法律註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市。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，及在中國擁有及經營酒店業務；以及綜合物流及國際貨運。

嘉里控股的資料

嘉里控股於香港註冊成立，並為Kerry Group Limited的全資附屬公司。嘉里控股為一家投資控股公司，及為本公司、香格里拉（亞洲）有限公司及嘉里物流（均於香港上市）的主要股東。

嘉里物流集團的資料

嘉里物流集團的核心業務包括綜合物流、國際貨運代理及供應鏈解決方案。嘉里物流集團總部位於香港，擁有橫跨六大洲遍及全球的網絡，包括位於大中華及東盟地區的其中最大配送網絡和樞紐業務。

根據嘉里物流截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度業績，嘉里物流於二零二零年十二月三十一日的淨資產約為324.80億港元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，嘉里物流除稅前及除稅後經審核純利分別約為42.42億港元及34.70億港元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，嘉里物流除稅前及除稅後的經審核純利分別為49.28億港元及43.39億港元。

於二零二零年十二月三十一日，本公司在嘉里物流的投資賬面總值為117.81億港元。因此，相關承諾股份的賬面值為59.78億港元。

要約人及要約人母公司的資料

要約人為一間於開曼群島註冊立的公司，及由要約人母公司全資擁有。要約人母公司為一間於中國註冊成立的股份有限公司，及要約人母公司的股份於深圳證券交易所上市。要約人母公司為中國領先的綜合快速物流服務供應商。於最後實際可行日期，要約人母公司由要約人母公司控股公司擁有59.3%權益，而要約人母公司控股公司則由要約人最終控股股東擁有99.9%權益。

9 推薦建議

董事(包括考慮獨立財務顧問意見後的獨立董事委員會，但不包括郭孔華先生及黃汝璞女士，JP)認為該等交易屬公平合理，並符合本公司及股東整體之利益。因此，董事(包括考慮獨立財務顧問意見後的獨立董事委員會，但不包括郭孔華先生及黃汝璞女士，JP)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之公司決議案。

董事郭孔華先生已申報其與其聯繫人持有嘉里物流5%以上權益。他已就批准該等交易之有關董事會決議案放棄投票，且概無其他董事於該等交易擁有重大權益，故概無其他董事須就有關批准該等交易之董事會決議案放棄投票。

務請閣下注意本通函第37及38頁所載之「獨立董事委員會函件」(當中載有其致獨立股東之推薦建議)及本通函第39至74頁所載之獨立財務顧問函件(當中載有其就該等交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見)。

由於獨立非執行董事黃汝璞女士，JP亦為嘉里物流之獨立非執行董事，她已決定不加入有關該等交易之獨立董事委員會。因此，獨立董事委員會(包括其餘獨立非執行董事張祖同先生及許震宇先生)已告成立，以就該等交易向獨立股東提供意見及推薦建議。

10 股東特別大會

召開股東特別大會的通告載於本通函第N-1至N-3頁。於股東特別大會上將提呈公司決議案以確認、追認及批准該等交易。

董事會函件

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，務請按照代表委任表格上印備之指示，將有關表格填妥，並於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回隨附代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會及在會上投票。

根據上市規則，於該等交易中擁有重大權益之任何本公司關連人士，以及於該等交易中擁有重大權益之任何其他股東及他們各自之聯繫人須就公司決議案放棄投票權。嘉里控股及其聯繫人將於股東特別大會就批准該等交易之公司決議案放棄投票。

11 以書面點票方式表決

為遵守上市規則之規定及根據本公司細則，公司決議案將於股東特別大會以書面點票方式進行表決。本公司將以上市規則第13.39(5)條指定之方式公布點票結果。

12 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

二零二一年五月五日



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)

敬啟者：

- (1) 主要及關連交易：
根據嘉里建設不可撤回承諾、參與協議及
建議配售授權出售於嘉里物流聯網有限公司的股份
- (2) 股東協議
及
- (3) 股東特別大會通告

茲提述本公司日期為二零二一年五月五日寄發予股東之通函，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

我們獲董事會委任就嘉里建設不可撤回承諾、參與協議、建議配售授權及股東協議是否為本集團於一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，且其條款對獨立股東而言是否公平合理及符合本公司及股東整體之利益向獨立股東提供意見。本公司委任英高財務顧問有限公司為獨立財務顧問，以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

我們謹此提請閣下垂注通函第13至36頁所載之「董事會函件」及通函第39至74頁所載之「獨立財務顧問函件」。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮本公司於嘉里建設不可撤回承諾、參與協議、建議配售授權及股東協議項下之責任及獨立財務顧問之意見及推薦建議後，我們認為，嘉里建設不可撤回承諾、參與協議、建議配售授權及股東協議之條款在其對本公司的影響方面對獨立股東而言屬公平合理，且其項下擬進行的該等交易（儘管並非於本公司一般及日常業務過程中訂立）是按正常商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。

因此，我們建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈之公司決議案，以批准該等交易。

此致

列位獨立股東 台照

嘉里建設有限公司
獨立董事委員會
張祖同 許震宇
獨立非執行董事
謹啟

二零二一年五月五日

獨立財務顧問函件

以下為英高就嘉里建設不可撤回承諾、參與協議、建議配售授權及股東協議所編製致獨立董事委員會及獨立股東的意見函全文，以供載入本通函。

ANGLO CHINESE
CORPORATE FINANCE, LIMITED
www.anglochinesegroup.com

英高
財務顧問有限公司

敬啟者：

(1) 主要及關連交易：
根據嘉里建設不可撤回承諾、參與協議及
建議配售授權出售於嘉里物流聯網有限公司的股份
及
(2) 股東協議

緒言

吾等就嘉里建設不可撤回承諾、參與協議、建議配售授權及股東協議（有關詳情載於通函（「通函」），本函件構成其中一部份）獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

茲提述聯合公告及 貴公司日期為二零二一年三月三十日的公告（「該公告」），內容有關（其中包括）部分要約、嘉里建設不可撤回承諾、參與協議及股東協議。

獨立財務顧問函件

假設 貴公司根據嘉里建設不可撤回承諾就所有相關承諾股份有效接納部分要約並悉數行使建議配售授權，由於根據上市規則第14.07條所計算之一項或多項適用百分比率預期將為25%或以上但全部均低於75%，根據上市規則，嘉里建設不可撤回承諾及建議配售授權構成 貴公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准之規定。

於最後實際可行日期及誠如嘉里控股根據證券及期貨條例所披露，嘉里控股擁有 貴公司746,230,656股股份（相當於現有已發行股份約51.23%）。因此，嘉里控股為 貴公司之控股股東及關連人士。根據上市規則第14A.20(1)條，由於要約人擬與 貴公司訂立交易（即嘉里建設不可撤回承諾）且要約人亦擬與相關嘉里物流控股股東（包括嘉里控股的附屬公司）（均為上市規則項下 貴公司之關連人士）訂立該等控股股東不可撤回承諾，故要約人被視為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則，嘉里建設不可撤回承諾亦構成 貴公司之一項關連交易，且將須遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准之規定。

根據上市規則第14A.20(1)條，配售協議項下的承配人亦被視為 貴公司的關連人士，因為嘉里控股亦可能於若干或全部相同承配人訂立配售協議。因此，根據上市規則，建議配售授權亦構成 貴公司之一項關連交易，且將須遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於嘉里控股為 貴公司控股股東及關連人士，根據上市規則，參與協議及股東協議亦構成 貴公司關連交易，且將須遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准之規定。

根據上市規則，嘉里控股及其聯繫人將就公司決議案放棄投票。

由獨立非執行董事（即張祖同先生及許震宇先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮嘉里建設不可撤回承諾、參與協議、建議配售授權及股東協議的條款，以及就嘉里建設不可撤回承諾、參與協議、建議配售授權及股東協議是否符合 貴公司

及股東整體之利益、是否按正常商業條款訂立及對獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。

於達至吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴 貴公司向吾等提供之資料及事實以及其所表達之意見，包括通函及 貴公司相關公告所載或提述者。吾等已審閱(i)嘉里物流截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之年報；(ii) 貴公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之年報；(iii)嘉里建設不可撤回承諾；(iv)參與協議；(v)股東協議；(vi)聯合公告、該公告及通函所載資料；及(vii)來自彭博及聯交所網站的市場資料。吾等認為吾等已審閱足夠資料以達致本函件所載之結論，亦無理由相信 貴公司提供予吾等之任何資料屬不準確或通函所提供之資料或表達之意見有遺漏或隱瞞任何重要資料。然而，吾等並未對 貴公司向吾等提供之資料進行任何獨立核實，亦未對 貴集團或其各自的任何附屬公司或聯繫人之業務及事務或前景進行任何形式的深入調查。

除就吾等獲上述委任而向 貴公司提供服務所收取的一般專業費用外，概無其他安排令吾等據此將向 貴公司、其附屬公司、董事、主要行政人員、主要股東或彼等任何聯繫人收取任何費用或利益。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他可以被合理視為與吾等獨立性相關之人士概無任何關係或利益。於最後實際可行日期前兩年，吾等並未擔任 貴公司其他交易之獨立財務顧問。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等屬獨立人士。

部分要約及擬出售嘉里物流股份

於最後實際可行日期， 貴公司持有718,340,998股嘉里物流股份（按全面攤薄基準相當於聯合公告日期已發行嘉里物流股份之約39.7%）。

誠如聯合公告所載，J.P. Morgan（代表要約人）將在先決條件達成或獲豁免（如適用）的前提下向嘉里物流股東提出自願性之有條件部分現金要約，按每股要約股份18.80港元之要約價收購931,209,117股嘉里物流股份（相當於聯合公告日期已發行嘉里物流股份之約51.8%，及按全面攤薄基準相當於聯合公告日期已發行嘉里物流股份之約51.5%）。

為達成部分要約的相關先決條件，貴公司已

- (i) 於二零二一年三月三十日以要約人為受益人訂立嘉里建設不可撤回承諾，據此，貴公司已承諾就相關承諾股份364,496,510股嘉里物流股份（相當於貴公司於聯合公告日期所持嘉里物流股份之約50.7%）接納或促使接納部分要約；
- (ii) 於二零二一年三月三十日與嘉里控股訂立參與協議，據此，貴公司及嘉里控股議定，向部分要約提呈超過該等控股股東不可撤回承諾項下之義務之額外嘉里物流股份，及相關嘉里物流控股股東將予訂立之配售協議所涉及之嘉里物流股份數目，將參考於參與協議日貴公司持有的嘉里物流股份及相關嘉里物流控股股東（貴公司除外）持有的嘉里物流股份按比例計算；及
- (iii) 於二零二一年二月十日與嘉里控股、要約人及要約人母公司就嘉里物流相關之若干企業管治事宜訂立股東協議。

部分要約的先決條件及條件的進一步詳情載於聯合公告及通函董事會函件內。

嘉里建設不可撤回承諾、參與協議、建議配售授權及股東協議之主要條款於通函董事會函件內概述。

所考慮的主要因素及理由

貴集團之資料

貴集團之主要業務

貴集團之主要業務包括(i)在香港、中國及亞洲太平洋區進行物業開發、投資及管理；(ii)在香港擁有酒店，及在中國擁有及經營酒店業務；及(iii)通過其於嘉里物流集團的投資進行綜合物流及國際貨運。

獨立財務顧問函件

貴集團的財務表現

下表載列 貴集團截至二零二零年十二月三十一止三個年度的財務資料節選概要。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	(「二零一八財年」)	(「二零一九財年」)	(「二零二零財年」)
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收入			
－ 出售物業	14,474,951	11,161,481	8,519,063
－ 租務及其他	4,850,191	4,910,425	4,826,864
－ 酒店收入	2,108,074	1,953,516	1,180,175
總收入	<u>21,433,216</u>	<u>18,025,422</u>	<u>14,526,102</u>
毛利	<u>9,468,094</u>	<u>8,983,982</u>	<u>8,386,863</u>
經營溢利	<u>9,772,351</u>	<u>8,451,027</u>	<u>7,572,328</u>
應佔聯營公司及合營公司業績	2,141,846	1,584,917	1,597,010
除稅前溢利	<u>11,914,197</u>	<u>10,035,944</u>	<u>9,169,338</u>
應佔溢利：			
貴公司股東	7,499,295	6,897,450	5,403,203
非控制性權益	1,236,883	795,638	525,153
年度溢利	<u>8,736,178</u>	<u>7,693,088</u>	<u>5,928,356</u>
每股基本盈利(港元)	<u>5.16</u>	<u>4.74</u>	<u>3.71</u>

