

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



嘉里建設有限公司*

KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：www.kerryprops.com

(股份代號：683)

持續關連交易 有關管理南昌香格里拉

緒言

於二零二四年七月五日，嘉里南昌（本公司之非全資附屬公司）分別與香格里拉國際及香格里拉飯店（皆為香格里拉之全資附屬公司）訂立酒店管理協議之補充協議以及營銷、培訓及香格里拉會服務協議之補充協議，以修訂酒店管理協議以及營銷、培訓及香格里拉會服務協議中有關酒店管理的若干條款。同日，嘉里南昌亦與香格里拉飯店之北京分公司訂立專有技術服務協議以向該酒店提供專有技術服務。

上市規則之涵義

嘉里南昌分別由本公司及香格里拉間接持有 80%及 20%權益。香格里拉國際及香格里拉飯店各自皆為香格里拉之全資附屬公司。嘉里控股為本公司及香格里拉之控股股東。因此，根據上市規則第十四 A 章，香格里拉、香格里拉國際及香格里拉飯店各自皆為嘉里控股之聯繫人和本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四 A 章，該交易對本公司構成持續關連交易。

* 僅供識別

由於訂立酒店管理協議之補充協議，營銷、培訓及香格里拉會服務協議之補充協議以及專有技術服務協議，嘉里南昌就該交易須支付之預期最高年度費用總額在一項或多項根據上市規則第 14.07 條適用的百分比率高於 0.1%但全部低於 5%，故該交易須遵守上市規則第 14A.76(2)條之公告及申報規定，惟可獲豁免遵守有關通函（包括獨立財務意見）及股東批准之規定。

緒言

於二零二四年七月五日，嘉里南昌（本公司之非全資附屬公司）分別與香格里拉國際及香格里拉飯店（皆為香格里拉之全資附屬公司）訂立酒店管理協議之補充協議以及營銷、培訓及香格里拉會服務協議之補充協議，以修訂酒店管理協議以及營銷、培訓及香格里拉會服務協議中的若干條款。根據酒店管理協議及營銷、培訓及香格里拉會服務協議（經修訂），香格里拉國際及香格里拉飯店將向嘉里南昌提供（其中包括）酒店管理服務以及營銷、培訓及香格里拉會服務。同日，嘉里南昌亦與香格里拉飯店之北京分公司訂立專有技術服務協議以向該酒店提供專有技術服務。

(1) 酒店管理協議（經酒店管理協議之補充協議修訂）

酒店管理協議（經酒店管理協議之補充協議修訂）之主要條款如下：

酒店管理協議
之補充協
議日期：

二零二四年七月五日

訂約方：

- (i) 嘉里南昌（作為該酒店之擁有人）
- (ii) 香格里拉國際（作為服務提供者）

服務：

香格里拉國際為該酒店提供酒店管理服務。

年期：

自酒店管理協議日期起計至其終止或經營期限屆滿（酒店管理協議項下之費用僅於期內產生且須予支付）。

酒店管理協議的經營期限為自該酒店開業日期起計三年。在最初的三年期結束時，如果雙方同意，酒店管理協議可再續期三年，直至該酒店開業日期的第二十週年。新的三年續約期按照酒店管理協議之補充協議的約定自二零二四年七月一日起生效。

費用： 嘉里南昌須支付予香格里拉國際之費用乃根據酒店管理協議中預先確定的公式計算，主要包括：

- (i) 基本管理費：按該酒店每年營業總收入收取固定百分比計算。
- (ii) 獎勵管理費：按該酒店每年經調整的營業總利潤收取可變百分比計算。
- (iii) 品牌費用：按該酒店每年每間客房收取固定金額計算。
- (iv) 直銷渠道費：有關通過香格里拉國際及／或其聯屬公司維護或提供的渠道進行的交易，按該酒店實際收入的固定百分比計算。

(2) 營銷、培訓及香格里拉會服務協議（經營銷、培訓及香格里拉會服務協議之補充協議修訂）

營銷、培訓及香格里拉會服務協議（經營銷、培訓及香格里拉會服務協議之補充協議修訂）之主要條款如下：

營銷、培訓及香格里拉會服務協議之補充協議日期： 二零二四年七月五日

訂約方： (i) 嘉里南昌（作為該酒店之擁有人）
(ii) 香格里拉飯店（作為服務提供者）

服務： 香格里拉飯店向該酒店提供營銷、培訓及香格里拉會服務。

年期： 自營銷、培訓及香格里拉會服務協議日期起計至酒店管理協議終止（期限為三年）。新的三年續約期自二零二四年七月一日起生效（與酒店管理協議的續約期一致）。

費用： 嘉里南昌須支付予香格里拉飯店之費用乃根據營銷、培訓及香格里拉會服務協議中預先確定的公式計算，主要包括：

- (i) 營銷服務費：按該酒店每年營業總收入收取固定百分比計算。
- (ii) 培訓費：按嘉里南昌就該酒店僱用之全體僱員每年基本工資之總和收取固定百分比計算。
- (iii) 香格里拉會常客計劃費用：按該酒店向香格里拉會會員收取之費用收取固定百分比計算，該費用作為常客計劃的成本和支出的一部分。

