
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)

**非常重大收購事項
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

二零二三年六月二十七日

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

於本通函內，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	購入餘下地塊之總代價，即人民幣8,783,273,000元（約9,661,600,000港元）；
「本次收購」	指	購入餘下地塊之土地使用權；
「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，香港法定貨幣港元；

* 僅供識別

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區；
「首批地塊」	指	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（位於東至盛澤路、南至人民路、西至浙江南路、北至寧海東路），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；
「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	二零二三年六月二十三日，即本通函付印前為確定其中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餘下地塊後，由上海市黃浦區規劃和自然資源局與卓妙於二零二三年六月二十日簽訂之意向書；
「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；
「前次收購」	指	購入首批地塊之土地使用權；
「該項目」	指	首批地塊及餘下地塊之文物保護及發展項目；

釋 義

「餘下地塊」	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「餘下地塊之資料」一節內；
「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；
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「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；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=1.1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：

郭孔華先生 (主席兼行政總裁)

區慶麟先生 (副行政總裁)

獨立非執行董事：

黃汝璞女士，JP

許震宇先生

張亮先生

鄭君諾先生

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

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：

**非常重大收購事項
成功招標購入位於
中國上海市黃浦區之地塊**

緒言

茲提述本公司於二零二三年六月二十日刊發之公告。卓妙已成功招標購入由上海市黃浦區規劃和自然資源局出讓餘下地塊之土地使用權，代價為人民幣8,783,273,000元（約為9,661,600,000港元），作綜合發展之用途。意向書亦已於二零二三年六月二十日簽訂，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）本次收購之詳情及上市規則規定之其他資料。

* 僅供識別

本次收購之主要條款

根據意向書進行本次收購之主要條款如下：

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。

餘下地塊之資料

餘下地塊包括六塊土地，為中國上海市黃浦區外灘社區C010201單元198-1、200-3地塊及廣場社區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)，餘下地塊之總面積為44,355.6平方米，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

餘下地塊之代價為人民幣8,783,273,000元(約9,661,600,000港元)，並將根據意向書按下列方式支付：

- (a) 人民幣1,756,654,600元(約1,932,320,000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2,634,981,900元(約2,898,480,000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4,391,636,500元(約4,830,800,000港元)(即代價餘額)須於土地使用權出讓合同簽訂之日起一年內支付。

代價(即卓妙根據上述招標所提交的標價)乃經本公司參考餘下地塊所位處同區內現有及未來業務前景及發展潛力，以及中國上海市房地產市場的整體前景而釐定。餘下地塊之代價將從本集團內部資源及透過外部融資撥付。

本次收購對本集團之財務影響

於緊隨本次收購完成後，本次收購對本集團之主要財務影響為：(i)本集團之總資產因代價增加約9,661,600,000港元；及(ii)本集團之銀行借款合共增加約9,661,600,000港元。因此，於緊隨本次收購完成後，本集團之資產淨值並無重大變動。

除上述者外，董事認為本次收購對本集團之總資產、總負債及盈利不會有任何其他重大影響。

進行本次收購之理由及裨益

該項目(首批地塊及餘下地塊)為一個以交通導向的綜合用途發展項目，將包括住宅、辦公樓、零售和酒店用途的房地產，以城市化和歷史修復整體設計為規劃。根據目前的規劃，首批地塊將主要用作住宅公寓和石庫門聯排別墅，以及辦公樓、零售和酒店，建築面積約為198,500平方米。餘下地塊將主要包括辦公樓和零售用途，將產生建築面積約308,000平方米。當合併完成後，該項目(首批地塊及餘下地塊)可提供最大允許建築面積約506,500平方米，惟須獲得設計及政府之規劃審批和施工審批。根據現行市況以及中國政府的規劃、設計及建築方案的批覆，預期首批地塊的分階段竣工日期為二零二七年後，而餘下地塊則為二零二八年後。本次收購之餘下地塊連同首批地塊，是難得的業務發展機會，為本集團在需求暢旺的一線城市發展其物業，並在上海的核心地段建立其優質投資物業組合。

該項目位於中國上海黃浦區核心區域，毗鄰外灘、豫園、南京東路步行街及人民廣場等地標建築。憑藉其優越的地理位置和獨一無二的機會，該項目非常符合本集團扎根一線城市的土地儲備策略，並為本集團提供一個創造價值的機會以連接外灘與淮海路、新天地與老城廂區域。

餘下地塊及首批地塊有一重要特徵，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。餘下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。其揉合中法建築的獨特風格，反映上海中西結合的歷史文化，是當地人及外國人都喜歡的觀光景點。作為上海政府活化更新計劃的一部分，指定歷史遺跡及歷史建築物將得到修繕和重建，該項目將發展和打造成為地標式的綜合用途發展項目。憑其歷史價值及鄰近高人流的已發展地標，本集團相信這些因素將增添該項目物業發展部分的吸引力，並支持該項目投資物業部分的長期增長。