資料來源： 貴公司於有關年度的年報

收入

二零二零財年對比二零一九財年

貴集團於二零二零財年的總收入約為14,526百萬港元，較二零一九財年的約18,025百萬港元減少約19.4%。有關減少主要是由於物業銷售分部的收入由二零一九財年的約11,161百萬港元減少約23.7%至二零二零財年的約8,519百萬港元。於物業銷售分部內，二零二零財年內地物業部及香港物業部產生的收入分別減少約14.6%及約34.9%至約5,255百萬港元及約3,264百萬港元。物業銷售分部下降乃由於二零二零財年銷售確認處於低週期。貴集團的合約銷售額由二零一九財年的約8,900百萬港元增長至二零二零財年的約12,880百萬港元，按年增長約44.7%。

租務及其他產生的收入一直保持相對穩定，於二零一九財年及二零二零財年分別為約4,910百萬港元及約4,827百萬港元。

二零二零財年的酒店收入約為1,180百萬港元，較二零一九財年的約1,954百萬港元減少約39.6%。有關減少主要是由於新型冠狀病毒疫情導致全球實施旅行限制令商務和休閒旅行者減少所致。根據二零二零財年年度業績投資者介紹，貴集團的酒店業務的入住率於下半年有所回升。

二零一九財年對比二零一八財年

貴集團於二零一九財年的總收入約為18,025百萬港元，較二零一八財年的約21,433百萬港元減少約15.9%。有關減少主要是由於物業銷售分部的收入由二零一八財年的約14,475百萬港元減少約22.9%至二零一九財年的約11,161百萬港元。於物業銷售分部內，二零一九財年內地物業部及香港物業部產生的收入分別減少約18.2%及約28.0%至約6,150百萬港元及約5,011百萬港元。

二零一八財年及二零一九財年租務及其他產生的收入分別為約4,850百萬港元及約4,910百萬港元；及二零一八財年及二零一九財年酒店收入分別為約2,108百萬港元及約1,954百萬港元。兩個分部的收入保持相對穩定。

應佔聯營公司及合營公司業績

二零二零財年對比二零一九財年

二零二零財年應佔聯營公司及合營公司業績為約1,597百萬港元，較二零一九財年的約1,585百萬港元增加約0.8%。二零二零財年從嘉里物流收取的股息約為307百萬港元，較二零一九財年的約431百萬港元減少約28.8%，主要是由於嘉里物流於二零一九年就在香港出售兩個倉庫所釋放的現金價值宣派非經常性特別股息所致。

二零一九財年對比二零一八財年

二零一九財年應佔聯營公司及合營公司業績為約1,585百萬港元，較二零一八財年的約2,142百萬港元減少約26.0%。二零一九財年從嘉里物流收取的股息約為431百萬港元，較二零一八財年的約251百萬港元增加約71.7%。

股東應佔溢利

二零二零財年對比二零一九財年

貴集團於二零二零財年的股東應佔溢利為約5,403百萬港元，較二零一九財年的約6,897百萬港元減少約21.7%。

貴集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行估值，並於二零二零財年錄得股東應佔投資物業公允價值之增加(扣除其遞延稅項)約為1,170百萬港元，而二零一九財年約為1,501百萬港元。在計入上述公允價值增加前，貴集團錄得的股東應佔溢利由二零一九財年的約5,396百萬港元下跌約22%至二零二零財年的約4,233百萬港元。這主要是由於二零二零財年銷售確認處於低週期，二零二零財年內地的物業銷售錄得更高土地增值稅為約1,081百萬港元，而二零一九財年為約383百萬港元，以及全球旅遊限制令酒店業務面對困難之市場狀況所致。

二零一九財年對比二零一八財年

貴集團於二零一九財年的股東應佔溢利為約6,897百萬港元，較二零一八財年的約7,499百萬港元減少約8.0%。

獨立財務顧問函件

貴集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行估值，並於二零一九財年錄得股東應佔投資物業公允價值之增加(扣除其遞延稅項)約為1,501百萬港元，而二零一八財年約為4,154百萬港元。在計入上述公允價值增加的影響前，貴集團錄得的股東應佔溢利由二零一八財年的約3,345百萬港元增加約61%至二零一九財年的約5,396百萬港元，這主要是由於二零一八財年澳門在建物業的減值虧損撥備為約1,175百萬港元(二零一九財年：無)及二零一八財年以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產的公允價值減少淨額約為1,461百萬港元(二零一九財年：增加約5百萬港元)所致。

嘉里物流集團的資料

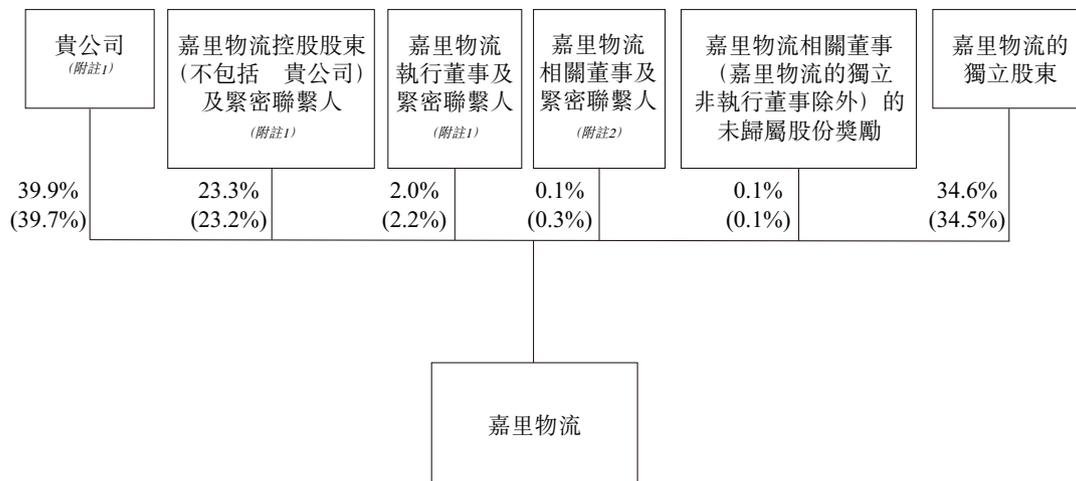
主要業務

嘉里物流集團的業務主要包括：主要在亞洲提供綜合物流服務，包括倉儲及增值服務、陸運及配送、退貨管理及各種配套服務；在香港出租貨倉空間；及在亞洲區內及亞歐大陸間提供國際貨運服務，即採用空運、海運及跨境陸運服務運輸貨物。

股權架構

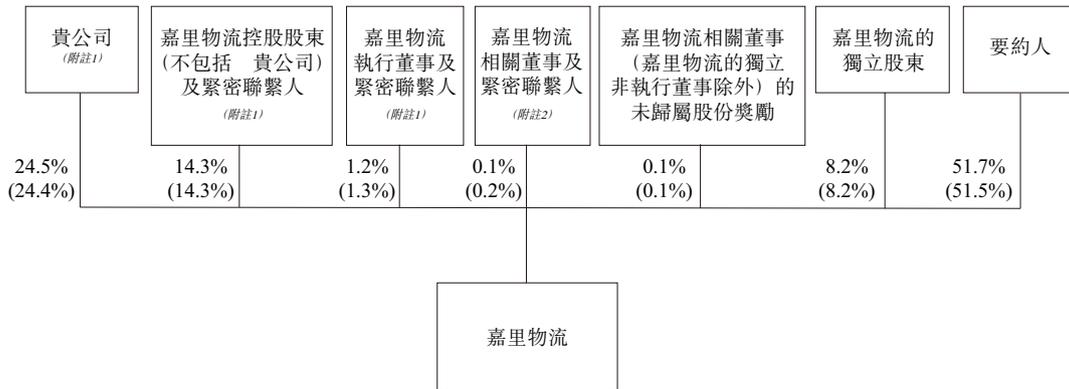
於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士合共持有1,173,436,165股嘉里物流股份，相當於已發行嘉里物流股份總數約65.2%。下表載列嘉里物流(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨部分要約及購股權要約完成後；及(iii)緊隨部分要約、購股權要約及配售協議完成後的結構簡圖。

嘉里物流於最後實際可行日期的股權架構 (附註3)

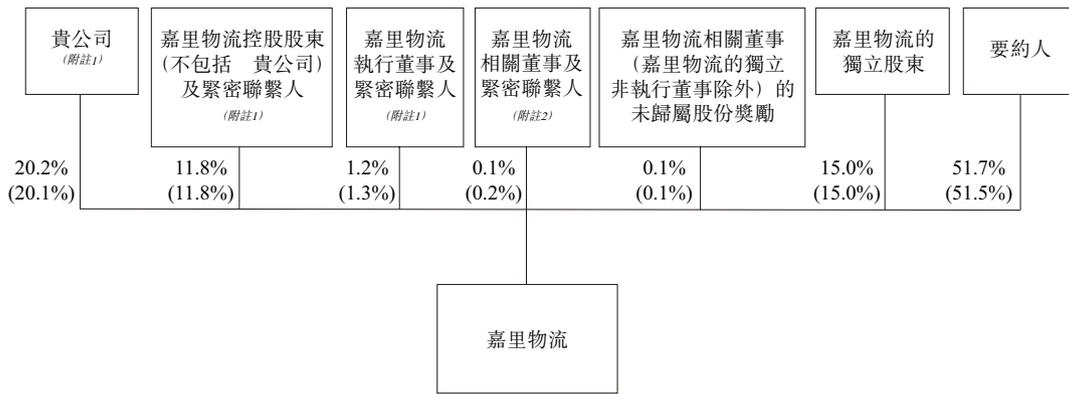


獨立財務顧問函件

緊隨部分要約及購股權要約完成後 (附註3及4)



緊隨部分要約及購股權要約完成後及緊隨配售協議完成後 (附註3及4)



附註：

- (1) (i)嘉里物流控股股東(包括 貴公司)及彼等的緊密聯繫人；及(ii)嘉里物流執行董事及彼等的緊密聯繫人被視為要約人一致行動人士。
- (2) 嘉里物流相關董事之股東及彼等緊密聯繫人包括嘉里物流及其附屬公司董事之股東(不包括嘉里物流執行董事)及彼等緊密聯繫人。
- (3) 括號中的數字指假設所有嘉里物流購股權已獲行使後的股權。
- (4) 股權架構乃假設：(i)於最後實際日期至最後截止日期期間嘉里物流已發行股本並無變動；及(ii)嘉里物流所有股東均就彼等的全部嘉里物流股份有效選擇接納部分要約(惟以下所述者除外：(1)嘉里物流控股股東，彼等將根據該等控股股東不可撤回承諾提交575,545,164股嘉里物流股份，且彼等可能會或可能不會提交較該等控股股東不可撤回承諾所要求的更多嘉里物流股份以供接納；(2)嘉里物流執行董事，彼等將根據執行董事不可撤回承諾提交18,957,330股嘉里物流股份，且彼等可能會或可能不會提交較執行董事不可撤回承諾所要求的更多嘉里物流股份以供接納；(3)嘉里物流控股股東之緊密聯繫人、嘉里物流及其附屬公司之董事(嘉里物流執行董事除外)及彼等緊密聯繫人，彼等將如嘉里物流控股股東般按彼等各自股權的相同比例提交彼等的嘉里物流股份；及(4)嘉里物流及其附屬公司(嘉里物流執

獨立財務顧問函件

行董事除外) 董事之所有未歸屬嘉里物流股份獎勵均予歸屬及按彼等各自本身與嘉里物流控股股東相同持股量之比例提呈)。

(5) 務請注意，數值以四捨五入計算，百分比的總和未必達100%。

嘉里物流的財務表現

	二零一八財年 千港元 (經審核)	二零一九財年 千港元 (經審核)	二零二零財年 千港元 (經審核)
收入			
— 物流營運	16,526,529	19,243,537	21,074,186
— 香港貨倉	340,661	268,279	205,873
— 國際貨運	21,271,338	21,627,286	32,080,481
總收入	38,138,528	41,139,102	53,360,540
毛利	4,755,567	5,402,501	6,173,002
投資物業公允價值變動及出售貨倉之收益前之			
經營溢利	2,393,761	2,760,579	3,358,034
出售貨倉之收益	-	1,957,540	-
投資物業公允價值之變動	1,097,933	482,873	1,069,162
經營溢利	3,491,694	5,200,992	4,427,196
除稅前溢利	3,378,183	4,928,351	4,242,265
應佔溢利：			
貴公司股東	2,439,775	3,788,323	2,895,757
非控制性權益	431,847	551,077	573,762
年度溢利	2,871,622	4,339,400	3,469,519
每股基本盈利(港元)	1.44	2.21	1.63

