

---

**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](http://www.kerryprops.com)

(股份代號：683)

**須予披露及關連交易：**  
**收購香港兩個貨倉**  
**及**  
**股東特別大會通告**

**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5至13頁。獨立董事委員會函件載於本通函第14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15至27頁。

嘉里建設有限公司將於二零一九年五月三十一日(星期五)上午十一時正假座香港中環法院道太古廣場港島香格里拉大酒店五樓香島殿舉行股東特別大會，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41及42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22樓。

\* 僅供識別

二零一九年五月三日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	14
獨立財務顧問函件 .....	15
附錄一 — 估值報告 .....	28
附錄二 — 一般資料 .....	34
股東特別大會通告 .....	41

---

## 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」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義；
「董事會」	指	董事會；
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島；
「柴灣貨倉」	指	位於香港柴灣嘉業街50號可供租用面積為535,037平方呎之貨倉；
「柴灣貨倉買賣協議」	指	買方與賣方所訂立日期為二零一九年三月二十八日之買賣協議，據此，買方同意向賣方購買第一目標公司之全部已發行股本；
「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；
「本公司決議案」	指	獨立股東批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「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： (甲)本集團擁有權益之業務及(乙)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；

\* 僅供識別

---

## 釋 義

---

「第一附屬公司」	指	嘉里貨倉(柴灣)有限公司，一家於香港註冊成立之公司，由嘉里物流聯網間接全資擁有；
「第一目標公司」	指	DEC Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由嘉里物流聯網間接全資擁有；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(黃汝璞女士除外)組成之獨立董事委員會，旨在就交易向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立董事委員會及獨立股東就有關交易之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	在股東特別大會上毋須為考慮及酌情批准本公司決議案而放棄投票之股東(該等股東不包括嘉里控股及其聯繫人)；
「獨立估值」	指	獨立估值師對貨倉於二零一九年三月二十二日之估值；
「獨立估值師」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，本公司委任提供貨倉估值之獨立估值師；
「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，為本公司之控股股東；
「嘉里物流聯網」	指	嘉里物流聯網有限公司，一家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公司，其股份於聯交所主板上市；
「嘉里物流聯網集團」	指	嘉里物流聯網及其附屬公司；

---

釋 義

---

「嘉里物流聯網決議案」	指	嘉里物流聯網之獨立股東批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案；
「郭孔華」	指	一名非執行董事；
「最後實際可行日期」	指	二零一九年四月二十四日，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；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「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；
「訂約方」	指	買方、賣方、本公司及嘉里物流聯網之統稱；而「訂約方」一詞亦指當中任何一方；
「百分比率」	指	具有上市規則第十四章所賦予之涵義；
「買方」	指	<b>Giant Assets Holdings Limited</b> ，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由本公司間接全資擁有；
「買賣協議」	指	柴灣貨倉買賣協議及沙田貨倉買賣協議之統稱；
「第二附屬公司」	指	嘉里貨倉(沙田)有限公司，一家於香港註冊成立之公司，由嘉里物流聯網間接全資擁有；
「第二目標公司」	指	<b>Belminton Inc.</b> ，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由嘉里物流聯網間接全資擁有；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股東」	指	股份之持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元之普通股；

---

## 釋 義

---

「沙田貨倉」	指	位於香港新界沙田山尾街36-42號可供租用面積為431,530平方呎之貨倉；
「沙田貨倉買賣協議」	指	買方與賣方所訂立日期為二零一九年三月二十八日之買賣協議，據此，買方同意向賣方購買第二目標公司之全部已發行股本；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一九年五月三十一日（星期五）上午十一時正假座香港中環法院道太古廣場港島香格里拉大酒店五樓香島殿舉行之股東特別大會，會上將提呈本公司決議案，股東特別大會通告載於本通函第41及42頁；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義；
「目標公司」	指	第一目標公司及第二目標公司之統稱，而「目標公司」一詞亦指當中任何一家；
「交易」	指	由訂約方訂立買賣協議及其項下擬進行之交易；
「賣方」	指	Kerry Warehouse (HK) Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由嘉里物流聯網間接全資擁有；及
「貨倉」	指	柴灣貨倉及沙田貨倉之統稱。