作為一個以交通導向的發展項目，該項目可通往上海市中心的幾個主要地標。餘下地塊連同首批地塊均可通往豫園地鐵站，該站是現有地鐵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。此外，驅車經延安高架路、人民路隧道和延安路隧道，均能通達該項目。首批地塊及餘下地塊鄰近金陵路，其合併將受惠於最終用家及本集團。當中包括交通入口的共享通道、通往多用途發展社區的共同路徑，以及作為綜合用途項目，使本集團可以更好地管理單位租金和租賃策略的潛在機會。

本集團對該項目之中期及長遠前景樂觀，相信該項目可配合本集團的策略，強化本集團的物業發展及優質投資物業資產組合，本集團預期餘下地塊將分階段推出作收租用途，可帶來可觀的經常性租金收入，並循著內地發展的步伐而使資本增長。

董事（包括獨立非執行董事）認為，本次收購乃於本集團日常業務過程中進行，而本次收購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，概無董事於本次收購中擁有任何重大權益，因此概無董事須就有關本次收購之決議案放棄投票。

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

茲提述本公司日期為二零二二年一月四日之公告。

於二零二二年一月四日，本公司已就收購首批地塊的土地使用權簽訂意向書。鑒於本次收購及前次收購涉及發展該項目及構成一系列交易，根據上市規則第14.22條，本次收購須與前次收購合併計算。

由於有關本次收購與前次收購合併計算之一項或多項適用百分比率（根據上市規則第14.07條所定義）超過100%，因此對本公司而言構成非常重大收購事項。

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，本次收購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條可獲豁免在本通函內載入餘下地塊土地估值報告之規定。

董事會確認，本次收購乃於本集團一般及日常業務過程中進行，而董事會認為本次收購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
主席兼行政總裁
郭孔華
謹啟

二零二三年六月二十七日

1. 本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度各年的財務資料

本集團於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度各年之財務資料已於以下文件中披露，而有關文件已於本公司網站 (www.kerryprops.com) 及聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 刊載，並可於以下網址查閱：

- (i) 本公司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://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0415/2021041500316_c.pdf)。
- (ii) 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報 (第133至229頁) (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0412/2022041200364_c.pdf)。
- (iii) 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報 (第101至200頁) (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042601147_c.pdf)。

2. 債務

銀行貸款

在本集團於二零二三年五月三十一日之銀行貸款總額54,480,570,000港元中，13,922,214,000港元 (約佔26%) 分類為流動負債及40,558,356,000港元 (約佔74%) 分類為非流動負債。於二零二三年五月三十一日，本集團以無抵押及有擔保基準維持所有銀行貸款，且概無資產被抵押。於二零二三年五月三十一日，本集團之未動用銀行貸款信貸為25,665,870,000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

於二零二三年五月三十一日，本集團的衍生金融資產及負債分別為900,618,000港元及576,424,000港元，總票面值分別為14,750,000,000港元及10,588,535,000港元。

應付聯營公司及合營公司款項、非控制性權益貸款及租賃負債

於二零二三年五月三十一日，本集團應付聯營公司及合營公司款項、非控制性權益貸款及租賃負債分別約為429,557,000港元、2,506,529,000港元及108,644,000港元。

或然負債及擔保

於二零二三年五月三十一日，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，亦即本集團於二零二三年五月三十一日須承擔之財務風險約為4,060,327,000港元。於二零二三年五月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為5,221,715,000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，亦即本集團於二零二三年五月三十一日須承擔之財務風險約為1,831,163,000港元。

除上文所載及集團內公司間負債及擔保外，於二零二三年五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次收購的影響，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

強健的財務狀況

本集團透過審慎管理其資本資源及流動資金以維持強健的財務狀況。通過積極主動管理本集團的流動資金，本集團可確保其資本資源有充足的空間來滿足其融資需求，有紀律地選擇性尋求策略投資機會，並作出保護以應對非預期的外部經濟衝擊。此外，資金需求受到密切監控和定期審查，以允許相當程度的財務靈活性和流動性，同時優化資金成本。

利率及外匯管理

本集團積極監控其附屬公司的現金流量預測，並安排將盈餘現金轉入企業層面，以減少其總債務。為了有效利用盈餘現金及減低整體之利息成本，本集團已安排集團內部貸款，以現金充裕的集團公司，去滿足其他集團公司的資金需求。本集團定期檢討集團內部的融資安排，以應對外幣匯率及利率之變化。

除了直接以固定利率方式籌集資金，本集團亦致力透過簽訂浮動利率交換固定利率掉期合約，對沖其浮動利率貸款所產生的利率風險。於二零二二年十二月三十一日，本集團之定息負債比率（計入掉期合約及定息貸款後）按借貸淨額計算為48%。

本集團密切審閱及監控其外匯風險，主要在香港開展業務相關之現金流量、資產及負債，主要以港元計值。本集團之主要外匯風險為以人民幣計值之內地物業發展及投資及以人民幣、澳元及日圓計值之銀行貸款。為對沖外幣借貸的外匯風險，本集團已安排以人民幣、澳元及日圓計值之交叉貨幣掉期合約。內地項目銀行貸款並無對沖，因本集團致力透過維持人民幣外部貸款在適當的水準以建立自然對沖。