資料來源：嘉里物流於有關年度的年報

收入

二零二零財年對比二零一九財年

嘉里物流從兩個主要分部產生收入，即(i)綜合物流（包括物流營運及香港倉庫營運）及(ii)國際貨運。

於二零二零財年，隨著全球經濟於下半年開始復甦，嘉里物流的收入於疫情期間有所增長。由於國際貨運分部（分部收入由二零一九財年的約21,627百萬港元增長約48.3%至二零二零財年的約32,080百萬港元）的表現強勁，嘉里物流的收入由二零一九財年的約41,139百萬港元增長至二零二零財年的約53,361百萬港元，同比增長約29.7%。

二零一九財年對比二零一八財年

於二零一九財年，儘管國際貿易糾紛對全球及中國的經濟增長造成不利影響，且香港的社會動盪對當地經濟及消費者信心造成打擊，但嘉里物流的收入有所增長。嘉里物流的收入由二零一八財年的約38,139百萬港元增長至二零一九財年的約41,139百萬港元，同比增長約7.9%，主要是由於物流營運的表現強勁，該分部收入由二零一八財年的約16,527百萬港元增長約16.4%至二零一九財年的約19,244百萬港元。

經營溢利及股東應佔經營溢利

二零二零財年對比二零一九財年

嘉里物流於二零二零財年的經營溢利約為4,427百萬港元，較二零一九財年的約5,201百萬港元同比下降約14.9%。投資物業公允價值變動及出售貨倉之收益前之經營溢利由二零一九財年的約2,761百萬港元增長約21.6%至二零二零財年的約3,358百萬港元。

貴公司股東應佔溢利由二零一九財年的約3,788百萬港元減少約23.5%至二零二零財年的約2,896百萬港元，主要是由於二零一九財年錄得出售收益約1,958百萬港元（但二零二零財年並無有關收益），被投資物業公允價值變動由二零一九財年的約483百萬港元增加約586百萬港元至二零二零財年的約1,069百萬港元所略為抵銷。

獨立財務顧問函件

二零一九財年對比二零一八財年

嘉里物流於二零一九財年的經營溢利約為5,201百萬港元，較去年的約3,492百萬港元增加約48.9%。投資物業公允價值變動及出售貨倉之收益前之經營溢利由二零一八財年的約2,394百萬港元增長約15.3%至二零一九財年的約2,761百萬港元。

貴公司股東應佔溢利由二零一八財年的約2,440百萬港元增加約55.2%至二零一九財年的約3,788百萬港元，主要是由於二零一九財年錄得出售貨倉之收益約1,958百萬港元（但二零一八財年並無有關收益）。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
非流動資產	28,148,752	32,205,467	35,168,627
流動資產	14,883,928	16,998,502	21,731,420
總資產	43,032,680	49,203,969	56,900,047
非流動負債	7,046,214	11,148,686	9,511,480
流動負債	12,318,918	10,980,788	14,908,632
負債總額	19,365,132	22,129,474	24,420,112
總權益	23,667,548	27,074,495	32,479,935
— 貴公司股東應佔資本及儲備	21,214,074	24,175,979	27,487,492
— 授予非控制性權益之認沽期權	(1,170,801)	(1,162,630)	(4,593)
— 非控制性權益	3,624,275	4,061,146	4,997,036
銀行貸款及透支總額	9,699,542	8,355,360	9,232,139
— 短期銀行貸款及長期銀行貸款之 本期部份	4,936,902	1,947,820	3,941,835
— 長期銀行貸款	4,569,564	6,173,790	5,069,439
— 銀行透支	193,076	233,750	220,865
現金及銀行結存	4,305,949	5,825,246	8,470,843
資產負債比率 ^(附註)	45.7%	34.6%	33.6%

資料來源：嘉里物流於有關年度的年報

附註：資產負債比率按銀行貸款及透支總額除以各年股東應佔權益（不包括授予非控制性權益之認沽期權）計算。

財務狀況

於二零二零年十二月三十一日，嘉里物流的總資產約為56,900百萬港元，其中，投資物業約為11,503百萬港元、物業、廠房及設備約為11,693百萬港元以及使用權資產約為4,766百萬港元，合共約佔嘉里物流總資產的49.1%。

於二零二零年十二月三十一日，嘉里物流的負債總額約為24,420百萬港元，其中，嘉里物流銀行貸款及透支總額合共約為9,232百萬港元，約佔嘉里物流負債總額的37.8%。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，嘉里物流的資產負債比率分別為45.7%、34.6%及33.6%。

嘉里物流股份的價格

價值比較

下表將(i)發售價18.80港元；及(ii)要約價及嘉里物流宣派的特別股息（「嘉里物流特別股息」）的總額26.08港元，與嘉里物流股份於最後交易日的收市價、嘉里物流股份於不同時間段的平均收市價及每股嘉里物流股份的資產淨值進行比較。

吾等注意到，嘉里物流股份價格於最後交易日大幅上漲約25%。有關增長幅度於嘉里物流股份的成交歷史中很少出現，及很可能是市場對部分要約的預期結果。因此，吾等認為，使用嘉里物流股份的不受影響價格進行比較更為合理。下表右側一列顯示要約價與嘉里物流特別股息的總額較嘉里物流股份的收市價或平均收市價的溢價／折讓，猶如二零二一年二月三日為最後交易日。

	基於 最後交易日	基於 二零二一年 二月三日
嘉里物流股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股23.45港元（或於二零二一年二月三日為18.76港元）	11.22%	39.02%
嘉里物流股份於截至最後交易日（包括最後交易日）（或二零二一年二月三日）止最近連續五個交易日在聯交所所報平均收市價	39.69%	51.14%

要約價與嘉里物流特別股息的
總額的溢價／（折讓）

獨立財務顧問函件

	基於 最後交易日	基於 二零二一年 二月三日
嘉里物流股份於截至最後交易日(包括最後交易日)(或二零二一年二月三日)止最近連續十個交易日在聯交所所報平均收市價	49.53%	56.34%
嘉里物流股份於截至最後交易日(包括最後交易日)(或二零二一年二月三日)止最近連續三十個交易日在聯交所所報平均收市價	56.22%	58.49%
嘉里物流股份於截至最後交易日(包括最後交易日)(或二零二一年二月三日)止最近連續六十個交易日在聯交所所報的平均收市價	55.51%	56.59%
嘉里物流股份於截至最後交易日(包括最後交易日)(或二零二一年二月三日)止最近連續九十個交易日在聯交所所報平均收市價	60.47%	61.58%
嘉里物流股份於截至最後交易日(包括最後交易日)(或二零二一年二月三日)止最近連續一百二十個交易日在聯交所所報平均收市價	68.72%	69.75%
嘉里物流股份於截至最後交易日(包括最後交易日)(或二零二一年二月三日)止最近連續一百五十個交易日在聯交所所報平均收市價	77.72%	78.79%
嘉里物流股份於截至最後交易日(包括最後交易日)(或二零二一年二月三日)止最近連續一百八十個交易日在聯交所所報平均收市價	86.85%	87.78%

要約價與嘉里物流特別股息的
總額的溢價／(折讓)

較於二零二零年十二月三十一日的嘉里物流股東應
估經審核綜合每股嘉里物流股份資產淨值約15.29
港元(按二零二零年十二月三十一日嘉里物流股東
應估經審核綜合資產淨值約27,482,899,000港元及
於聯合公告日期1,797,335,042股已發行嘉里物流
股份計算)

70.56%

較於二零二零年六月三十日的嘉里物流股東應估未
經審核綜合每股嘉里物流股份資產淨值約13.51港
元(按二零二零年六月三十日嘉里物流股東應估未
經審核綜合資產淨值約24,288,575,000港元及於聯
合公告日期1,797,335,042股已發行嘉里物流股份
計算)

92.99%

吾等同意聯合公告的意見，僅將發售價與嘉里物流股份的成交價進行比較未必代表公平比較。根據倉庫出售將予出售的倉庫的價值已嵌入嘉里物流股份的過往成交價。嘉里物流股東由嘉里物流特別股息(因將予出售的貨倉)及要約價(因嘉里物流剩餘資產及運營)補償。因此，將要約價與嘉里物流特別股息的總額與嘉里物流股份的過往成交價進行比較方屬合理。

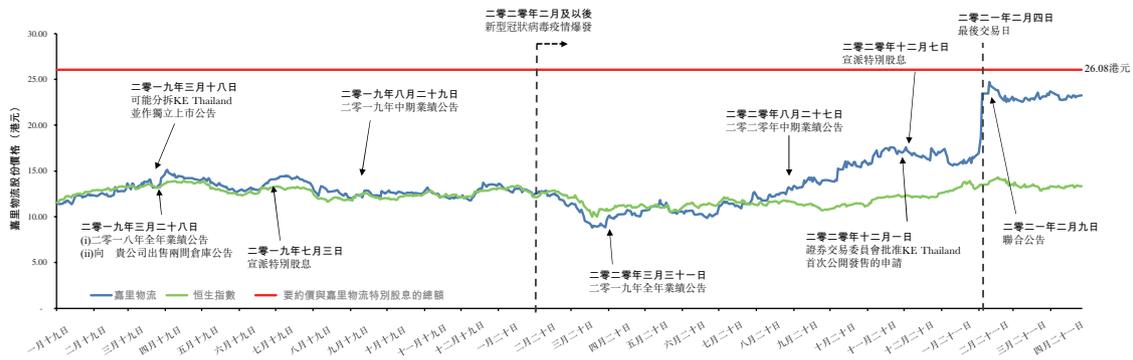
如上所述，要約價與嘉里物流特別股息的總額，對嘉里物流股份於最後交易日的收市價、嘉里物流股份於不同時間段的平均收市價及最近股東應估每股嘉里物流股份未經審核綜合資產淨值均存在溢價，這在分析部分要約時為利好因素。

此外，倘吾等以二零二一年二月三日為最後交易日來消除嘉里物流股份價格於最後交易日的異常波動，要約價與嘉里物流特別股息的總額將較嘉里物流股份於二零二一年二月三日的收市價及嘉里物流股份於截至二零二一年二月三日(並包括該日)止最近五個交易日的平均收市價分別溢價約39.02%及51.14%。

嘉里物流股份過往價格表現

於評估要約價及嘉里物流特別股息的總額是否合理時，吾等已考慮嘉里物流股份的相關表現、恒生指數（「恒生指數」）以及要約價及嘉里物流特別股息的總額。

表1－嘉里物流股份於二零一九年一月至最後實際可行日期的相關過往價格表現



資料來源： 彭博

附註：為便於比較，恒生指數的收市價已進行調整

涵蓋嘉里物流兩個完整財政年度期間的回顧期間被認為是適當的，及就本分析而言，是一個足以呈列嘉里物流股份近期市價表現（尤其是在新型冠狀病毒疫情爆發前後的環境下）整體概覽的期間。如上表所示，於二零一九年一月至二零二零年七月，嘉里物流股份的價格走勢大致跟隨了恒生指數。在二零一九年七月三日宣派特別股息後的短期時間內，嘉里物流股份的表現間或略跑贏恒生指數，及在二零二零年二月爆發新型冠狀病毒疫情後亦曾短暫跑輸恒生指數。

自二零二零年八月以來，嘉里物流股份的表現普遍優於恒生指數，並於二零二零年十一月二十日達到最高點18.18港元。這可能是由於宣布二零二零年中期業績（顯示嘉里物流的收入和純利均呈正增長及電子商務需求激增支撐其樂觀前景）所致。嘉里物流股份於最後交易日的價格較上一個交易日的收市價上漲25%。在聯合公告公布後，嘉里物流股份進一步上漲5.5%，盤中觸及25.90港元的歷史高點，隨後小幅下跌，隨後企穩。

