

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)

關連交易及 持續關連交易 有關發展及管理中國昆明之酒店和公寓

緒言

於二零二四年四月二十九日，建安昆明（本公司之非全資附屬公司）作為昆明地塊之擁有人，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）訂立該等協議，內容為有關發展及管理昆明地塊上之該等酒店和該等公寓。根據該等協議，香格里拉國際及香格里拉飯店向建安昆明提供（其中包括）發展及／或管理昆明地塊的該等酒店及／或該等公寓的開業前技術顧問服務、項目管理顧問服務、酒店管理服務，以及銷售、營銷及培訓服務。

上市規則之涵義

建安昆明分別由本公司及香格里拉間接持有 55% 及 45% 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，交易對本公司構成關連交易，而持續交易對本公司構成持續關連交易。

* 僅供識別

就持續交易而言，由於建安昆明須支付予香格里拉國際及／或香格里拉飯店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% 但全低於 5%，故持續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。

就持續交易以外的交易而言，由於建安昆明須支付予香格里拉國際及／或香格里拉飯店之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% 但全低於 5%，故持續交易以外的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及股東批准之規定。

緒言

於二零二四年四月二十九日，建安昆明（本公司之非全資附屬公司）作為昆明地塊之擁有人，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）訂立該等協議，內容為有關發展及管理昆明地塊上之該等酒店和該等公寓。根據該等協議，香格里拉國際及香格里拉飯店向建安昆明提供（其中包括）發展及／或管理昆明地塊的該等酒店及／或該等公寓的開業前技術顧問服務、項目管理顧問服務、酒店管理服務，以及銷售、營銷及培訓服務。

關連交易：

- (1) 技術顧問服務協議書
- (2) 酒店開業前技術顧問協議

技術顧問服務協議書及酒店開業前技術顧問協議之主要條款如下：

	<u>技術顧問服務協議書</u>	<u>酒店開業前技術顧問協議</u>
協議日期：	二零二四年四月二十九日	二零二四年四月二十九日
訂約方：	<ol style="list-style-type: none">(i) 建安昆明（作為昆明地塊之擁有人）(ii) 香格里拉國際（作為服務提供者）	<ol style="list-style-type: none">(i) 建安昆明（作為昆明地塊之擁有人）(ii) 香格里拉國際（作為服務提供者）

服務：	香格里拉國際將為建安昆明提供開業前技術顧問服務（公寓）。	香格里拉國際將為建安昆明提供開業前技術顧問服務（酒店）。
年期：	自技術顧問服務協議書日期起計至香格里拉國際履行在技術顧問服務協議書項下之所有職責及責任。	自酒店開業前技術顧問協議日期起計至昆明香格里拉開業日期後三個月。
費用：	約人民幣 767,000 元（約 828,000 港元），按該等公寓的開發工作階段分期支付。	約人民幣 4,073,000 元（約 4,399,000 港元），按昆明 Jen 及昆明香格里拉個別的開發工作階段分期支付。

(3) 項目管理顧問服務協議書

項目管理顧問服務協議書之主要條款如下：

協議日期：	二零二四年四月二十九日
訂約方：	(i) 建安昆明（作為昆明地塊之擁有人） (ii) 香格里拉飯店（作為服務提供者）
服務：	香格里拉飯店將為建安昆明提供項目管理顧問服務。
年期：	自項目管理顧問服務協議書日期起計至提供所有項目管理顧問服務為止。
費用：	約人民幣 24,879,000 元（約 26,869,000 港元），按該等酒店及該等公寓的開發工作階段分期支付。

技術顧問服務協議書、酒店開業前技術顧問協議及項目管理顧問服務協議書是為該等酒店和該等公寓開業前之服務而簽訂。根據上市規則，這些協議屬於一次性關連交易。

持續關連交易：

(1) 酒店管理協議

酒店管理協議之主要條款如下：

協議日期： 二零二四年四月二十九日

訂約方： (i) 建安昆明（作為該等酒店之擁有人）
(ii) 香格里拉國際（作為服務提供者）

服務： 香格里拉國際將為建安昆明提供酒店管理服務。

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昆明 Jen 開業日期起計三年，可由香格里拉國際及建安昆明協議行使選擇權而續期三年，直至昆明 Jen 開業日期的第二十週年。