嘉里建設有限公司\*  
KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：[www.kerryprops.com](http://www.kerryprops.com)

(股份代號：683)

**執行董事：**

黃小抗先生 (主席兼行政總裁)

吳繼霖先生

王志剛先生

**非執行董事：**

郭孔華先生

**獨立非執行董事：**

古滿麟先生

黃汝璞女士，JP

張祖同先生

敬啟者：

**註冊辦事處：**

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

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

**須予披露及關連交易：**

**收購香港兩個貨倉**

**及**

**股東特別大會通告**

**1. 緒言**

茲提述本公司於二零一九年三月二十八日就(其中包括)收購兩個貨倉作出之公告。

\* 僅供識別





**最後完成日期：** 柴灣貨倉買賣協議之最後完成日期為二零一九年六月十四日，或賣方與買方以書面協定之較後日期。

倘本公司及嘉里物流聯網通過相關決議案之有關條件沒有於上述之最後完成日期或之前達成，則買賣協議將告終止，而全數訂金（連同其所有應計利息（如有））將退還予買方。

**履約保證：** 鑒於賣方同意與買方訂立柴灣貨倉買賣協議，本公司無條件地及不可撤回地向賣方保證，買方將妥善及按時履行及執行其於柴灣貨倉買賣協議及任何相關交易文件項下應盡之所有義務及責任。

鑒於買方同意與賣方訂立柴灣貨倉買賣協議，嘉里物流聯網亦無條件地及不可撤回地向買方保證，賣方將妥善及按時履行及執行其於柴灣貨倉買賣協議及任何相關交易文件項下應盡之所有義務及責任。

**聲明、保證、承諾及彌償保證：** 柴灣貨倉買賣協議載有賣方作出之聲明及保證，該等聲明及保證對於此性質及規模之交易而言屬一般慣例。

### 3. 沙田貨倉買賣協議之詳情

根據沙田貨倉買賣協議，買方同意向賣方購買第二目標公司（其持有沙田貨倉）之全部已發行股本。

沙田貨倉買賣協議之主要條款載列如下：—

**日期：** 二零一九年三月二十八日

**訂約方：**

- (a) 買方
- (b) 賣方
- (c) 本公司（作為買方之保證人）
- (d) 嘉里物流聯網（作為賣方之保證人）

---

## 董事會函件

---

- 代價： 應付代價為13.30億港元
- 付款：
- (a) 於沙田貨倉買賣協議之簽立日期，買方已根據沙田貨倉買賣協議之條文規定，向買方之律師(作為保證金保存人)支付1.33億港元作為訂金；及
  - (b) 待完成時，買方須向賣方支付代價之餘數11.97億港元。
- 先決條件： 沙田貨倉買賣協議須待(其中包括)以下條件達成後，方告完成：—
- (a) 本公司決議案獲通過；及
  - (b) 嘉里物流聯網決議案獲通過，
- 在各種情況下，不得遲於最後完成日期達成。
- 最後完成日期： 沙田貨倉買賣協議之最後完成日期為二零一九年六月十四日，或賣方與買方以書面協定之較後日期。
- 倘本公司及嘉里物流聯網通過相關決議案之有關條件沒有於上述之最後完成日期或之前達成，則買賣協議將告終止，而全數訂金(連同其所有應計利息(如有))將退還予買方。
- 履約保證：
- 鑒於賣方同意與買方訂立沙田貨倉買賣協議，本公司無條件地及不可撤回地向賣方保證，買方將妥善及按時履行及執行其於沙田貨倉買賣協議及任何相關交易文件項下應盡之所有義務及責任。
- 鑒於買方同意與賣方訂立沙田貨倉買賣協議，嘉里物流聯網亦無條件地及不可撤回地向買方保證，賣方將妥善及按時履行及執行其於沙田貨倉買賣協議及任何相關交易文件項下應盡之所有義務及責任。
- 聲明、保證、承諾及彌償保證： 沙田貨倉買賣協議載有賣方作出之聲明及保證，該等聲明及保證對於此性質及規模之交易而言屬一般慣例。