表2－嘉里物流股份於嘉里物流股份上市至最後實際可行日期的相對過往價格表現



資料來源： 彭博

附註：為便於比較，恒生指數的收市價已進行調整

如上表所示，自二零一三年十二月十九日上市至二零二零年十月，嘉里物流股份價格的走勢與恒生指數基本一致，大致在10.0港元至15.0港元之間波動。儘管嘉里物流股份價格在二零二一年二月十日（即聯合公告日期）達到25.90港元的歷史高點，但嘉里物流股份的價格從未超過要約價與嘉里物流特別股息的總額。

嘉里物流股份的交易流動性

下表載列二零一九年以來(i)嘉里物流股份的平均每日交易量；及(ii)平均交易量佔已發行嘉里物流股份總數的百分比：

		平均每日 交易量	平均每日交易量佔 已發行嘉里物流股份 總數的概約百分比 (附註)
二零一九年	一月	618,215	0.036%
	二月	917,149	0.054%
	三月	1,499,433	0.088%
	四月	1,159,547	0.068%
	五月	917,001	0.054%
	六月	1,197,086	0.070%
	七月	748,850	0.044%
	八月	860,499	0.050%
	九月	869,576	0.051%

獨立財務顧問函件

		平均每日 交易量	平均每日交易量佔 已發行嘉里物流股份 總數的概約百分比 (附註)
	十月	812,468	0.047%
	十一月	722,294	0.042%
	十二月	826,183	0.048%
二零二零年	一月	513,103	0.030%
	二月	629,356	0.037%
	三月	1,044,260	0.058%
	四月	1,455,447	0.081%
	五月	1,277,948	0.071%
	六月	1,305,935	0.073%
	七月	1,806,358	0.101%
	八月	1,527,943	0.085%
	九月	2,145,705	0.120%
	十月	3,323,358	0.185%
	十一月	3,343,964	0.186%
	十二月	1,989,446	0.111%
二零二一年	一月	2,680,457	0.149%
	二月	15,281,846	0.850%
	三月	3,040,230	0.169%
	四月 (截至最後實際 可行日期)	1,995,876	0.111%

資料來源： 彭博

附註：按嘉里物流股份的平均每日交易量除以每月底已發行嘉里物流股份總數計算。

誠如上表所示，於二零一九年一月至二零二一年四月 (截至最後實際可行日期) 期間，嘉里物流股份的平均每日交易量約為已發行嘉里物流股份總數的0.030%至0.186%，但二零二一年二月除外，該月嘉里物流股份的均每日交易量大幅增加，約為已發行嘉里物流股份總數的0.850%。正如前一節所討論，這可能是與當前交易有關的市場預期的結果。

鑒於嘉里物流股份的交易流動性，貴公司將很難在不對嘉里物流股份交易價產生負面影響的情況下於市場上出售大量嘉里物流股份。部分要約為 貴公司提供以優惠價格變現其於嘉里物流部分投資的機會。

可資比較公司

於評估要約價的公平性及合理性時，吾等通過對亞洲市值於最後實際可行日期在200億港元至600億港元之間以及50%以上的收入及溢利來自物流服務及貨運代理服務、於聯交所上市的同業公司比較進行分析。僅有一家公司符合上述標準，即為中國外運股份有限公司。因此，吾等按相同標準將範圍擴大至包括於其他發達亞洲國家認可證券交易所上市的同業公司。根據上述標準，吾等已識別五家公司（「可資比較公司」）的詳盡清單，吾等認為可資比較公司具有代表性並且適合用作比較，因為彼等全部與嘉里物流集團在類似行業內經營，以及大部分收入及溢利來源於此行業。

在選擇可資比較公司時，吾等已考慮主要從事國際快遞及國際貨運的公司，其中包括United Parcel Service, Inc.、FedEx Corporation and DHL International GmbH、DSV Panalpina A/S、Expeditors International of Washington, INC.、美國羅賓遜全球物流有限公司及Kuehne & Nagel International AG（德訊國際股份有限公司）。這些公司的業務在某種程度上可與嘉里物流相比較，但由於彼等的市值不在吾等規定的範圍內，所以吾等沒有將這些公司列入吾等的可資比較公司名單。吾等認為市值是選擇可資比較公司的重要因素，因為其一般與公司的規模和業務發展階段相對應。

鑒於嘉里物流與可資比較公司的主要業務活動以盈利為基礎，吾等將可比公司的市盈率（「市盈率」）與要約價所隱含的市盈率進行比較。

股份代號	上市 所在國家	公司	於最後實際可行日期的市值		股東應佔純利		市盈率 (倍)
			(百萬) (附註1)	(百萬港元) (附註2)	(百萬) (附註2)	(百萬港元) (附註2)	
9062 JP	日本	Nippon Express Co., Ltd.	758,400 日元	54,385	17,409 日元	1,248	43.56
598 HK	香港	中國外運股份有限公司	37,840 港元	37,840	人民幣2,754 元	3,297	11.48
			(附註1)				
000120 KS	韓國	CJ Logistics Corporation	4,083,410 韓元	28,548	123,030 韓元	860	33.19
9086 JP	日本	Hitachi Transport System, Ltd.	363,833 日元	26,091	21,614 日元	1,550	16.83
9301 JP	日本	Mitsubishi Logistics Corporation	279,275 日元	20,027	11,852 日元	850	23.56
					平均		25.73
					中位數		23.56
					最高		43.56
					最低		11.48
636 HK	香港	嘉里物流		41,826		2,896	14.44
		要約價隱含的嘉里物流		33,821		1,250	27.05
				(附註3)		(附註4)	(附註5)

資料來源： 彭博、相關可資比較公司的已刊發財務報表

獨立財務顧問函件

附註：

- (1) 中國外運股份有限公司的市值按該公司的已發行A股及H股的總數乘以各自於最後實際可行日期在上海證券交易所及香港聯交所所報的收市價計算得出。
- (2) 按最後實際可行日期的匯率計算，即人民幣1元兌1.1917港元、1港元兌13.9449日元及1港元兌143.0352韓元。
- (3) 按嘉里物流於最後實際可行日期的已發行股份總數1,798,978,042股乘以要約價18.80港元計算。
- (4) 餘下嘉里物流於截至二零二零年十二月三十一日止年度的股東應佔經調整純利按以下方式計算，惟僅供說明：

	千港元
嘉里物流的股東應佔純利*	2,895,757
減：嘉里物流應佔的台灣業務於二零二零年的未經審核除稅後純利 [^]	223,286
減：持有嘉里物流將於出售的倉庫的公司的經審核除稅後純利 [@]	1,422,035
	<u>1,250,436</u>

* 來自嘉里物流的二零二零年年報

[^] 來自嘉里物流日期為二零二一年三月二十五日的公告

[@] 來自嘉里物流日期為二零二一年五月三日的通函

鑒於嘉里物流日期為二零二一年三月二十五日的公告載列的根據倉庫管理協議及框架服務協議應付及應收的款項在性質上尚不確定，故吾等在計算時並未計入該等款項。

- (5) 按要約價隱含的嘉里物流市值約33,821百萬港元除以嘉里物流的經調整盈利約1,250百萬港元計算。

誠如上表所載，可資比較公司的市盈率介乎11.48倍至43.56倍，平均數及中位數分別為25.73倍及23.56倍。部分要約的隱含市盈率27.05倍(i)高於可資比較公司市盈率的平均數及中位數且位於可資比較公司市盈率範圍內；及(ii)大幅高於一家於聯交所上市的可資比較公司的市盈率，這對 貴公司有利。

部分現金要約先例

吾等亦已將部分要約與自聯交所網站識別的香港其他部分現金要約先例進行比較。吾等已盡最大努力按以下標準識別香港上市公司過去十年的部分現金要約的詳盡名單：(i)要約成功；(ii)要約人於要約前並無於被要約公司持有任何股權；及(iii)要約涉及收購被要約公司股權50%以上(「可資比較先例」)。該等可資比較先例涉及不同行業的公司，而各自的部分要約相關理由亦不相同。

初步公告日期	公司(股份代號)	行業	要約價較部分要約建議前的平均股份價格的溢價/(折讓)										截至報告的資產淨值		要約人的股權	
			最後交易日	5個 交易日	10個 交易日	30個 交易日	60個 交易日	90個 交易日	120個 交易日	150個 交易日	180個 交易日	溢價/(折讓)	%	於部分 要約前	%	於部分 要約後
二零一九年九月十二日	中國農產品交易有限公司 (149)	房地產	65.45	82.00	86.09	100.00	96.33	82.20	85.46	92.85	103.73	(25.41)	0.00	53.38		
二零一八年四月九日	亞美能源控股有限公司 (2686)	石油、天然氣及煤炭	15.10	26.80	28.70	30.60	40.39	50.90	56.40	56.67	(2.78)	0.00	50.50			
二零一五年九月十五日	廣匯信汽車集團有限公司 (1293)	零售 - 可自由支配	132.20	145.90	146.20	94.40	58.88	32.68	30.30	29.04	155.70	0.00	75.00			
二零一三年八月七日	創興銀行有限公司(1111)	銀行業	59.00	58.00	60.80	67.00	74.20	76.23	84.06	89.61	108.50	0.00	75.00			
		平均	67.94	78.18	80.45	73.00	67.45	60.50	64.05	67.04	71.36	59.00	0.00	63.47		
		中位數	62.23	70.00	73.45	80.70	66.54	63.57	70.23	73.14	76.25	52.86	0.00	64.19		
		最高	132.20	145.90	146.20	100.00	96.33	82.20	85.46	92.85	103.73	155.70	0.00	75.00		
		最低	15.10	26.80	28.70	30.60	40.39	32.68	30.30	29.04	(25.41)	0.00	50.50			
	嘉里物流 (0656)		11.22	39.69	49.53	56.22	55.51	60.47	68.72	77.72	86.85	70.56	0.00	51.50		
	基於不受影響價格的 嘉里物流 (0656)		39.02	51.14	56.34	58.49	56.59	61.58	69.75	78.79	87.78					

資料來源：要約文件、各自上市公司的通函及彭博

附註：

- (1) 就各可資比較先例而言，要約價較部分要約建議前的平均股價溢價/折讓按受約公司刊發的規則3.7公告日期買賣的股價計算。
- (2) 就每股嘉里物流股份而言，要約價指要約價與嘉里物流特別股息的總額26.08港元。
- (3) 為消除嘉里物流股份價格於最後交易日上漲25%的影響，使用二零二一年二月三日，猶如其為最後交易日。

獨立財務顧問函件

要約價與嘉里物流特別股息的總額較嘉里物流股份於最後交易日的收市價溢價約11.22%，低於可資比較先例範圍的最低溢價約15.10%。誠如早先所述，嘉里物流股份價格於最後交易日上漲25%，及如吾等與未受影響價格（即嘉里物流股份於二零二一年二月三日（即最後交易日前一日）的收市價）進行比較，則要約價與嘉里物流特別股息的總額將溢價約39.02%，位於可資比較先例的相應溢價範圍內，但低於可資比較先例的平均數或中位數。

吾等認為，除有關最後交易日價格的任何調整外，有必要進行較長期的比較，以消除嘉里物流股份短期失真的影響，要約價與嘉里物流特別股息的總額較5個、10個、30個、60個及90個交易日（截至並包括最後交易日止）平均股價的溢價分別約為39.69%、49.53%、56.22%、55.51%及60.47%，均位於可資比較先例的相應範圍內。另外，如吾等將二零二一年二月三日作為最後交易日，要約價與嘉里物流特別股息的總額較5個、10個、30個、60個及90個交易日（截至並包括二零二一年二月三日止）平均股價的溢價分別約為51.14%、56.34%、58.49%、56.59%及61.58%，均高於或接近可資比較先例的有關平均數及中位數。

要約價與嘉里物流特別股息的總額較120個交易日（截至並包括最後交易日止）平均股價的溢價約為68.72%，高於可資比較先例的平均數。

此外，要約價與嘉里物流特別股息的總額較150個、180個交易日（截至並包括最後交易日止）平均股價的溢價及較嘉里物流的報告每股資產淨值的溢價分別約為77.72%、86.85%及70.56%，均高於可資比較先例的相應平均數及中位數。

出售嘉里物流股份的財務影響

下表說明 貴公司根據嘉里建設不可撤回承諾及配售協議可能出售的最多嘉里物流股份數目：

	情況(1)： 根據嘉里建設 不可撤回承諾 ^(附註1)	情況(2)： 根據嘉里建設 不可撤回承諾及 配售協議 ^(附註2)
貴公司可能出售的最多嘉里物流股份數目	364,496,510	357,750,050
按全面攤薄基準相當於聯合公告日期 已發行嘉里物流股份總數之百分比	20.2%	19.8%