(3) 專有技術服務協議

專有技術服務協議之主要條款如下：

- 協議日期： 二零二四年七月五日
- 訂約方： (i) 嘉里南昌（作為該酒店之擁有人）
(ii) 香格里拉飯店之北京分公司（作為服務提供者）
- 服務： 香格里拉飯店之北京分公司將向該酒店提供專有技術服務。
- 年期： 由二零二四年七月一日起生效，直至酒店管理協議終止（期限為三年）。
- 費用： 按該酒店客房收入每年收取固定百分比。

預期最高年度費用總額

於截至二零二一年、二零二二年和二零二三年十二月三十一日止的三個財政年度，嘉里南昌根據酒店管理協議以及營銷、培訓及香格里拉會服務協議向香格里拉國際及香格里拉飯店支付的年度費用總額分別約人民幣 7,900,000 元（約 8,453,000 港元）、人民幣 6,600,000 元（約 7,062,000 港元）及人民幣 9,000,000 元（約 9,630,000 港元）。

根據酒店管理協議以及營銷、培訓及香格里拉會服務協議的歷史交易金額、酒店管理協議之補充協議以及營銷、培訓及香格里拉會服務協議之補充協議進行的修訂、該酒店的預期入住率、附近地區同類酒店的現行和預計市場價格、並計及宏觀經濟環境潛在之變化，如通脹及匯率，董事會預期嘉里南昌就各個財政年度須支付予香格里拉國際及／或香格里拉飯店之最高年度費用總額將不超過以下有關年度上限：

財政年度截至	年度上限 (人民幣)	年度上限 (約港幣)
二零二四年十二月三十一日	15,400,000	16,478,000
二零二五年十二月三十一日	17,700,000	18,939,000
二零二六年十二月三十一日	19,900,000	21,293,000
二零二七年十二月三十一日（假設酒店管理協議將在酒店管理協議之補充協議三年續期屆滿後再續期，則為全年計。）	21,200,000	22,684,000

倘嘉里南昌就該交易在任何財政年度須向香格里拉國際及／或香格里拉飯店支付之預期最高年度費用總額超逾上述有關年度上限，本公司將重新遵守上市規則之規定。

內部控制程序

為確保本集團的持續關連交易以公平合理的方式進行，本集團已採取以下內部控制程序：

- (i) 本公司定期進行審查，以確保持續關連交易的交易金額不超過相關年度上限；
- (ii) 獨立非執行董事將根據上市規則第 14A.55 條的規定每年審閱本集團的持續關連交易，並在本公司年報中確認該等持續關連交易是否 (1) 在本集團日常及一般業務過程中進行；(2) 按一般商業條款或更佳條款進行；及 (3) 根據有關交易之協議條款公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益；及
- (iii) 為遵守上市規則第 14A.56 條，本公司亦會委聘外聘核數師對持續關連交易（包括該等協議）進行年度審核，以確保（其中包括）交易金額不超過相關年度上限，以及按照相關協議的條款進行該等交易。

訂立該等協議之理由及裨益

香格里拉集團擁有豐富的酒店運營和管理經驗，且在向本集團提供酒店管理和相關服務方面有著良好的記錄。通過簽訂和維持該等協議，本集團將繼續享有無間斷、順暢和優質的酒店管理服務，並受益於使用香格里拉的品牌。此外，由於香格里拉國際及香格里拉飯店的主要業務為提供酒店管理及相關服務，而嘉里南昌的主要業務為（其中包括）擁有酒店，董事會相信雙方可以優勢互補。此外，根據酒店管理協議，香格里拉國際同意授權嘉里南昌一項分許可以使用品牌名稱「Shangri-La」及／或「香格里拉」及其他相關商標及標誌等，讓該酒店經營為國際一流水準的豪華酒店。

該等協議之條款乃由訂約方經公平磋商後釐定。特別是，嘉里南昌根據該等協議應支付的費用乃考慮了董事們對市場上同類服務提供商提供的一般定價的理解後協定。

基於本集團在酒店營運的經驗，董事（包括獨立非執行董事）認為該等協議之條款屬公平合理，且該交易乃按一般或更佳商業條款並於本集團之日常業務中訂立，亦符合本公司及其股東之整體利益。本公司主席兼行政總裁郭孔華先生已申報，他個人連同其聯繫人持有香格里拉 5%以上的權益，郭先生已就批准該等協議及該交易之相關董事會決議放棄投票。

有關本集團及訂約方之資料

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。

嘉里南昌為一家分別由本公司及香格里拉間接持有 80%及 20%權益之公司。嘉里南昌之主要業務包括擁有酒店，並開發由酒店、寫字樓、商業物業及相關配套設施組成的綜合用途發展項目。