具選擇性的土儲策略

本集團穩踞香港及內地主要城市。於二零二二年，本集團共有十二個發展物業項目在售，分別位於香港、福州、杭州、昆明、前海、秦皇島、瀋陽和鄭州八個城市；同時於香港、北京、杭州、前海、上海、深圳和瀋陽經營九個主要綜合用途項目。

本集團的業務發展策略，為建立優質投資物業組合，包括主要在內地的辦公室、零售、酒店和出租公寓，同時在內地和香港持續進行物業開發，維持強健動力。

本集團在內地扎根長三角及大灣區，於地理位置優越的核心及主要城市發展綜合用途發展項目。在香港，本集團則繼續投資於優質、市區更新提升的物業發展機會。本集團旨在維持嚴謹的土地儲備收購策略，以支持長期可持續增長，並以提升股東價值為收購目標。

可持續發展物業收益管道

本集團受惠於兩條收入支柱，其中包括強健的發展物業管道，以及來自其於香港及內地的投資物業的穩定經常性收入。

於發展物業方面，本集團於二零二二年十二月三十一日擁有的待售發展物業的應佔總樓面面積為1,129萬平方呎。這包括目前於市場出售的項目、預計於二零二三年推出的項目，以及將於未來數年推出市場的發展中項目。本集團的整個發展物業管道由平衡的產品組合組成。當中包括位於香港畢架山的高端豪宅項目緹外及上海金陵路住宅項目、中端市場住宅如香港的揚海及內地的榕城•江上圖，以及具大眾吸引力的家庭雅宅如本集團於香港土瓜灣的市區重建局項目。整個管道足以於未來五年及以後支持強健的發展物業收入。

在內地，本集團擁有強健的發展物業規劃，於二零二二年十二月三十一日將產生959萬平方呎的應佔樓面面積。此等項目的目標竣工期為二零二三年至二零二七年後，為本集團未來五年及以後提供了可持續銷售管道。項目皆為大型綜合用途發展的組成部分，分別位於各城市核心區，鄰近主要地鐵站、公交線和高速公路，交通暢達。落成後的優質住宅更可供住客兼享商業部分的設施和便利，如購物中心和匠心設計的公共空間。

香港物業部亦正發展一系列優質項目，於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有具良好潛力、應佔樓面面積約170萬平方呎的土地儲備供未來發展，築構成穩健的推售。此等項目的目標竣工期為二零二三年至二零二七年後，為本集團未來五年及以後提供了可持續銷售管道。本集團冀於香港建立平衡的發展物業管道，以兼顧邊際溢利及縮短資金循環週期的不同考慮。各項發展將形成多樣化的產品組合，涵蓋豪華府邸、為中端市場打造的設計家宅，以及具大眾吸引力的家庭雅宅。

來自投資物業組合的穩定經常性收入

本集團多年以來自其於香港及內地的投資物業組合錄得穩定的經常性收入。總計而言，於二零二二年十二月三十一日，本集團管理的主要投資物業組合樓面面積為1,631萬平方呎，包括辦公室、零售、公寓、酒店及貨倉。主要投資物業組合之中，香港佔19%，內地佔81%，分別為本集團應佔總樓面面積311萬平方呎及1,320萬平方呎。

本集團在內地發展中的主要綜合用途項目管道(包括酒店)，預計將在未來五年及其後年度，為投資物業組合增添893萬平方呎的樓面面積。當中包括約430萬平方呎的辦公室樓面面積、約348萬平方呎的零售樓面面積和約77萬平方呎的酒店物業樓面面積；而上海浦東和黃浦區項目、武漢、杭州和其他城市將為此作出重點貢獻。

此等項目落成後，本集團的投資物業和酒店組合將從二零二七年起增加43%，達至樓面面積2,969萬平方呎，為本集團建構強大的平台，通過穩步推出新資產而逐步增加經常性收入，並繼續把握機會優化續租租金及現有資產的租值。

展望

二零二二年挑戰滿途，當中包括內地嚴格防控新冠疫情措施令貿易和出行大受影響，香港和內地房地產市場低迷，美國利率飆升及香港跟隨加息步伐，加上俄烏戰爭持續及中美關係緊張為地緣政治帶來壓力。

在此背景下，本集團通過重要的土地收購審慎擴大土地儲備，並開展資產提升計劃，為其於上海、北京和杭州的若干投資物業進行優化。本集團同時作出數項新任命以鞏固管理團隊，並持續透過以代價46.20億港元出售其於香港的兩個貨倉促進資本循環。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，儘管營商環境極具挑戰，本集團仍能實現穩定的財務業績，綜合收入為145.90億港元，按年輕微下跌4.8% (二零二一年：153.27億港元)。二零二二年的物業銷售總額為99.74億港元，包括在香港及內地的合約銷售53.54億港元，連同出售上述兩個貨倉。