獨立財務顧問函件

	情況(1)： 根據嘉里建設 不可撤回承諾 ^(附註1)	情況(2)： 根據嘉里建設 不可撤回承諾及 配售協議 ^(附註2)
所得款項總額最大金額	6,852,534,388港元	6,725,700,940港元 <small>(附註3)</small>
於 貴公司出售最多嘉里物流股份數目後 貴公司 將保留的嘉里物流股份數目	353,844,488	360,590,948
按全面攤薄基準相當於聯合公告日期 貴公司保留的 已發行嘉里物流股份總數之百分比	19.6%	19.9%

附註：

- (1) 此情況假設 貴公司根據嘉里建設不可撤回承諾向部分要約提呈的所有嘉里物流股份根據部分要約接納及出售。如：(a)相關嘉里物流控股股東根據該等控股股東不可撤回承諾提呈575,545,164股嘉里物流股份；(b)嘉里物流的執行董事根據執行董事不可撤回承諾提呈18,957,330股嘉里物流股份；及(c)嘉里物流控股股東緊密聯繫人、嘉里物流相關董事（嘉里物流的執行董事除外）、嘉里物流相關董事的緊密聯繫人及所有嘉里物流公眾股東共同提呈合共336,706,623股嘉里物流股份（即允許部分要約成為無條件的最低嘉里物流股份數目），此情況方會發生。在此情況下，嘉里物流於部分要約完成後的公眾持股量將不低於15.0%，且無須根據配售協議進行出售。
- (2) 此情況假設根據配售協議出售的嘉里物流股份恢復至嘉里物流的公眾持股量，即已發行嘉里物流股份總數的6.9%（及 貴公司根據配售協議出售的嘉里物流股份數目按全面攤薄基準相當於聯合公告日期已發行嘉里物流股份總數的4.4%）。此情況僅在嘉里物流緊隨部分要約完成後的公眾持股量為8.1%時方會發生，其中假設(a)相關嘉里物流控股股東根據該等控股股東不可撤回承諾提呈575,545,164股嘉里物流股份；(b)嘉里物流的執行董事根據執行董事不可撤回承諾提呈18,957,330股嘉里物流股份；(c)嘉里物流控股股東緊密聯繫人、嘉里物流相關董事（嘉里物流的執行董事除外）及嘉里物流相關董事的緊密聯繫人並無提呈任何嘉里物流股份；及(d)所有嘉里物流公眾股東提呈其所有嘉里物流股份。在此情況下， 貴公司根據嘉里建設不可撤回承諾提呈的278,736,232股嘉里物流股份將根據部分要約接納及出售，而79,013,818股嘉里物流股份將由 貴公司根據配售協議出售。
- (3) 假設配售協議規定的嘉里物流股份的售價等於要約價每股嘉里物流股份18.80港元。如配售協議規定的嘉里物流股份的售價為最高售價每股嘉里物流股份20.68港元，情況(2)的所得款項總額最大金額將約為68.74億港元。如配售協議規定的嘉里物流股份的售價為最低售價每股嘉里物流股份16.92港元，情況(2)的所得款項總額最大金額將約為65.77億港元。

考慮到有關所得款項總額及 貴公司於嘉里物流的投資於二零二零年十二月三十一日的賬面值約117.81億港元(載於 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合賬目中,未對二零二零年十二月三十一日後發生的任何事件進行調整,包括但不限於二零二零年十二月三十一日後可能支付的任何嘉里物流股息(如就截至二零二零年十二月三十一日止年度建議末期股息每股嘉里物流股份23.8港仙)), 貴集團估計(i)上述情況(1)下出售事項所產生的股東應佔收益約為每股出售予部分要約的嘉里物流股份2.4港元,及 貴集團的盈利將增加約8.68億港元, 貴集團的總資產將增加約8.68億港元;及(ii)上述情況(2)下出售事項所產生的股東應佔收益約為每股出售予部分要約及建議配售的嘉里物流股份2.0港元至2.8港元。

出售事項完成後,嘉里物流將繼續作為 貴公司的聯營公司入賬。

所得款項用途

貴公司於二零二一年三月十八日宣布,預期將獲得的所得款項淨額將不少於110億港元,包括 貴公司根據嘉里建設不可撤回承諾估計將提呈且預期將被有效接納至部分要約的嘉里物流股份的要約價,與嘉里物流特別股息。

待出售事項完成後, 貴公司有意宣派特別股息,以將該所得款項淨額的約25%至30%派發予在 貴公司將宣布的相關記錄日期名列的所有股東。 貴公司擬將所得款項淨額的餘下70%至75%用於大力提升 貴公司的資產負債並支持 貴集團的增長策略及土地收購。

要約人的資料

要約人是一家於開曼群島註冊成立的公司,由要約人母公司間接全資擁有,而要約人母公司為於中國註冊成立的股份有限公司。要約人母公司的股份於深圳證券交易所(股份代號:002352.SZ)上市,及要約人母公司為深圳100指數的成分股。

根據要約人母公司的二零二零年年報,其為中國最大的綜合物流服務公司,及按收入計是全球第四大快遞公司。要約人母公司主要從事提供各種快遞服務,包括速運分部項下的時效快遞、經濟快遞、醫藥及冷鏈快遞及國際快遞等以及快運分部項下的快運服務,包括零擔服務、重型包裹遞送。其亦提供其他物流服務,如同城即時物流、供應鏈解決方案、倉儲產品等。

於二零二零財年，要約人母公司的綜合收入及股份應佔純利分別約為人民幣153,987百萬元及人民幣7,326百萬元，二零一八年至二零二零年的複合年增長率（「複合年增長率」）分別約為30.1%及26.8%。於二零二零年十二月三十一日，要約人母公司的總資產及股東應佔權益分別約為人民幣111,160百萬元及人民幣56,443百萬元，二零一八年至二零二零年的複合年增長率分別約為24.5%及24.0%。

儘管要約人母公司在中國擁有領先的市場份額，但在二零二零財年，要約人母公司的國際業務僅佔其總收入約4%。要約人母公司的國際快遞業務包括為國內外客戶提供的國際快遞、電子商務包裹、貨運、倉儲、貨物拼裝和貨運服務。此外，該業務亦包括進出口供應鏈解決方案，如市場准入和清關。

於二零零九年，順豐航空有限公司（要約人母公司集團的間接全資附屬公司）成為中國首家民營貨運航空公司。要約人母公司在其二零二零年年報中指出，順豐航空有限公司已發展為中國最大、全球前列的貨運航空公司，形成覆蓋全國、輻射亞洲、觸達歐洲、通航全球70餘城的貨運航線網絡。二零二零年順豐航空有限公司共執行國際航線3,580班，同比增長353%。

要約人的意向

誠如股東協議所述，待要約人母公司取得所需之企業批准（或股東批准及／或監管批准（如適用））後，以及在(1)要約人母公司集團；及(2)嘉里控股及 貴公司（及其各自的聯營公司）分別合法及實益地持有不少於50%及30%之嘉里物流股份的情況下，要約人及要約人母公司同意促使要約人母公司集團透過嘉里物流集團在大中華地區以外地區開展其物流業務，惟須符合以下條件：(i)不包括任何國際貨運業務；(ii)經若干合營業務之相關合作夥伴同意；及(iii)不會因此違反要約人母公司集團的現有合約。要約人母公司集團將自由落實嘉里物流集團選擇不尋求的任何新業務機會。

根據要約人母公司於二零二一年二月十日在深圳證券交易所刊發的公告，通過部分要約收購嘉里物流股份將增強其綜合物流解決方案能力，補充其關鍵能力，如國際貨運代理，並完善其國際業務的戰略布局。此外，要約人母公司相信，通過共享彼此的客戶基礎和交叉銷售，收購將使要約人母公司和嘉里物流更好地發展自身的業務。

此外，要約人母公司在其公告內指出：

- (i) 嘉里物流已建立穩健的全球貨運代理網絡，包括亞洲內部（大中華、北亞、東南亞及南亞）、亞美及亞歐等貿易航線，並已在中東等發展中市場奠定基礎。嘉里物流在航空和海洋貨運代理方面的能力以及在清關方面的經驗將可能會加強要約方人母公司的端到端供應鏈解決方案能力，並鞏固其國際運輸業務；
- (ii) 要約人母公司及嘉里物流將通過合併其貨運量產生規模經濟，從而提高其貨物和裝載率以及與外部航空貨運供應商的議價能力；
- (iii) 通過將嘉里物流在泰國和越南快遞服務市場的經驗和資源與要約人母公司強大的品牌、管理技術和操作系統結合，預期可實現協同效應；及
- (iv) 要約人母公司的網絡和交付能力將有可能擴大嘉里物流的服務範圍，並增加嘉里物流的客戶忠誠度。

嘉里物流業務的前景

誠如嘉里物流的二零二零年年報所述，新型冠狀病毒疫情對全球公共衛生以至社會民生等大小事項，均帶來前所未見的挑戰。環球經濟時行時止的勢頭嚴重擾亂全球供應鏈的運作，令供求鏈大受影響。有部份行業遭受重創，同時亦有行業蓬勃發展。隨著封城措施放寬，全球經濟於二零二零年年中逐漸復甦，當中中國大陸的增長更超乎世界預期，部份受電子商貿市場迅速增長所推動，反彈至疫前水平。於二零二零財年，嘉里物流集團約31.8%的總收入來自中國大陸。儘管目前推出疫苗接種計劃，但由於疫情一波接一波，加上出現新變種病毒，嘉里物流預期距離全球群體免疫及回復「疫前常態」仍有漫漫長路。然而，嘉里物流預期，隨著疫苗接種計劃步伐加快，各經濟體及消費將紛紛重啟，從而帶動綜合物流業務復甦。嘉里物流認為，對國際貨運業務的需求將保持強勁。另外，嘉里物流預期，二零二一年上半年的整體市況預期與二零二零年下半年大致相若，但波幅較低，然而環球供應鏈可能於二零二一年後方會恢復正常。

根據全球航空公司行業協會國際航空運輸協會（「國際航空運輸協會」）刊發的二零二零年年度回顧（「國際航空運輸協會報告」），製造及服務業全球供應鏈對航空貨運的需求一直受到V型甦醒的支撐，這種甦醒反映出隨著各經濟體甦醒和重返工作崗位，企業信心在產出強勁反彈中不斷增強。零部件及製成品的空運至關重要。截至二零二零年十月，企業信心仍高於危機前的水平，對中國、美國及德國等經濟體的航空貨運需求形成支撐。吾等亦從國際航空運輸協會報告獲悉，在新型冠狀病毒期間，航空貨運量幾乎沒有下降，因為其仍是一項重要的服務。於二零二零年四月的最低點，貨運里程下降大約四分之一，但於二零二零年九月，貨運里程反彈至僅比前一年低8%。空運貨物對於維持全球供應鏈及運輸醫療設備和藥品仍至關重要。

根據Global Maritime Hub（全球海事中心）發表的刊物「Container ships: COVID-19 vs. 2008 financial crisis（集裝箱船舶：新型冠狀病毒對比二零零八年金融危機）」，儘管去年全球GDP急劇下降3.5%，但二零二零年全球集裝箱吞吐量相對而言未受影響，僅下降1.4%。這與二零零九年形成鮮明對比，當時全球GDP僅下降0.1%，但集裝箱吞吐量暴跌8.2%。

於倉庫出售完成後，嘉里物流將變得更加輕資產。此外，根據股東協議，除現有業務外，嘉里物流亦將成為要約人母公司集團在大中華境外進行物流業務的平臺。誠如聯合公告所述，要約人及嘉里物流董事認為，要約人母公司集團與嘉里物流集團之間的合作將匯集兩個集團於多個垂直領域之核心競爭力，創造以亞洲為基地之領先全球物流平台。

誠如嘉里物流的二零二零年年報所述，規模與科技進步是保持業內公司競爭力的必備要素，從而領先同儕，推動環球物流業的變革。為此，嘉里物流預期，與要約人母公司之建議策略合作將擴大嘉里物流集團的業務基礎，拓展業務範圍及提升研發能力。上述優勢結合強大網絡覆蓋及廣泛服務能力，嘉里物流，這可讓嘉里物流集團在這前所未見的形勢下，提升市場地位，增強靈活性，並為客戶提供更多元化的產品組合。