#### 4. 貨倉之持續管理及租賃

於買賣協議完成後，嘉里物流聯網集團可能(1)與本集團就貨倉訂立管理協議，以提供與管理及營運貨倉設施有關的服務，包括物業管理、批租及許可協議管理、散貨處理及其他相關服務；及(2)與本集團訂立租約、許可協議或協議，准許嘉里物流聯網集團佔用及／或使用貨倉之部份。此等協議之條款及條件將會由訂約方商討及協定。本公司將相應地遵守上市規則之適用規定，並於適當時候就此另行刊發公告。

#### 5. 目標公司之詳情

第一目標公司實益擁有第一附屬公司，而第一附屬公司則擁有柴灣貨倉。柴灣貨倉乃位於香港柴灣嘉業街50號，作貨倉用途。於二零一八年十二月三十一日，柴灣貨倉之賬面值為約8.80億港元。

第二目標公司實益擁有第二附屬公司，而第二附屬公司則擁有沙田貨倉。沙田貨倉乃位於香港新界沙田山尾街36-42號，作貨倉用途。於二零一八年十二月三十一日，沙田貨倉之賬面值為約7.47億港元。

目標公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務資料之概要如下：—

##### 第一目標公司

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 百萬港元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 百萬港元
除稅前純利	117	140
除稅後純利	112	135
		於二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 百萬港元
總資產		900
淨資產		881

第二目標公司

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 百萬港元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 百萬港元
除稅前純利	98	152
除稅後純利	93	144
		於二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 百萬港元
總資產		776
淨資產		748

於二零一八年十二月三十一日，第一目標公司及第二目標公司之賬面淨值分別為約8.81億港元及約7.48億港元。

待買賣協議完成後，第一目標公司及第二目標公司將各自成為本公司之全資附屬公司。

## 6. 代價之基準

收購目標公司全部已發行股本之代價乃由訂約方經考慮獨立估值師所作出對貨倉於二零一九年三月二十二日之獨立估值後，進行公平磋商而達致。

## 7. 交易之財務影響

目前預期本集團就支付目標公司代價所需之資金，將從其內部現金儲備及／或外部銀行貸款撥付。所需資金預期不會對本集團構成任何重大的財務影響。

## 8. 進行交易之理由及好處

本集團致力鞏固及開拓其物業投資及房地產開發，以提升股東之長期回報。為此，本集團一直積極發掘於香港之業務發展機會。由於貨倉物業具有重建潛力，加上政府重啟活化政策，香港貨倉物業受到強大的需求及相對偏低的供應所支持。本集團將考慮重建貨倉作長期投資，從而為本集團之組合增值。鑒於貨倉位置優越、四通八達及具有規模，符合本公司之投資策略，故董事會認為，交易為本集團帶來投資良機。

經考慮本公司於買賣協議項下之責任後，董事（包括獨立非執行董事，但不包括郭孔華先生）相信，交易乃於本集團之日常及一般業務過程中進行，買賣協議之條款屬於一般商業條款，為公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 9. 有關訂約方之資料

買方為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。買方之主要業務為投資控股。

賣方為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為嘉里物流聯網之間接全資附屬公司。賣方之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、中華人民共和國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，及在中華人民共和國擁有及經營酒店業務；以及綜合物流及國際貨運。

嘉里物流聯網集團之核心業務包括綜合物流、國際貨運代理及供應鏈解決方案。嘉里物流聯網集團之總辦事處位於香港，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最大配送網絡和樞紐業務之一。

## 10. 上市規則之涵義

嘉里物流聯網為嘉里控股之附屬公司，而嘉里控股為本公司之控股股東，故根據上市規則，嘉里物流聯網為本公司之關連人士。

由於就買方根據買賣協議應付予賣方之總代價36.00億港元計算本公司之適用百分比率高於5%但低於25%，因此，交易構成本公司之須予披露及關連交易，並須遵守上市規則第十四章及第十四A章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

嘉里控股及其聯繫人將於本公司所召開之股東特別大會上，放棄就本公司決議案投票。

獨立董事委員會已告成立，以就交易向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，以就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 11. 推薦建議

董事(包括考慮獨立財務顧問意見後之獨立董事委員會，但不包括郭孔華先生)認為買賣協議及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，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之獨立董事委員會，但不包括郭孔華先生)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之本公司決議案。