本集團物業租賃收入為49.91億港元，與去年同期比較下跌6.6% (二零二一年：53.44億港元)。香港投資物業錄得收入11.99億港元 (二零二一年：12.91億港元)，按年下跌7.1%。未計入在二零二二年上半年向租戶提供的一次性租金寬減，以及香港兩個已出售貨倉的租賃收入，投資物業收入為11.42億港元 (二零二一年：11.72億港元)，下降2.6%。內地投資物業則錄得收入37.92億港元 (二零二一年：40.53億港元)，與二零二一年比較下降6.4%。以當地貨幣計算，內地物業部投資物業組合的表現與二零二一年比較大致持平。

踏入二零二三年上半年，本集團對新冠疫情限制措施取消及香港與內地全面通關，感到十分鼓舞。基於內地政府明確表示將專注於二零二三年及其後的經濟增長及改革，本集團相信可帶動商業和投資氣氛逐步改善。在內地，零售及酒店業務有跡象回復至新冠疫情前的水平，而買家對住宅項目的興趣和交易也初現回暖跡象。在香港，本集團觀察到隨著香港與內地和世界其他地區全面通關，本地經濟將逐步從中受惠。本集團將繼續專注捕捉機遇，同時通過創新和審慎理財，妥善管理其資本、收入和資產，以實現本集團的增長策略。

5. 無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，本集團的財務或經營狀況自二零二二年十二月三十一日（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。

6. 本集團之管理層討論及分析

下文載列本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度各年的管理層討論及分析詳情。就本通函目的而言，有關本集團的財務數據乃摘錄自本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度各年的年報。

截至二零二二年十二月三十一日止年度

主要財務摘要

本集團錄得綜合收入145.90億港元，按年下跌4.8%（二零二一年：153.27億港元）。

本集團毛利率為48%（二零二一年：57%）。發展物業銷售錄得毛利率37%（二零二一年：51%），較去年低，主要由於二零二二年產品組合變化。投資物業租賃收入則錄得毛利率74%（二零二一年：75%），儘管在疫情期間為租戶提供租金寬減，毛利率與去年比較仍能維持穩定水平。

計入投資物業公允價值變動，以及於二零二一年出售嘉里物流聯網有限公司股份所錄得的一次性收益20.94億港元後，股東應佔溢利為27.55億港元（二零二一年：103.58億港元）。

每股盈利為1.90港元（二零二一年：7.11港元），與二零二一年比較減少73%。

物業銷售

本集團錄得物業銷售總額99.74億港元，包括在香港及內地的合約銷售53.54億港元，連同出售香港兩個貨倉之總代價46.20億港元。

物業租賃

本集團投資物業組合估值以公允價值計算錄得17.65億港元之應佔公允價值(已扣除遞延稅項)減幅(二零二一年：增加19.98億港元)，以反映香港及內地投資物業的公允市場價值。

本集團物業租賃收入為49.91億港元，與去年同期比較下跌6.6%(二零二一年：53.44億港元)。

酒店營運

因新冠相關限制措施，本集團的酒店營運收入為10.56億港元，較去年同期下跌34%(二零二一年：16.12億港元)。

承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團於物業、機器及設備、投資物業、土地成本及發展中物業之資本及其他承擔(已於年底簽訂合約但未於財務報表內作出撥備)為96.58億港元(二零二一年：184.96億港元)。

或然負債

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其中已動用之款額，亦即本集團於二零二二年十二月三十一日須承擔之財務風險共約40.18億港元(二零二一年：47.92億港元)。於二零二二年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為52.39億港元(二零二一年：50.82億港元)。

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其中已動用之款額，亦即本集團於二零二二年十二月三十一日須承擔之財務風險，約為20.29億港元(二零二一年：23.12億港元)。

已抵押資產

於二零二二年十二月三十一日，並無資產被抵押，而本集團資產亦無任何抵押。

重大投資

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大投資。

主要土地收購及銷售資產及投資

於二零二二年一月，本集團透過一家全資附屬公司成功招標購入上海市黃浦區規劃和自然資源局就中國上海黃浦區廣場社區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）之土地使用權，代價為人民幣133.29億元，作綜合發展之用。

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，隨著上述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。

誠如二零二二年六月的公佈所披露，本集團以總代價46.20億港元出售香港兩個貨倉，其中包括持有柴灣貨倉的本公司附屬公司的22.90億港元，及持有沙田貨倉的本公司附屬公司的23.30億港元。出售錄得一次性收益8.77億港元。

除上文所披露者外，於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無任何附屬公司及聯營公司的主要收購及出售。

重大投資或資本資產的未來計劃

除了投標認購位於中國上海黃浦區餘下地塊之土地使用權外，於二零二二年十二月三十一日，本集團並無就重大投資或資本資產有任何未來計劃。

資本資源及流動資金

有關本集團之可用財務資源，於二零二二年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款信貸總額為288.75億港元，現金及銀行存款則為117.01億港元。