根據香港貿易發展局出版的刊物《香港物流行業》，新技術對物流行業提高經營效率起著越來越重要的作用。物聯網（「物聯網」）的興起將鼓勵物流服務提供商採用移動應用程序，這些應用程序可用於跟蹤及客戶服務互動。新興的5G技術亦將使下一代物聯網部署成為可能，並為物流行業提供各種新的及改進的解決方案。這將使物流過程更快、更安全、更可靠。通過實時數據共享和資產跟蹤，可提高供應鏈的效率及準確性。

建議出售及股東協議的理由及益處

通過部分要約及嘉里物流特別股息釋放重大價值及收取可觀的現金所得款項

待部分要約在各方面均成為或被宣布為無條件後，貴公司(i)將就其有效接納部分要約涉及的並獲要約人根據部分要約承購之每股嘉里物流股份收取18.80港元(減去因此產生之賣方從價印花稅)的現金支付款；及(ii)待倉庫出售完成(須待(其中包括)部分要約在各方面均成為或被宣布為無條件後)後，將收取嘉里物流宣派的嘉里物流特別股息每股嘉里物流股份7.28港元。貴公司將從部分要約及嘉里物流特別股息收取的所得款項淨額估計不少於11,000百萬港元。

誠如上文「嘉里物流股份過往價格表現」分頁所討論，嘉里物流股份價格自二零一三年上市以來，一直相對穩定，波幅相對較小。部分要約為貴公司提供通過按對嘉里物流股份交易價的溢價將貴公司於嘉里建設的部分投資變現的方式釋放重大價值的良機。嘉里物流特別股息通過以倉庫出售變現嘉里物流倉庫物業的價值，為貴公司提供進一步的利益。

吾等注意到，貴公司擬宣派特別股息，以向股東派發約25%至30%的有關所得款項淨額或約2,750-3,300百萬港元。餘下70%至75%的所得款項淨額或約7,700-8,250百萬港元將顯著改善貴公司的資產負債表，並用以支持貴公司業務的發展。

根據貴公司的二零二零年年報，貴集團在內地投資物業土地儲備方面的策略是持續投資並開發綜合發展項目，於北京、上海、杭州和大灣區等主要城市深耕。貴集團將物業租賃業務的經常性現金流視為支持其可持續股息政策的關鍵驅動力之一。貴集團擬以發展物業銷售所帶來的現金流，以及策略性地放售非核心資產，從而回收資本以投入增長前景更佳的新項目來部分實現此策略。在香港，貴集團將繼續通過單一和合夥土地招標，積極擴大其投資物業的土地儲備，同時多元化其項目組合。貴集團繼續檢討及出售非核心資產，以支援其在香港的土地儲備策略。部分要約及嘉里物流特別股息的所得款項淨額將支持並可能加速實現貴集團的發展策略。貴公司亦會將部分所得款項淨額撥作發展待售物業以及香港及內地的土地儲備。

有機會在部分收購後從嘉里物流的任何保留所有權中獲得進一步的潛在增長

預期於部分要約及購股權要約完成後，視乎所行使的購股權數量及 貴公司根據參與協議及配售協議將出售的嘉里物流股份數目， 貴公司將持有嘉里物流全部已發行股份總數的約20%。

除表決權外， 貴公司及嘉里控股將對嘉里物流的日後營運保留一定程度的控制及影響。根據股東協議， 貴公司及嘉里控股有權視乎嘉里控股及其聯營公司的持股總數，提名一定數量的嘉里物流董事會成員。嘉里物流的業務安排在股東協議中詳述，且有一些保留事項在經至少三分之二的嘉里物流董事的事先批准後方可由嘉里物流進行。

鑒於要約人母公司集團與嘉里控股之間的合作，誠如聯合公告所述，要約人及嘉里物流董事認為，部分要約將匯集要約人母公司集團與嘉里物流集團於多個垂直領域之核心競爭力，創造以亞洲為基地之領先全球物流平台。

嘉里物流集團目前是綜合物流、國際貨運代理和供應鏈解決方案行業的市場領導者，其全球網絡覆蓋59個國家和地區。要約人母公司集團是中國內地領先的綜合快遞物流服務供應商，由中國最大的貨運船隊、中國廣泛的地面服務網絡及適用於供應鏈管理的行業領先技術提供支援。要約人母公司集團為嘉里物流集團帶來的資源預期將為嘉里物流創造巨大協同效益及增長機會。

嘉里物流將定位為要約人母公司進行國際擴張的主要載體。因此，除嘉里物流將繼續經營的嘉里物流現有業務外，要約人母公司擬透過嘉里物流進行其於大中華地區以外的物流業務，包括但不限於其國際貨運代理業務。

由於嘉里物流將繼續使用若干現有嘉里許可商標並將「嘉里」作為其公司名稱、商業名稱、互聯網域名及社交媒體用戶名稱的一部分，並由嘉里物流現有的高層領導團隊領導，嘉里物流還將保留清晰的品牌標識和文化。倉庫出售不僅能為嘉里物流股東帶來股東價值的變現，還將使嘉里物流重新定位為輕資產的物流公司，獲得更佳的股本回報潛力。在這種明確的業務重點和雙方優勢互補的情況下，預期嘉里物流將處於有利地位，進一步加快發展，並加強其在物流領域的領導地位。

配售協議的影響

誠如董事會函件所討論，部分要約的先決條件之一是嘉里物流控股股東（包括 貴公司）已與一名或多名買家訂立配售協議，出售合共最多佔於聯合公告日期已發行嘉里物流股份總數約6.9%的股份，前提是嘉里物流的公眾持股量緊隨最後截止日期後少於15.0%。

根據配售協議， 貴公司將予出售的最大嘉里物流股份數目為79,013,818股，按全面攤薄基準相當於聯合公告日期已發行嘉里物流股份總數約4.4%。每股嘉里物流股份的售價由 貴公司與買方公平磋商後釐定，須不低於16.92港元及預期不高於20.68港元（分別較要約價18.80港元折讓10%及溢價10%）。

儘管 貴公司根據配售協議將予出售的嘉里物流股份的最高數目為79,013,818股，吾等估計，根據嘉里物流於最後實際可行日期的股權架構， 貴公司將須根據配售協議出售最多78,905,490股嘉里物流股份以將嘉里物流的公眾持股量恢復至15.0%。於該情況下，假設(i)相關嘉里物流控股股東根據該等控股股東不可撤回承諾提呈575,545,164股嘉里物流股份；(ii)嘉里物流的執行董事根據執行董事不可撤回承諾提呈18,957,330股嘉里物流股份；(iii)嘉里物流控股股東緊密聯繫人、嘉里物流相關董事（嘉里物流的執行董事除外）及嘉里物流相關董事的緊密聯繫人並無提呈任何嘉里物流股份；及(iv)所有嘉里物流公眾股東提呈其所有嘉里物流股份。在此情況下， 貴公司根據嘉里建設不可撤回承諾提呈的278,736,232股嘉里物流股份將根據部分要約接納及出售，而78,905,490股嘉里物流股份將由 貴公司根據配售協議出售。下表載列基於該等假設的結果：

獨立財務顧問函件

	於最後實際可行日期持有的嘉里物流股份股份數目 (按全面攤薄基準)	向部分要約提呈的嘉里物流股份數目	獲接納的所提呈嘉里物流股份數目	緊隨部分要約及購股權要約後持有的嘉里物流股份數目	緊隨部分要約及購股權要約後及緊隨配售協議完成後持有的嘉里物流股份數目(佔嘉里物流全部已發行股本的百分比)
要約人	0	不適用	不適用	931,209,117	931,209,117 (51.5%)
嘉里物流控股股東	1,134,270,634	575,545,164	440,128,467	694,142,167	569,549,278 (31.5%)
— 貴公司	718,340,998	364,496,510	278,736,232	439,604,766	360,699,276 (19.9%)
— 嘉里物流控股股東(貴公司除外)	415,929,636	211,048,654	161,392,235	254,537,401	208,850,002 (11.6%)
嘉里物流的執行董事	37,825,314	18,957,330	14,496,969	23,328,345	23,328,345 (1.3%)
嘉里物流控股股東的緊密聯繫人	3,696,607	0	0	3,696,607	3,696,607 (0.2%)
嘉里物流執行董事的緊密聯繫人	1,563,610	0	0	1,563,610	1,563,610 (0.1%)
嘉里物流的相關董事及緊密聯繫人(附註)	5,706,734	0	0	5,706,734	5,706,734 (0.3%)
嘉里物流相關董事(嘉里物流的獨立非執行董事除外)的未歸屬股份獎勵	1,893,394	0	0	1,893,394	1,893,394 (0.1%)
嘉里物流的獨立股東	<u>623,216,749</u>	<u>623,216,749</u>	<u>476,583,681</u>	<u>146,633,068</u>	<u>271,225,957 (15.0%)</u>
總計	<u><u>1,808,173,042</u></u>	<u><u>1,217,719,243</u></u>	<u><u>931,209,117</u></u>	<u><u>1,808,173,042</u></u>	<u><u>1,808,173,042 (100.0%)</u></u>

附註：嘉里物流的相關董事及其緊密聯繫人的股權包括嘉里物流及其附屬公司的董事(不包括嘉里物流的執行董事)及其緊密聯繫人的股權。

根據上述假設，所提呈的合共364,496,510股嘉里物流股份中278,736,232股嘉里物流股份將由要約人按18.80港元的價格有效接納，及78,905,490股嘉里物流股份將根據配售協議按不低於16.92港元及預期不高於20.68港元的價格出售。因而，根據部分要約及配售協議將予出售的所有嘉里物流股份（即357,641,722股嘉里物流股份）的加權平均價格將介乎約18.39港元至約19.21港元（分別較要約價格約低2.2%及約高2.2%）之間。吾等認為，配售協議對 貴公司的整體財務影響不大。

討論及分析

在部分要約完成前，要約人及其最終實益擁有人獨立於嘉里物流、 貴公司或其任何關連人士，且與彼等概無關連。要約人僅將因為部分要約完成後而成為嘉里物流的控股股東。

吾等從 貴公司了解到，部分要約、嘉里建設不可撤回承諾、參與協議及股東協議是 貴公司（及其聯繫人）與要約人（及其聯繫人）之間獨立廣泛磋商的標的，且指一方可在完全獨立的基礎上獲得的條款。

部分要約

要約價與嘉里物流特別股息的總額高於嘉里物流股份自上市以來的任何收市價，其較最後交易日的嘉里物流股份價格以及嘉里物流股份於不同時間段的平均價格的溢價介乎約11.22%至約86.85%。如吾等將二零二一年二月三日作為最後一個交易日，那麼該溢價範圍將為約39.02%至約87.78%。嘉里物流股份價格自其上市以來一直窄幅波動，在二零二零年八月開始跑贏恒生指數之前，與恒生指數走勢基本一致。聯合公告後，嘉里物流股份價格在約23港元徘徊，略低於要約價與嘉里物流特別股息的總額26.08港元。

吾等已將要約價與嘉里物流特別股息的總額所代表的溢價與可資比較先例所代表的溢價進行比較。儘管所涉及的公司從事不同行業且具有不同的財務特徵，但吾等認為可對部分要約的結構和所涉及的溢價進行若干有用的比較。

鑒於股價於最後交易日的短期失真，吾等認為，進行較長期的比較方有意義。要約價與嘉里物流特別股息的總額較5個、10個、30個、60個及90個交易日（截至並包括最後交易日止）平均股價的溢價分別約為39.69%、49.53%、56.22%、55.51%及

60.47%，均位於可資比較先例的相應範圍內。要約價與嘉里物流特別股息的總額較150個、180個交易日（截至並包括最後交易日止）平均股價的溢價及較所報告的每股資產淨值的溢價分別約為77.72%、86.85%及70.56%，均高於可資比較先例的相應平均數及中位數。

或者，如吾等將二零二一年二月三日作為最後交易日，要約價與嘉里物流特別股息的總額較5個、10個、30個、60個及90個交易日（截至並包括二零二一年二月三日止）平均股價的溢價分別約為51.14%、56.34%、58.49%、56.59%及61.58%，均高於或接近可資比較先例的有關平均數及中位數。

市盈率是業內最常用的估值倍數，對於物流服務公司來說，市盈率是一種用於比較目的的合適估值工具。要約價及餘下嘉里物流的經調整每股盈利所代表的嘉里物流市盈率27.05倍(i)位於可資比較公司11.48倍至43.56倍的範圍內，高於可資比較公司的平均數及中位數（分別為25.73倍及23.56倍）；及(ii)大幅高於一家於聯交所上市的可資比較公司的市盈率，這對 貴公司有利。