務請閣下注意本通函第14頁所載之「獨立董事委員會函件」(當中載有致獨立股東就有關交易之推薦建議)及本通函第15至27頁所載之獨立財務顧問函件(當中載有致獨立董事委員會及獨立股東就有關交易之意見)。

非執行董事郭孔華先生已申報其與其聯繫人持有嘉里物流聯網5%以上權益。他已就批准交易之有關董事會決議案放棄投票，且概無其他董事於買賣協議及其項下擬進行之交易擁有重大權益，故概無其他董事須就有關批准交易之董事會決議案放棄投票。

由於獨立非執行董事黃汝璞女士亦為嘉里物流聯網之獨立非執行董事，她已決定不加入有關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古滿麟先生及張祖同先生)已告成立，以就交易向獨立股東提供意見及推薦建議。

## 12. 股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第41及42頁。於股東特別大會上將提呈本公司決議案以確認、追認及批准交易。

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22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，於交易中擁有重大權益之任何本公司關連人士，以及於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本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交易之本公司決議案放棄投票。

## 13. 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，本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)條指定之方式公佈點票結果。

## 14. 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  
黃小抗  
謹啟

二零一九年五月三日



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](http://www.kerryprops.com)

(股份代號：683)

敬啟者：

須予披露及關連交易：  
收購香港兩個貨倉

茲提述本公司日期為二零一九年五月三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買賣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。獨立董事委員會委任力高企業融資有限公司為獨立財務顧問，以就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5至13頁所載之「董事會函件」及通函第15至27頁所載之「獨立財務顧問函件」。

經考慮本公司於買賣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，買賣協議之條款符合一般商業條款並屬公平合理，而訂立交易就獨立股東而言乃符合本公司及其股東之整體利益，且交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立。因此，我們建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上就批准交易提呈之本公司決議案。

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  
古滿麟 張祖同  
獨立非執行董事  
謹啟

二零一九年五月三日

\* 僅供識別



以下為獨立財務顧問力高企業融資有限公司就交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函而編製。



敬啟者：

**須予披露及關連交易：  
收購香港兩個貨倉**

**緒言**

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司所刊發日期為二零一九年五月三日致股東的通函（「通函」）所載的董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件乃組成通函其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

於二零一九年三月二十八日，訂約方訂立買賣協議，內容有關由買方向賣方收購持有貨倉的目標公司之全部已發行股本。

根據柴灣貨倉買賣協議，買方（ 貴公司之全資附屬公司）同意向賣方（嘉里物流聯網之全資附屬公司）購買持有柴灣貨倉的第一目標公司之全部已發行股本。買方就該項收購之應付代價為22.70億港元。

根據沙田貨倉買賣協議，買方同意向賣方購買持有沙田貨倉的第二目標公司之全部已發行股本。買方就該項收購之應付代價為13.30億港元。

嘉里物流聯網為嘉里控股之附屬公司，而嘉里控股為 貴公司之控股股東，故根據上市規則，嘉里物流聯網為 貴公司之關連人士。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於就買方根據買賣協議應付予賣方之總代價36.00億港元計算，貴公司之適用百分比率高於5%但低於25%，因此，交易對貴公司而言構成須予披露及關連交易，並須遵守上市規則第十四章及第十四A章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

嘉里控股及其聯繫人將放棄於貴公司將召開之股東特別大會上就貴公司決議案投票。

由於獨立非執行董事黃汝璞女士亦為嘉里物流聯網之獨立非執行董事，她決定不就交易加入獨立董事委員會。因此，獨立董事委員會(包括其餘獨立非執行董事古滿麟先生及張祖同先生)已告成立，以就買賣協議之條款是否按一般商業條款訂立、就獨立股東而言是否屬公平合理及交易是否符合貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，以及就擬於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案之投票決定向獨立股東提供意見。作為獨立財務顧問，吾等之責任為向獨立董事委員會及獨立股東就該等方面提供獨立意見。

於最後實際可行日期，力高企業融資有限公司與貴公司之間並無任何可合理視作與力高企業融資有限公司之獨立性有關之關係或利益。過往兩年，貴集團與力高企業融資有限公司之間並無訂立委聘。除就此次委任作為獨立財務顧問之已付或應付吾等之正常專業費用外，概不存在其他安排致使吾等已或將據此收取貴公司費用或利益。因此，吾等合資格就買賣協議及其項下擬進行之交易之條款提供獨立意見。