外匯管理

於二零二二年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣銀行貸款）相等於32.21億港元；而人民幣銀行貸款則相等於73.31億港元。故此，於二零二二年十二月三十一日，非人民幣之外幣借貸總額及人民幣銀行貸款分別各佔本集團總借貸528.70億港元的約6%及14%。

外幣借貸總額105.52億港元，包括約64.98億人民幣（相等於73.31億港元）銀行貸款，80億日圓（相等於4.77億港元）銀行貸款及約5.16億澳元（相等於27.44億港元）銀行貸款。為對沖外幣借貸的外匯風險，本集團已分別為於香港提取之銀行貸款安排交叉貨幣掉期合約共22.90億人民幣、80億日圓及約5.16億澳元。餘下42.08億人民幣銀行貸款為內地項目銀行貸款，此等貸款沒有對沖，因本集團致力透過維持人民幣外部貸款在適當的水準以建立自然對沖。

利率管理

於二零二二年十二月三十一日，本集團共有總額193億港元之利率掉期合約，讓本集團可為利率風險進行套戥及可享有更穩定利率組合。相比於二零二一年十二月三十一日總額62億港元之利率掉期合約，二零二二年增加簽訂之利率掉期合約是為了應對預期的利率上升環境。於二零二二年十二月三十一日，本集團之定息負債比率（計入掉期合約及定息貸款後）按借貸總額及借貸淨額計算分別為37%及48%。所有利率掉期合約合資格作對沖會計。

借貸償還期及負債比率

於二零二二年十二月三十一日，本集團總借貸528.70億港元（二零二一年：374.79億港元）。大部分貸款須於五年內償還，償還期披露如下：

償還：	二零二二年		二零二一年	
	百萬港元		百萬港元	
一年內	5,997	11%	5,268	14%
第二年	12,851	24%	4,413	12%
第三年至五年	33,022	63%	25,507	68%
超過五年	1,000	2%	2,291	6%
總計	<u>52,870</u>	<u>100%</u>	<u>37,479</u>	<u>100%</u>

於二零二二年十二月三十一日，本集團負債比率(借貸淨額除以總權益)為33.6%(二零二一年十二月三十一日：15.1%)，按借貸淨額411.69億港元及總權益1,224.82億港元計算。

稅項

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按16.5%(二零二一年：16.5%)之稅率計算。內地及海外溢利之稅項則按照本年度估計應課稅溢利依內地及本集團有經營業務之海外國家各自之現行稅率計算。

內地之土地增值稅乃就出售本集團發展之物業時，按其土地之升值以累進稅率30%至60%徵收，其計算方法乃根據適用之規定，以出售物業所得款項扣除可扣減項目(包括土地成本、借貸成本及所有物業發展成本)計算。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團稅項為16.93億港元(二零二一年：29.36億港元)。本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度就內地的物業銷售錄得土地增值稅為6.07億港元(二零二一年：11.15億港元)。

本年集團應佔聯營公司及合營公司稅項為4.11億港元(二零二一年：5.45億港元)，已包括在綜合收益表中之應佔聯營公司及合營公司業績項目內。

僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團約有7,700名僱員。僱員之薪金維持於具競爭力之水平，而花紅亦會酌情發放。本集團的薪酬政策乃根據僱員個別之表現、貢獻及責任，並參考本集團的盈利狀況、同業水平和現行市場狀況，且基於本集團的薪酬及花紅制度的整體框架而釐定。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療福利、教育資助及培訓計劃，以及購股權計劃及股份獎勵計劃。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

主要財務摘要

本集團錄得綜合收入153.27億港元，按年上升6%(二零二零年：145.26億港元)。

本集團整體毛利率為57% (二零二零年：58%)。發展物業銷售錄得毛利率51% (二零二零年：50%)，較去年同期上升1%。投資物業租賃收入則錄得毛利率75% (二零二零年：77%)，較去年同期下降2%。

股東應佔溢利為103.58億港元 (二零二零年：54.03億港元)，上升92%。

每股盈利為7.11港元 (二零二零年：3.71港元)，與二零二零年比較增加92%。

物業銷售

本集團錄得物業銷售總額179.06億港元，包括在香港及內地的合約銷售。

物業租賃

本集團投資物業組合估值以公允價值計算錄得19.98億港元之公允價值 (已扣除遞延稅項) 增幅 (二零二零年：11.70億港元)，以反映香港及內地投資物業的公允市場價值。

本集團物業租賃收入為53.44億港元，與去年同期比較上升11% (二零二零年：48.27億港元)。

酒店營運

本集團的酒店營運收入為16.12億港元，較去年同期上升37% (二零二零年：11.80億港元)。

承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團於投資物業、土地成本及發展中物業之資本及其他承擔 (已於年底簽訂合約但未於財務報表內作出撥備) 為184.96億港元 (二零二零年：96.43億港元)。

或然負債

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其中已動用之款額，亦即本集團於二零二一年十二月三十一日須承擔之財務風險共約47.92億港元 (二零二零年：45.32億港元)。於二零二一年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為50.82億港元 (二零二零年：50.71億港元)。