費用： 建安昆明須支付予香格里拉國際之費用主要包括：

- (i) 基本管理費：按該等酒店每年營業總收入收取固定百分比計算。
- (ii) 獎勵管理費：按該等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：按該等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／或其關聯機構維護或提供的渠道進行的交易，按該等酒店實際收入的固定百分比計算。

(2) 銷售及營銷、培訓及香格里拉會服務協議

銷售及營銷、培訓及香格里拉會服務協議之主要條款如下：

- 協議日期：** 二零二四年四月二十九日
- 訂約方：** (i) 建安昆明（作為該等酒店之擁有人）
(ii) 香格里拉飯店（作為服務提供者）
- 服務：** 香格里拉飯店將向建安昆明提供銷售及營銷、培訓及香格里拉會服務。
- 年期：** 自銷售及營銷、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）。
- 費用：** 建安昆明須支付予香格里拉飯店之費用主要包括：
- (i) 銷售及營銷服務費：按該等酒店每年營業總收入收取固定百分比計算。
 - (ii) 培訓費：按建安昆明就該等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：按該等酒店的合資格消費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

(4) PMS 系統雲上託管服務協議

專有技術服務協議及 PMS 系統雲上託管服務協議之主要條款如下：

	<u>專有技術服務協議</u>	<u>PMS 系統雲上託管服務協議</u>
協議日期：	二零二四年四月二十九日	二零二四年四月二十九日
訂約方：	(i) 建安昆明（作為該等酒店之擁有人） (ii) 香格里拉飯店之北京分公司（作為服務提供者）	(i) 建安昆明（作為該等酒店之擁有人） (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建安昆明提供專有技術服務。	香格里拉飯店之北京分公司將向建安昆明提供 PMS 系統雲上託管服務。
年期：	由昆明 Jen 開業日期起計三年，直至酒店管理協議終止。	由昆明 Jen 開業日期起計三年，直至酒店管理協議終止。
費用：	按該等酒店客房收入每年收取固定百分比。	按該等酒店客房每年收取固定金額。

持續關連交易的預期最高年度費用總額

根據酒店管理協議、銷售及營銷、培訓及香格里拉會服務協議、專有技術服務協議及 PMS 系統雲上託管服務協議之條款及該等酒店之預期入住率，並計及宏觀經濟環境潛在之變化，如通脹及匯率，董事會預期建安昆明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 (約港元)
二零二四年十二月三十一日	12,000,000	12,960,000
二零二五年十二月三十一日	18,000,000	19,440,000
二零二六年十二月三十一日	23,000,000	24,840,000
二零二七年十二月三十一日（假設酒店管理協議將在最初的三年期限屆滿後續期，則為全年計。）	27,000,000	29,160,000

倘建安昆明就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。

訂立該等協議之理由及裨益

本公司及香格里拉將運用其在酒店、商業和住宅物業方面的綜合經驗、地位和專長來發展昆明地塊。本公司認為香格里拉國際及香格里拉飯店之專業範疇及主要業務為提供酒店管理及相關服務，而建安昆明之主要業務包括擁有及發展物業，當中包括發展該等酒店及該等公寓。此外，根據酒店管理協議，香格里拉國際同意授權建安昆明一項分許可以使用品牌名稱「Shangri-La」及／或「香格里拉」，「JEN BY SHANGRI-LA」及／或「JEN 香格里拉集團」及其他相關商標及標誌等，讓該等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。

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，他已就批准該等協議及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。

建安昆明為一家分別由本公司及香格里拉間接持有 55%及 45%權益之公司。建安昆明之主要業務包括於昆明地塊擁有及發展物業，當中包括發展該等酒店及該等公寓。

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

建安昆明分別由本公司及香格里拉間接持有 55%及 45%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，交易對本公司構成關連交易，而持續交易對本公司構成持續關連交易。

就持續交易而言，由於建安昆明須支付予香格里拉國際及／或香格里拉飯店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%但全低於 5%，故持續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。