香格里拉國際及香格里拉飯店均為香格里拉之全資附屬公司。其各自之主要業務為提供酒店管理、市場推廣、通訊、訂房、顧問及其他與酒店相關之服務。香格里拉國際亦從事投資控股業務。香格里拉集團主要從事發展、擁有及經營酒店物業；提供酒店管理及相關服務；發展、擁有及經營投資物業及發展供出售之物業。香格里拉集團以不同商標經營其業務，包括「香格里拉」、「嘉里大酒店」、「JEN 酒店」、「盛貿飯店」、「Rasa」、「夏宮」、「香宮」及「香格里拉 CHI 水療」。

上市規則之涵義

嘉里南昌分別由本公司及香格里拉間接持有80%及20%權益。香格里拉國際及香格里拉飯店各自皆為香格里拉之全資附屬公司。嘉里控股為本公司及香格里拉之控股股東。因此，根據上市規則第十四A章，香格里拉、香格里拉國際及香格里拉飯店各自皆為嘉里控股之聯繫人和本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，該交易對本公司構成持續關連交易。

由於訂立酒店管理協議之補充協議，營銷、培訓及香格里拉會服務協議之補充協議以及專有技術服務協議，嘉里南昌就該交易須支付之預期最高年度費用總額在一項或多項根據上市規則第14.07條適用的百分比率高於0.1%但全部低於5%，故該交易須遵守上市規則第14A.76(2)條之公告及申報規定，惟可獲豁免遵守有關通函（包括獨立財務意見）及股東批准之規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等協議」	指	酒店管理協議之補充協議，營銷、培訓及香格里拉會服務協議之補充協議，以及專有技術服務協議；
「聯繫人」、「關連人士」、「持續關連交易」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」	指	各具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	Kerry Properties Limited 嘉里建設有限公司*，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「酒店管理協議」	指	嘉里南昌與香格里拉國際於二零一四年十二月二十五日訂立的酒店管理協議（經日期為二零一七年十一月一日的第一次補充協議、日期為二零二零年九月三十日的第二次補充協議及日期為二零二二年十一月一日的第三次補充協議補充），內容為香格里拉國際向嘉里南昌提供酒店管理服務；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「該酒店」	指	以「南昌香格里拉」為名經營的一間酒店；
「酒店管理服務」	指	香格里拉國際根據酒店管理協議（包括酒店管理協議之補充協議）就該酒店的管理及營運向嘉里南昌提供的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有限公司，於本公告日期為本公司之控股股東；
「嘉里南昌」	指	嘉里置業(南昌)有限公司，一家於中國註冊成立之公司，分別由本公司及香格里拉間接持有 80%及 20%權益，為本公司的間接非全資附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「營銷、培訓及香格里拉會服務」	指	根據營銷、培訓及香格里拉會服務協議（包括營銷、培訓及香格里拉會服務協議之補充協議），香格里拉飯店向嘉里南昌提供的營銷及培訓服務（包括提供及營運香格里拉品牌下香格里拉會常客計劃）；
「營銷、培訓及香格里拉會服務協議」	指	嘉里南昌與香格里拉飯店於二零一七年十一月一日訂立之營銷、培訓及香格里拉會服務協議（經日期為二零二零年九月三十日的第一次補充協議及日期為二零二二年十一月一日的第二次補充協議補充），內容為香格里拉飯店向嘉里南昌提供營銷、培訓及香格里拉會服務；
「中國」或「內地」	指	中華人民共和國；
「專有技術服務」	指	根據專有技術服務協議，香格里拉飯店之北京分公司向該酒店提供香格里拉標準電子系統（包括酒店預訂管理系統和客戶服務管理系統）；
「專有技術服務協議」	指	嘉里南昌與香格里拉飯店之北京分公司於二零二四年七月五日訂立之專有技術服務協議，內容為香格里拉飯店之北京分公司向嘉里南昌提供專有技術服務；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「香格里拉」	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；
「香格里拉集團」	指	香格里拉及其附屬公司；

「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，為香格里拉之全資附屬公司，以及其北京分公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「酒店管理協議之補充協議」	指	嘉里南昌與香格里拉國際於二零二四年七月五日訂立之酒店管理協議的補充協議，以修改酒店管理協議的若干條款；
「營銷、培訓及香格里拉會服務協議之補充協議」	指	嘉里南昌與香格里拉飯店於二零二四年七月五日訂立之營銷、培訓及香格里拉會服務協議的補充協議，以修改營銷、培訓及香格里拉會服務協議的若干條款；
「該交易」	指	訂立該等協議及其項下擬進行之交易；及
「%」	指	百分比。

* 僅供識別

於本公告內，以人民幣列值之金額已按人民幣 1 元 = 1.07 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
鄭慧善

香港，二零二四年七月五日

於本公告日期，本公司之董事為：

執行董事： 郭孔華先生及區慶麟先生

獨立非執行董事： 許震宇先生、鄭君諾先生及李銳博士

非執行董事： 唐紹明女士