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其中已動用之款額，亦即本集團於二零二一年十二月三十一日須承擔之財務風險，約為23.12億港元(二零二零年：16.39億港元)。

已抵押資產

於二零二一年十二月三十一日，並無資產被抵押，而本集團資產亦無任何抵押。

重大投資

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大投資。

主要土地收購及銷售資產及投資

本集團透過與GIC集團房地產投資控股有限公司合資於二零二一年二月購入位於浦東新區金橋板塊之綜合發展地塊，代價為人民幣26.72億元。浦東地塊連接上海地鐵12號線和6號線的巨峰路換乘站，並設將有八條路線的巴士總站，交通便捷。此綜合用途項目之樓面面積將約310萬平方呎，其中約500,000平方呎為作出售用途的住宅、230萬平方呎為零售樓面面積，及300,000平方呎為辦公室樓面面積。項目建成後，其購物大樓將可為約700,000核心消費群提供集購物、餐飲、休閒、娛樂於一體的綜合客戶消費體驗；而住宅和辦公室部分則可提供一覽無遺的曹家溝河、浦興文化公園和未來的巨峰體育公園景致。

於二零二一年七月，本集團與萊蒙國際集團有限公司(股份代號：3688)成立50/50合資公司，其持有元朗十八鄉路及大棠路兩幅地塊。地塊周邊地區發展迅速，徒步前往元朗市中心及元朗西鐵站僅需數分鐘，青山公路元朗段亦有多條巴士及小巴路線往返。兩幅地塊屬農地儲備，已完成申請改劃為私人住宅用途。預計十八鄉路地塊總樓面面積約為245,000平方呎；大棠路地則約36,000平方呎。地塊享有開揚景觀，本集團將在此發展全新優質住宅項目，提供約676個單位。

於二零二一年九月，本集團自出售嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流」）（股份代號：636）股份錄得一次性收益20.94億港元。此與嘉里物流股份之部份要約有關，並將本集團於嘉里物流的持股量由39.75%減少至二零二一年十二月三十一日之20.84%（「部份要約」）。本公司從出售嘉里物流股份、與部份要約相關的配售嘉里物流股份，以及嘉里物流宣派的特別股息等事項中，獲得115.87億港元之所得款項淨額。

於二零二一年十二月，本集團投得市區重建局（「市建局」）土瓜灣項目。項目地盤位於九龍市區核心，將根據土瓜灣總綱發展藍圖進行改造。項目總樓面面積約444,000平方呎，包括約370,000平方呎住宅樓面，以及約74,000平方呎的商業和零售面積。項目鄰近土瓜灣港鐵站，將透過加強區內的連接性與毗鄰市建局項目產生協同效應。項目積極引進獨特的設計及可持續發展的元素，以地區營造方法締造具活力的宜居社區。

除上文所披露者外，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無任何附屬公司及聯營公司的主要收購及出售。

重大投資或資本資產的未來計劃

除了投標認購位於中國上海黃浦區首批地塊及餘下地塊之土地使用權外，於二零二一年十二月三十一日，本集團並無就重大投資或資本資產有任何未來計劃。

資本資源及流動資金

有關本集團之可用財務資源，於二零二一年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款信貸總額為348.66億港元，現金及銀行存款則為174.35億港元。

外匯管理

於二零二一年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣銀行貸款）相等於34.61億港元；而人民幣銀行貸款則相等於86.90億港元。故此，於二零二一年十二月三十一日，非人民幣之外幣借貸總額及人民幣銀行貸款分別各佔本集團總借貸374.79億港元的約9%及23%。

外幣借貸總額121.51億港元，包括約70.90億人民幣(相等於86.90億港元)銀行貸款，80億日圓(相等於5.42億港元)銀行貸款及約5.16億澳元(相等於29.19億港元)銀行貸款。為對沖外幣借貸的外匯風險，本集團已分別為於香港提取之銀行貸款安排交叉貨幣掉期合約共32.90億人民幣、80億日圓及約5.16億澳元。餘下38億人民幣銀行貸款為內地項目銀行貸款。

利率管理

於二零二一年十二月三十一日，本集團共有總額62億港元之利率掉期合約，讓本集團可為利率風險進行套戥及可享有更穩定利率組合。相比於二零二零年十二月三十一日總額25億港元之利率掉期合約，二零二一年增加簽訂之利率掉期合約是為了應對利率上升的預期。

借貸償還期及負債比率

於二零二一年十二月三十一日，本集團總借貸374.79億港元(二零二零年：445.34億港元)。大部分貸款須於五年內償還，償還期披露如下：

償還：	二零二一年		二零二零年	
	百萬港元		百萬港元	
一年內	5,268	14%	6,912	15%
第二年	4,413	12%	8,998	20%
第三年至五年	25,507	68%	25,229	57%
超過五年	2,291	6%	3,395	8%
總計	<u>37,479</u>	<u>100%</u>	<u>44,534</u>	<u>100%</u>