就持續交易以外的交易而言，由於建安昆明須支付予香格里拉國際及／或香格里拉飯店之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%但全低於 5%，故持續交易以外的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	PMS 系統雲上託管服務協議、酒店管理協議、項目管理顧問服務協議書、酒店開業前技術顧問協議、專有技術服務協議、銷售及營銷、培訓及香格里拉會服務協議，及技術顧問服務協議書；
「該等公寓」	指	現正在昆明地塊上開發的公寓大樓中的公寓；
「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「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；
「PMS 系統雲上託管服務」	指	根據 PMS 系統雲上託管服務協議，香格里拉飯店向該等酒店提供的物業管理雲上託管服務系統；
「PMS 系統雲上託管服務協議」	指	建安昆明與香格里拉飯店於二零二四年四月二十九日訂立之 PMS 系統雲上託管服務協議，內容為香格里拉飯店向建安昆明提供的 PMS 系統雲上託管服務；
「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；
「持續交易」	指	酒店管理協議、銷售及營銷、培訓及香格里拉會服務協議、專有技術服務協議和 PMS 系統雲上託管服務協議之訂立及其項下擬進行之交易；
「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	建安昆明與香格里拉國際於二零二四年四月二十九日訂立之酒店管理協議及補充函，內容為香格里拉國際向建安昆明提供酒店管理服務；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「該等酒店」	指	昆明 Jen 及昆明香格里拉；
「酒店管理服務」	指	香格里拉國際根據酒店管理協議就該等酒店的管理及營運向建安昆明提供的酒店管理服務及預約服務；
「建安昆明」	指	建安置業(昆明)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 55%及 45%權益，為本公司的間接非全資附屬公司；

「昆明 Jen」	指	根據酒店管理協議將以「昆明 JEN 酒店」品牌營運，現正在昆明地塊上開發的該等酒店第一期；
「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；
「昆明地塊」	指	位於中國雲南省昆明市盤龍區東風東路 88-96 號之地塊；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「項目管理顧問服務協議書」	指	建安昆明與香格里拉飯店於二零二四年四月二十九日訂立之項目管理顧問服務協議書，內容為香格里拉飯店向建安昆明提供項目管理顧問服務；
「中國」或「內地」	指	中華人民共和國；
「開業前技術顧問服務（公寓）」	指	根據技術顧問服務協議書，香格里拉國際向建安昆明提供有關該等公寓開發的諮詢和顧問服務；
「開業前技術顧問服務（酒店）」	指	根據酒店開業前技術顧問協議，香格里拉國際向建安昆明提供有關該等酒店開發的諮詢和顧問服務；
「項目管理顧問服務」	指	根據項目管理顧問服務協議書，香格里拉飯店向建安昆明提供有關該等酒店及該等公寓之開發、設計及建設之項目管理顧問服務；
「專有技術服務」	指	根據專有技術服務協議，香格里拉飯店向該等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）；
「酒店開業前技術顧問協議」	指	建安昆明與香格里拉國際於二零二四年四月二十九日訂立之酒店開業前技術顧問協議，內容為香格里拉國際向建安昆明提供開業前技術顧問服務（酒店）；

「專有技術服務協議」	指	建安昆明與香格里拉飯店於二零二四年四月二十九日訂立之專有技術服務協議，內容為香格里拉飯店向建安昆明提供專有技術服務；
「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；
「銷售及營銷、培訓及香格里拉會服務」	指	根據銷售及營銷、培訓及香格里拉會服務協議，香格里拉飯店向建安昆明提供的銷售及營銷及培訓服務（包括提供及營運香格里拉品牌下香格里拉會常客計劃）；
「昆明香格里拉」	指	根據酒店管理協議將以「昆明香格里拉」品牌營運，現正在昆明地塊上開發的該等酒店第二期；
「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；
「銷售及營銷、培訓及香格里拉會服務協議」	指	建安昆明與香格里拉飯店於二零二四年四月二十九日訂立之銷售及營銷、培訓及香格里拉會服務協議，內容為香格里拉飯店向建安昆明提供銷售及營銷、培訓及香格里拉會服務；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「技術顧問服務協議書」	指	建安昆明與香格里拉國際於二零二四年四月二十九日訂立之技術顧問服務協議書，內容為香格里拉國際向建安昆明提供開業前技術顧問服務（公寓）；
「交易」	指	建安昆明與香格里拉國際及香格里拉飯店訂立的該等協議及其項下擬進行之交易，包括持續交易；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=1.08 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，二零二四年四月二十九日

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： 黃汝璞女士，JP、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