待完成部分要約及倉庫出售後， 貴公司將能夠通過部分要約和嘉里物流特別股息釋放重大價值收取可觀的現金所得款項。此外，由於部分要約和相關交易目前的結構， 貴公司也有機會從部分要約後嘉里物流的任何保留所有權中享受進一步的潛在升值。此外，以溢價估值獲得的大量現金將增強 貴公司的資產負債表。

於部分要約出售後， 貴公司預期出售事項所產生的股東應佔收益約為每股出售予部分要約的嘉里物流股份2.4港元，及 貴公司將收到的所得款項淨額不少於11,000百萬港元，其中部分將作為特別股息派發，及剩餘部分將支持 貴公司的日後發展。

根據上述分析，吾等認為，部分要約的條款對嘉里物流的股東（包括 貴公司）而言屬公平合理。

1. 嘉里建設不可撤回承諾

嘉里建設不可撤回承諾(作為該等控股股東不可撤回承諾的一分部)連同嘉里物流執行董事的不可撤回承諾為部分要約的先決條件之一。儘管該先決條件可由要約人豁免，但該等承諾顯示，嘉里物流控股股東及嘉里物流的執行董事贊成部分要約。

鑒於吾等認為部分要約對嘉里物流的股東(包括 貴公司)而言屬公平合理，嘉里建設不可撤回承諾的條款對 貴公司而言亦屬公平合理。

2. 參與協議

儘管 貴公司根據嘉里建設不可撤回承諾將提呈的嘉里物流股份數目固定，但要約人將有效接納的嘉里物流股份數目尚不確定，因為其取決於嘉里物流其他股東向部分要約提呈的嘉里物流股份總數。視乎部分要約下接納的整體水平，參與協議為 貴公司提供提呈較嘉里建設不可撤回承諾規定者更多的嘉里物流股份以供接納的選擇而非義務。從資本管理的角度來看，這對 貴公司有益。

參與協議的其他目的旨在規管(i)向部分要約提呈超過該等控股股東不可撤回承諾項下之義務之額外嘉里物流股份；及(ii)嘉里物流控股股東將予訂立之配售協議所涉及之嘉里物流股份數目，該等股份數目將參考 貴公司持有的嘉里物流股份及嘉里物流控股股東(貴公司除外)持有的嘉里物流股份按比例計算。吾等認為有關安排對 貴公司而言屬公平合理。

3. 配售協議

參與協議及股東協議指出， 貴公司及其他嘉里物流控股股東須在嘉里物流的公眾持股量低於15.0%時出售若干嘉里物流股份以將嘉里物流的公眾持股量恢復至15.0%。股東協議中的業務安排僅在(1)要約人母公司集團及(2)嘉里控股及 貴公司(及彼等各自的聯營公司)合法及實益地分別持有不少於50%及30%的嘉里物流股份時，方為有效。要約人的意向是持有嘉里物流大部分股權(佔嘉里物流股份50%多一點)。如緊隨最後截止日期後公眾持股量低於已發行嘉里物流股份總數的15.0%，在不

攤薄要約人於嘉里物流股權的情況下恢復公眾持股量的唯一方法是讓嘉里物流控股股東(包括嘉里控股、Kerry Group Limited、貴公司及彼等各自持有嘉里物流股份的附屬公司)出售其持有的部分嘉里物流股份。

誠如「配售協議的影響」分節所論述，根據 貴公司將須根據配售協議出售78,905,490股嘉里物流股份以將嘉里物流的公眾持股量恢復至15.0%的假設，貴公司將按介乎約18.39港元至約19.21港元(分別約低於要約價2.2%及高於要約價約2.2%)的加權平均價格出售合共357,641,722股嘉里物流股份。吾等認為配售協議對 貴公司的整體財務影響不大，且配售協議的條款對 貴公司而言屬公平合理。

股東協議

就部分要約而言，貴公司亦已就與嘉里物流相關之若干企業管治事宜與嘉里控股、要約人及要約人母公司訂立股東協議。

股東協議須待嘉里物流獨立股東作出收購守則規定的批准及部分要約在各方面均成為或被宣布為無條件後方可作實。倘股東協議成為無條件，則該協議將於生效時間產生效力。

股東協議載列嘉里物流董事會日後的組成方式、需嘉里物流三分之二或以上董事批准的保留事項、嘉里物流集團的業務安排及嘉里物流公眾持股量在低於15.0%的情況下將如何恢復的方式。股東協議的主要條款已於聯合公告及董事會函件中概述。

保留事項為吾等預期會載於此類協議中的事項，並且鑒於(i)需要批准保留事項的大多數水平；及(ii)只要嘉里控股及其聯營公司(於最後實際可行日期包括 貴公司)合共持有嘉里物流全部已發行股本10%或以上，嘉里控股及 貴公司將有權提名嘉里物流十一名董事中的四名，吾等認為就嘉里物流集團在部分要約後的若干重大決策而言，有關安排能夠給予嘉里物流控股股東有效否決權，可充分保障其權益。

整體而言，吾等認為，股東協議的條款對於兩個互補業務的合夥關係而言屬正常及日常，並且對有關各方而言屬公平合理。

結論及推薦建議

經考慮上文所述的考慮事項及因素，吾等認為，嘉里建設不可撤回承諾、參與協議、建議配售授權及股東協議的條款在對 貴公司的影響方面對獨立股東而言屬公平合理，且其項下擬進行的該等交易（儘管並非於 貴公司一般及日常業務過程中訂立）是按正常商業條款訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成，以及吾等亦建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈的公司決議案，以批准該等交易。

此致

嘉里建設有限公司
香港鰂魚涌
英皇道683號嘉里中心25樓
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
英高財務顧問有限公司
祁立德
董事總經理
謹啟

二零二一年五月五日

祁立德先生為證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人，並為根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動的英高負責人。彼在企業融資方面具有超過35年經驗。

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各年的財務資料

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各年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)；及
- (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)。

2 債務

銀行貸款及債券

在本集團於二零二一年三月三十一日之銀行貸款及債券總額47,021,911,000港元中，13,067,895,000港元（約佔28%）分類為流動負債及33,954,016,000港元（約佔72%）分類為非流動負債。於二零二一年三月三十一日，本集團以無抵押及有擔保基準維持所有銀行貸款及債券，且概無資產被抵押。於二零二一年三月三十一日，本集團之未動用銀行貸款信貸為18,623,570,000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

於二零二一年三月三十一日，本集團的衍生金融資產及負債分別為280,735,000港元及156,597,000港元，總票面值分別為5,530,133,000港元及2,675,540,000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

於二零二一年三月三十一日，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705,979,000港元、2,670,758,000港元及87,985,000港元。

或然負債及擔保

於二零二一年三月三十一日，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三月三十一日須承擔之財務風險約為4,605,659,000港元。於二零二一年三月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為5,069,527,000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三月三十一日須承擔之財務風險約為2,400,826,000港元。

除上文所載及集團內公司間負債及擔保外，於二零二一年三月三十一日營業時間結束時，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、可動用銀行融資及本公司將自該等交易收取的所得款項淨額後以及並無不可預見之情況下，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。

4 財務及貿易前景

內地物業部

作為首批有效控制COVID-19傳播的國家之一，中國內地的整體經濟得以從第二季起恢復增長。本集團成功把握內地利好的步伐，合約銷售於二零二零年錄得令人鼓舞的增長幅度，集團的毛利率也錄得正增長。

在銷售物業方面，本集團預期內地的住宅物業需求維持強勁，尤其在一線和省會城市，本集團在此等城市擁有多個發展中項目，將可支持未來數年的銷售。本集團尤其對二零二一年下半年推售的昆明和秦皇島第二期項目有所期盼，同時也會繼續推售福州、前海、瀋陽和鄭州的項目。

本集團於內地的投資物業在二零二零年表現不俗。收入保持相對穩定，高毛利率亦得以維持。隨著COVID-19疫情進一步受控，人流和零售銷售於二零二零年下半年已恢復至疫前水平，尤以主要城市最為顯著。對於辦公室和零售租賃業務，本集團保持審慎樂觀展望，有鑒於國家加大投資力度，刺激商品和服務業內需市場，我們相信租賃需求仍然殷切。

隨著內地城市放寬本地的旅遊限制，商務與休閒旅客重現，支持本集團酒店業務反彈。二零二零年下半年的入住率升幅尤為顯著，宴會和會議活動的收入回升的步伐亦令人鼓舞。本集團對此業務的長遠增長前景抱有信心，而隨著邊境重開，本集團預期其業務將能維持在穩定增長的軌道。

本集團現正開發數個項目，最終能帶動經常性收入增長。前海嘉里中心第一期正陸續交付辦公室和零售單位予租戶，租務需求和出租率均正在上揚。在武漢，本集團已取得綜合項目地塊使用權，並在當地政府積極支持下，展開了早期建設工程。在杭州，本集團期望為綜合發展項目注入新元素，包括古蹟保育和社區活化。

對於土地儲備，本集團的策略是持續投資於綜合發展項目，於核心發展城市包括北京、上海、杭州和大灣區等地繼續深耕。本集團認為此策略將成為重要驅動力，有助引入更多可靠的經常性收入，以確保本集團的股息政策得以持續。本集團預期此實現部分得力於發展物業銷售所帶來的現金流，以及放售非核心資產的策略部署，從而回收資本以投入增長前景更佳的新項目。

為貫徹土地儲備策略，本集團於今年二月夥拍新加坡政府投資(產業)私人有限公司投得上海浦東新區一幅地皮。地塊坐落優越位置，交通網絡便捷，本集團對地塊的龐大發展潛力有信心，並期待與新加坡政府投資(產業)私人有限公司首次合作。上海是本集團的重點城市之一，預期該項目將能加強集團在此城市的策略優勢。

香港物業部

縱使環境具挑戰性，本集團香港物業部於二零二零年的合約銷售暢旺；而投資物業組合亦展示了抗跌能力，在收入、毛利和毛利率方面均見增長。隨著疫苗接種計劃推行，本集團對於復甦步伐和增長持審慎樂觀態度。

對香港的物業銷售而言，來年將是繁忙的一年，共有三個各具特色的新項目推出一位處何文田的單幢式項目瀚名、筆架山龍駒道3號尊貴豪宅項目，以及港鐵黃竹坑站合資項目港島南岸二期。與此同時，亦會繼續推售緹山、皓畋以及滿名山。在此基礎上，本集團對二零二一年表現審慎樂觀，並將密切注視內地邊境重開的進展，以及營商氣氛的改善。

香港投資物業過去多年的業績保持穩定，來年本集團預期鰂魚涌和九龍東寫字樓可帶來穩定回報。同樣地，九龍東的MegaBox在疫情下仍表現不俗，主要由於商場針對中檔民生消費品，且獲人氣商店永旺百貨和宜家家居駐場，帶來業務韌性。隨著旅遊限制放寬和全球疫苗接種計劃持續進行，本集團豪宅物業組合的入住率將有所改善。

至於土地儲備，香港物業部將繼續積極增加所持土地，並同時採取獨資和合資的投標方式，以建立更多元化的項目組合。集團成功投得兩幅港鐵黃竹坑站優質海景地皮，而取得日出康城海濱地皮將為本集團的組合增添單位量高和大眾化的選擇。

本集團將繼續檢視和適時放售非核心資產，以支持香港的土地儲備策略。展望未來，本集團對香港的長遠前景仍具信心，會積極參與其住宅市場，並選擇性地尋求商用物業的發展機會。

5 無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，除上文「財務及貿易前景」一節及本公司二零二零年年報所披露者外，本集團的財務或貿易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於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益

於最後實際可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有之權益，而該等權益(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所(包括於證券及期貨條例有關條文下他們擁有或被視作擁有之權益及淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條規定列入該條所提及之登記冊；或(c)須根據標準守則通知本公司及聯交所者如下：

(i) 本公司

董事	股份數目					股權概約	
	個人權益 ¹	家族權益 ²	其他權益 ⁴	相關股份 ⁵	總計	百分比(%) ⁷	
黃小抗	–	–	50,000	3,784,000	3,834,000	0.26	
郭孔華	2,199,413	–	3,297,763	–	5,497,176	0.38	
吳繼霖	–	3,324,763	1,202,048	350,000	4,876,811	0.33	
王志剛	140	–	50,000	1,300,000	1,350,140	0.09	