於二零二一年十二月三十一日，本集團負債比率(借貸淨額除以股東權益)為17.2%(二零二零年十二月三十一日：25.1%)，按借貸淨額200.44億港元及股東權益1,168.29億港元計算。

稅項

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按16.5%(二零二零年：16.5%)之稅率計算。內地及海外溢利之稅項則按照本年度估計應課稅溢利依內地及本集團有經營業務之海外國家之現行稅率計算。

內地之土地增值稅乃就出售本集團發展之物業時，按其土地之升值以累進稅率30%至60%徵收，其計算方法乃根據適用之規定，以出售物業所得款項扣除可扣減項目（包括土地成本、借貸成本及所有物業發展成本）計算。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團稅項為29.36億港元（二零二零年：32.41億港元）。本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度就內地的物業銷售錄得土地增值稅為11.15億港元（二零二零年：10.82億港元）。

本年集團應佔聯營公司及合營公司稅項為5.45億港元（二零二零年：4.46億港元），已包括在綜合收益表中之應佔聯營公司及合營公司業績項目內。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團約有7,600名僱員。僱員之薪金維持於具競爭力之水平，而花紅亦會酌情發放。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療福利、教育資助及培訓計劃，以及購股權計劃。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

主要財務摘要

本集團錄得綜合收入145.26億港元，按年下跌19%（二零一九年：180.25億港元）。

本集團毛利率為58%（二零一九年：50%）。發展物業銷售錄得毛利率50%（二零一九年：40%）。投資物業租賃收入則錄得毛利率77%（二零一九年：77%），維持穩定。

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的股東應佔溢利為54.03億港元（二零一九年：68.97億港元）。

每股盈利為3.71港元（二零一九年：4.74港元），與二零一九年比較減少22%。

物業銷售

本集團錄得物業銷售總額128.80億港元，包括在香港及內地的合約銷售。

物業租賃

本集團投資物業組合估值以公允價值計算，於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得11.70億港元之股東應佔公允價值（已扣除遞延稅項）增幅（二零一九年：15.01億港元），以反映香港及內地投資物業的公允市場價值。

本集團物業租賃收入為48.27億港元，與去年同期比較下降1.7%（二零一九年：49.11億港元）。

酒店營運

因新冠相關限制措施，本集團的酒店營運收入為11.80億港元，較去年同期下跌40%（二零一九年：19.53億港元）。

承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團於投資物業、土地成本及發展中物業之資本及其他承擔（已於年底簽訂合約但未於財務報表內作出撥備）為96.43億港元（二零一九年：173.97億港元）。

或然負債

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其中已動用之款額，亦即本集團於二零二零年十二月三十一日須承擔之財務風險共約45.32億港元（二零一九年：27.03億港元）。於二零二零年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為50.71億港元（二零一九年：33.03億港元）。

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其中已動用之款額，亦即本集團於二零二零年十二月三十一日須承擔之財務風險，約為16.39億港元（二零一九年：18.26億港元）。

已抵押資產

於二零二零年十二月三十一日，並無資產被抵押，而本集團資產亦無任何抵押。

重大投資

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大投資。

主要土地收購及銷售資產及投資

於二零二零年十月，本集團聯同信和置業有限公司(股份代號：083)、嘉華國際集團有限公司(股份代號：173)及招商局置地有限公司(股份代號：978)成功投得港鐵公司日出康城第十三期物業發展項目。此項目位於風景怡人的將軍澳海濱，為日出康城總發展的最後一期項目，總樓面面積將約為155萬平方呎及提供約2,550個單位，並為近年康城鐵路上蓋最大的海濱發展項目。

除上文所披露者外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無任何附屬公司及聯營公司的主要收購及出售。

重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無就重大投資或資本資產有任何未來計劃。

資本資源及流動資金

有關本集團之可用財務資源，於二零二零年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款信貸總額為161.31億港元，現金及銀行存款則為169.95億港元。

外匯管理

於二零二零年十二月三十一日，總外幣貸款(不包括人民幣銀行貸款)相等於60.02億港元；而人民幣銀行貸款則相等於71.06億港元。故此，於二零二零年十二月三十一日，非人民幣之外幣借貸總額及人民幣銀行貸款分別各佔本集團總借貸445.34億港元的約13%及16%。

非人民幣之外幣借貸總額60.02億港元，包括3億美元定息債券(扣除直接發行成本)，80億日圓銀行貸款及約5.16億澳元銀行貸款。本集團已分別安排交叉貨幣掉期合約共2.97億美元、80億日圓及約5.16億澳元，以對沖美元兌港元、日圓兌港元及澳元兌港元的外匯風險。

利率管理

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有總額25億港元之利率掉期合約，讓本集團可為利率風險進行套戥及可享有更穩定利率組合。

借貸償還期及負債比率

於二零二零年十二月三十一日，本集團總借貸445.34億港元（二零一九年：395.41億港元）。大部分貸款須於五年內償還，償還期披露如下：

償還：	二零二零年		二零一九年	
	百萬港元		百萬港元	
一年內	6,912	15%	8,494	22%
第二年	8,998	20%	7,921	20%
第三年至五年	25,229	57%	22,726	57%
超過五年	3,395	8%	400	1%
總計	<u>44,534</u>	<u>100%</u>	<u>39,541</u>	<u>100%</u>

於二零二零年十二月三十一日，本集團負債比率（借貸淨額除以股東權益）為25.1%（二零一九年：26.8%），按借貸淨額275.39億港元及股東權益1,098.73億港元計算。

稅項

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按16.5%（二零一九年：16.5%）之稅率計算。內地及海外溢利之稅項則按照本年度估計應課稅溢利依內地及本集團有經營業務之海外國家之現行稅率計算。

內地之土地增值稅乃就出售本集團發展之物業時，按其土地之升值以累進稅率30%至60%徵收，其計算方法乃根據適用之規定，以出售物業所得款項扣除可扣減項目（包括土地成本、借貸成本及所有物業發展成本）計算。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團稅項為32.41億港元（二零一九年：23.43億港元）。本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度就內地的物業銷售錄得土地增值稅為10.82億港元（二零一九年：3.83億港元）。

本年集團應佔聯營公司及合營公司稅項為4.46億港元(二零一九年：4.51億港元)，已包括在綜合收益表中之應佔聯營公司及合營公司業績項目內。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團約有7,800名僱員。僱員之薪金維持於具競爭力之水平，而花紅亦會酌情發放。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療福利、教育資助及培訓計劃，以及購股權計劃。

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				股權概約
	個人權益 ¹	公司權益 ²	其他權益 ³	總計權益	百分比(%) ⁴
郭孔華	2,746,413	1,000,000	3,297,763	7,044,176	0.49
區慶麟	—	—	50,000	50,000	<0.01

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
2. 此代表有關董事透過其控制之公司被視為持有之權益。
3. 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。
4. 該等百分比指所擁有權益的股份數目除以本公司於最後實際可行日期的已發行股份總數（即1,451,305,728股股份）。

(ii) 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	公司權益 ²	其他權益 ³	總計權益	百分比(%) ⁴	
Kerry Group Limited	郭孔華	2,000,000	-	240,765,702	242,765,702	15.74	
	區慶麟	-	-	3,115,476	3,115,476	0.20	
嘉里物流聯網有限公司	郭孔華	600,428	-	1,132,479	1,732,907	0.10	
	區慶麟	-	-	717,588	717,588	0.04	
	黃汝璞	20,796	-	-	20,796	<0.01	
Hopemore Ventures Limited	郭孔華	50	-	-	50	3.57	
Kerry Mining (Mongolia) Limited	郭孔華	-	-	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	
Ocean Fortune Enterprises Limited	郭孔華	91,262	-	-	91,262	6.75	
Oceanic Ally Global Limited	郭孔華	1,500	3,000	-	4,500	15.00	
Rubyhill Global Limited	郭孔華	1	-	-	1	10.00	
United Beauty Limited	郭孔華	-	-	15	15	15.00	
Vencedor Investments Limited	郭孔華	5	-	-	5	5.00	

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
2. 此代表有關董事透過其控制之公司被視為持有之權益。
3. 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。
4. 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。

除上文披露外，於最後實際可行日期，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，概無董事或本公司行政人員擁有本公司或其任何相聯法團股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉。

(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，除董事外，以下公司持有本公司股份百分之五或以上的好倉。彼等權益如下：

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(%) ⁽²⁾
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	874,090,494 ⁽¹⁾	60.23
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	746,230,656 ⁽¹⁾	51.42
Caninco Investments Limited	實益擁有人	312,248,193 ⁽¹⁾	21.51
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	256,899,261 ⁽¹⁾	17.70
Schroders Plc	投資經理	87,107,500	6.00
Moslane Limited	實益擁有人	73,821,498 ⁽¹⁾	5.09

附註：

1. 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。
2. 該等百分比指所擁有權益的股份數目除以本公司於最後實際可行日期的已發行股份總數 (即1,451,305,728股股份)。

除上文披露外，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，或須通知本公司及聯交所之資料，概無其他人士 (董事除外) 擁有本公司股份或相關股份之任何權益或淡倉。

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) 自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期公佈經審核綜合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，郭孔華先生被視為於下列除外業務中擁有權益：

郭先生為香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」）若干附屬公司之董事及擁有其股份權益，香格里拉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。

除外業務乃由擁有獨立管理及行政之公司（就香格里拉而言，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，概以英文版本為準。

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鄭慧善女士。鄭女士為合資格會計師，同時為特許公認會計師公會及香港會計師公會之會員。

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) 卓妙在招標中成功以代價人民幣13,329,070,000元購入首批地塊以進行該項目後，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（「**首批地塊之意向書**」），有關詳情載列於本公司日期為二零二二年一月二十日之通函；及
- (c) 由上海市黃浦區規劃和自然資源局與卓妙根據首批地塊之意向書於二零二二年一月二十六日簽訂就有關收購及發展首批地塊之土地使用權出讓合同。

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。