(ii) 相聯法團

相聯法團	董事	股份數目				根據股本 衍生工具 所持有之 相關普通股 股份數目 ⁶	總計	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			
Kerry Group Limited	黃小抗	4,955,973	-	8,504,300	1,601,605	2,500,000	17,561,878	1.14 ⁸
	郭孔華	2,000,000	-	-	228,650,178	-	230,650,178	14.92 ⁸
	吳繼霖	2,500,000	181,268,586	-	48,001,593	-	231,770,179	14.99 ⁸
	王志剛	1,771,725	-	-	1,601,605	-	3,373,330	0.22 ⁸
嘉里物流	黃小抗	-	-	-	1,300,000	-	1,300,000	0.07 ⁹
	郭孔華	301,000	-	-	3,018,492	800,000	4,119,492	0.23 ⁹
	吳繼霖	-	1,493,382	-	1,891,024	-	3,384,406	0.19 ⁹
	王志剛	-	-	-	1,300,000	-	1,300,000	0.07 ⁹
	黃汝璞	200,000	-	-	-	-	200,000	0.01 ⁹
Hopemore Ventures Limited	郭孔華	50	-	-	-	-	50	3.57 ¹⁰
Kerry Mining (Mongolia) Limited	郭孔華	-	-	-	500	-	500	0.46 ¹¹
	吳繼霖	-	-	-	500	-	500	0.46 ¹¹
Majestic Tulip Limited	郭孔華	10	-	-	-	-	10	3.33 ¹²
Marine Dragon Limited	郭孔華	1,200	-	-	-	-	1,200	4.00 ¹³
Medallion Corporate Limited	郭孔華	48	-	-	-	-	48	4.80 ¹⁴
	吳繼霖	26	26	-	-	-	52	5.20 ¹⁴
Ocean Fortune Enterprises Limited	郭孔華	1,000	-	-	-	-	1,000	6.67 ¹⁵
	吳繼霖	-	-	200	500	-	700	4.67 ¹⁵
Rubyhill Global Limited	郭孔華	1	-	-	-	-	1	10.00 ¹⁶
Shang Properties, Inc.	吳繼霖	-	-	-	248,482	-	248,482	0.01 ¹⁷
United Beauty Limited	郭孔華	-	-	-	15	-	15	15.00 ¹⁸
	吳繼霖	-	10	-	5	-	15	15.00 ¹⁸
Vencedor Investments Limited	郭孔華	5	-	-	-	-	5	5.00 ¹⁹
	吳繼霖	5	5	-	-	-	10	10.00 ¹⁹

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。
5. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有獲本公司授予認購相關股份之購股權權益。
6. 此代表有關董事及／或其配偶以實益擁有人身份持有獲Kerry Group Limited (「KGL」) 及嘉里物流授予認購相關普通股股份之購股權權益。
7. 此百分比已按於最後實際可行日期之已發行股份總數 (即1,456,501,228股股份) 計算。
8. 此百分比已按於最後實際可行日期KGL之已發行普通股股份總數 (即1,545,944,319股普通股股份) 計算。
9. 此百分比已按於最後實際可行日期之已發行嘉里物流股份總數 (即1,798,978,042股普通股股份) 計算。
10. 此百分比已按於最後實際可行日期Hopemore Ventures Limited之已發行普通股股份總數 (即1,400股普通股股份) 計算。
11. 此百分比已按於最後實際可行日期Kerry Mining (Mongolia) Limited之已發行普通股股份總數 (即108,655股普通股股份) 計算。
12. 此百分比已按於最後實際可行日期Majestic Tulip Limited之已發行普通股股份總數 (即300股普通股股份) 計算。
13. 此百分比已按於最後實際可行日期Marine Dragon Limited之已發行普通股股份總數 (即30,000股普通股股份) 計算。
14. 此百分比已按於最後實際可行日期Medallion Corporate Limited之已發行普通股股份總數 (即1,000股普通股股份) 計算。
15. 此百分比已按於最後實際可行日期Ocean Fortune Enterprises Limited之已發行普通股股份總數 (即15,000股普通股股份) 計算。
16. 此百分比已按於最後實際可行日期Rubyhill Global Limited之已發行普通股股份總數 (即10股普通股股份) 計算。
17. 此百分比已按於最後實際可行日期Shang Properties, Inc.之已發行普通股股份總數 (即4,764,056,287股普通股股份) 計算。
18. 此百分比已按於最後實際可行日期United Beauty Limited之已發行普通股股份總數 (即100股普通股股份) 計算。
19. 此百分比已按於最後實際可行日期Vencedor Investments Limited之已發行普通股股份總數 (即100股普通股股份) 計算。

以上(i)及(ii)節所披露之所有權益均代表於股份或相聯法團股份之好倉。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司各董事及主要行政人員概無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）之股份、相關股份及債券中擁有任何其他權益或淡倉，而該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部本公司董事及主要行政人員被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或須記入根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊；或須根據標準守則通知本公司及聯交所。

(b) 主要股東及其他人士之權益

於最後實際可行日期，據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，於股份及相關股份中擁有5%或以上須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露、根據證券及期貨條例第336條須予存置之名冊所記錄或有權行使或控制行使本公司任何股東大會10%或以上投票權（定義見上市規則主要股東之涵義）之權益之法團或個人（並非董事）之詳情如下：

名稱	持有股份之身份	股份數目	好倉 /	股權概約 百分比(%) ⁱⁱ
			淡倉 / 可供借出之 股份	
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	874,090,494 ⁱ	好倉	60.01
嘉里控股	所控制公司之權益	746,230,656 ⁱ	好倉	51.23
Caninco Investments Limited	實益擁有人	312,248,193 ⁱ	好倉	21.44
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	256,899,261 ⁱ	好倉	17.64
Schroders Plc	投資經理	102,784,000	好倉	7.06
Moslane Limited	實益擁有人	73,821,498 ⁱ	好倉	5.07

附註：

- i. Caninco Investments Limited (「**Caninco**」)、Darmex Holdings Limited (「**Darmex**」) 及 Moslane Limited (「**Moslane**」) 均為嘉里控股之全資附屬公司。嘉里控股乃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及KGL擁有權益之股份內。
- ii. 此百分比已按於最後實際可行日期之已發行股份總數(即1,456,501,228股股份)計算。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無獲知會任何人士(本公司董事及主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文所述或須記入根據證券及期貨條例第336條須予存置名冊之權益或淡倉。於最後實際可行日期，概無董事或擬任董事於持有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露之本公司股份或相關股份之權益或淡倉之公司擔任董事或僱員。

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、吳繼霖先生及王志剛先生均為香格里拉(亞洲)有限公司若干附屬公司之董事，而黃小抗先生、郭先生及吳先生先生於香格里拉(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) 黃小抗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中國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 專業人士及同意書

以下為於本通函內引述其名稱及載列其意見或建議之專業人士資格：

名稱	資格
英高財務顧問有限公司	一家根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團

上述專業人士已就本通函之刊發作出書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義，引述其名稱及轉載其意見，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述各專業人士已確認其概無擁有本集團任何成員公司之實益股權，亦無擁有可自行或委任他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可否依法執行），且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，概無於本集團任何成員公司購入或出售或租用或擬購入或出售或租用之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

7 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。

8 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孫玉蒂女士（委任自二零二一年五月一日起生效）。孫女士為特許秘書、特許企業管治專業人員，以及香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會資深會士。

9 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) 嘉里建設不可撤回承諾；
- (b) 參與協議；及
- (c) 股東協議。

10 備查文件

以下文件由本通函日期起至股東特別大會日期（包括該日）之任何工作天（星期六、星期日及公眾假期除外）之一般辦公時間（即上午九時三十分至下午十二時三十分及下午二時三十分至下午五時三十分）內於本公司位於香港鰂魚涌英皇道683號嘉里中心25樓之辦事處及於股東特別大會可供查閱，惟倘(i)當日懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號；或(ii)發出黑色暴雨警告信號則除外：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度各年的年報；
- (c) 本附錄第9段所指的重大合約；
- (d) 獨立董事委員會函件（全文載於本通函第37及38頁）；
- (e) 獨立財務顧問函件（全文載於本通函第39至74頁）；
- (f) 本附錄「專業人士及同意書」一段所述的同意書；及
- (g) 本通函。



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)

茲通告嘉里建設有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年五月二十七日(星期四)下午二時四十五分(或緊隨本公司於同日下午二時三十分在同一地點舉行之股東週年大會結束或續會後)假座香港中環法院道太古廣場港島香格里拉大酒店39樓天窗廳舉行股東特別大會，以商議下列事項：

考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為**普通決議案**：

1. 動議

- (a) 確認、追認及批准嘉里建設不可撤回承諾(註有「A」字樣之嘉里建設不可撤回承諾副本已呈交大會並由股東特別大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司董事會採取其認為必要或適宜之一切行動，以執行嘉里建設不可撤回承諾及其項下擬進行的交易並令其生效；及

2. 動議

- (a) 批准就本公司於二零二一年五月五日刊發的通函(「**通函**」)所載建議配售授權的條款以不低於每股16.92港元及預期不高於每股20.68港元(分別較要約價折讓10%及溢價10%)的出售價建議配售不超過79,013,818股嘉里物流聯網有限公司股份(「**建議配售**」)，於本決議案通過當日起計六個月期間內(除非於本公司股東大會上以股東普通決議案予以撤銷或修訂)訂立配售協議及於本決議案通過當日起計九個月期間內(除非於本公司股東大會上以股東普通決議案予以撤銷或修訂)完成建議配售；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司董事會採取其認為必要或適宜之一切行動，以執行根據建議配售授權進行的建議配售及其項下擬進行的交易並令其生效；及

3. 動議

- (a) 確認、追認及批准股東協議（註有「B」字樣之股東協議副本已呈交大會並由大會主席簽署以資識別）及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司董事會採取其認為必要或適宜之一切行動，以執行股東協議及其項下擬進行的交易並令其生效；及

4. 動議

- (a) 確認、追認及批准參與協議（註有「C」字樣之參與協議副本已呈交大會並由大會主席簽署以資識別）及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司董事會採取其認為必要或適宜之一切行動，以執行參與協議以及其項下擬進行的交易並令其生效；及

就該等決議案而言，「嘉里建設不可撤回承諾」、「要約價」、「建議配售授權」、「股東協議」及「參與協議」之釋義與通函所界定者相同。」

承董事會命
黃小抗
主席

香港，二零二一年五月五日

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

股東特別大會通告

附註：

1. 在新型冠狀病毒(COVID-19)疫情下，若干預防措施將於上述大會(或其任何續會)(「股東特別大會」)實施，以保障每位出席人士之健康及安全，包括但不限於：(a)強制體溫檢測；(b)健康申報；(c)佩戴外科口罩；(d)出席人士如需接受香港衛生署規定的檢疫均不可進入會場；(e)指定座位安排以保持社交距離；及(f)恕無茶點或飲品招待。

本公司在此提醒股東無須親自出席股東特別大會，仍可行使其投票權，並強烈建議股東委任股東特別大會主席作為其代表，及盡早提交其代表委任表格。

本公司將在任何時候遵守《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》及／或其他不時生效之法例及規例，限制親身出席股東特別大會會場之人數。親身進入股東特別大會會場之人士將按先到先得或其他本公司認為合適之基準分配。

2. 凡有權出席股東特別大會及投票之股東，均有權委任不多於兩名代表。委任代表毋須為本公司股東。由結算公司(或其代理人)委任之受委代表數目不受上述限制。
3. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士可就該等股份親身或委派代表在股東特別大會上投票，猶如其為唯一有權之人士。若超過一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則於本公司之股東名冊上排名較先之聯名持有人，方有權就有關股份在會議上投票。
4. 經簽署之代表委任表格及授權書或其他授權文件(如有)(或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件之副本)，必須在股東特別大會之指定舉行時間不少於48小時前交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會及投票。
5. 本公司將於二零二一年五月二十四日(星期一)至二零二一年五月二十七日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理本公司股東名冊之登記，期間將不會辦理任何股份過戶及登記手續。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二一年五月二十一日(星期五)下午四時三十分前交回卓佳雅柏勤有限公司(地址如上)。
6. 務請股東細閱日期為二零二一年五月五日寄發予本公司股東之通函，當中載有有關於本通告所述將提呈之決議案之資料。
7. 將於股東特別大會上提呈之決議案將以書面點票方式表決。