### 吾等意見之基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等乃倚賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供之資料；(iii) 貴公司管理層向吾等所發表之意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料之審閱。吾等已假設貴公司董事及／或管理層提供之一切資料及向吾等傳達或通函所載或提述之聲明及意見，於通函日期在各方面均為真實、準確及完整，並可依賴。吾等亦假設通函所載之一切陳述及所作出或提述之聲明於作出之時均屬真實，且直至股東特別大會日期仍屬真實，且股東將根據上市規則第

13.80條盡快獲悉有關資料及聲明之任何重大變動，直至股東特別大會為止。吾等亦假設 貴公司管理層所信、意見及意向之所有該等聲明及通函所載或提述之該等聲明乃經審慎適當查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑 貴公司之管理層及／或 貴公司之顧問向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。 貴公司告知，通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且 貴公司管理層向吾等提供之所有資料或陳述於作出時在各方面均為真實、準確、完整及並無誤導成份，且直至股東特別大會日期為止仍繼續如此。

吾等認為，吾等已審閱目前可供查閱之充足資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司管理層所提供之資料、所作出之陳述或所表達之意見進行任何獨立核實，亦無對 貴公司、目標公司或任何他們各自之附屬公司及聯營公司之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

### 所考慮之主要因素及理由

於達至吾等就交易之推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：—

#### 1. 貴集團、買方及賣方之背景

##### **貴公司及 貴集團**

誠如董事會函件所披露， 貴公司之主要業務為投資控股，而 貴公司之附屬公司、聯營公司及合營公司之主要業務包括在香港、中華人民共和國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，及在中華人民共和國擁有及經營酒店業務；以及綜合物流及國際貨運。

##### **買方**

誠如董事會函件所披露，買方為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為 貴公司之間接全資附屬公司。買方之主要業務為投資控股。

## 賣方

誠如董事會函件所進一步披露，賣方為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為嘉里物流聯網之間接全資附屬公司。賣方之主要業務為投資控股。

嘉里物流聯網集團之核心業務包括綜合物流、國際貨運代理及供應鏈解決方案。嘉里物流聯網集團之總辦事處位於香港，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最大配送網絡和樞紐業務之一。

## 2. 貴集團之財務資料

誠如 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(「二零一八年年報」)所披露， 貴集團之收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度之約355.48億港元減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度之約214.33億港元，較前一年度減少約40%。有關減少主要由於物業銷售分部之收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度之約290.89億港元減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度之約144.75億港元。

誠如二零一八年年報所述， 貴集團於二零一八年十二月三十一日所持物業組合(以樓面面積計算)，包括發展中物業約2,536萬平方呎(於二零一七年十二月三十一日約1,896萬平方呎)、已落成之投資物業約1,310萬平方呎(於二零一七年十二月三十一日約1,204萬平方呎)、酒店物業約467萬平方呎(於二零一七年十二月三十一日約459萬平方呎)及持有作出售用途之物業約232萬平方呎(於二零一七年十二月三十一日約351萬平方呎)。優質資產為 貴集團的長遠發展奠定穩固基礎。

吾等從二零一八年年報獲悉， 貴集團於中國已落成物業之銷售錄得營業額約75.16億港元(截至二零一七年十二月三十一日止年度約84.63億港元)，產生毛利約23.81億港元(截至二零一七年十二月三十一日止年度約26.59億港元)。銷售營業額主要來自杭州雲荷廷、南京金陵雅頌居、瀋陽雅頌大苑、成都都城樂頌居、秦皇島海碧台及杭州逸廬之確認銷售。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，香港已落成物業之銷售為 貴集團帶來銷售營業額約69.59億港元(截至二零一七年十二月三十一日止年度約206.26億港元)，產生毛利約23.99億港元(截至二零一七年十二月三十一日止年度約30.90億港元)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度之 貴集團股東應佔溢利為約74.99億港元，較二零一七年呈報之約92.42億港元減少約19%。誠如二零一八年年報所披露，有關減少主要由於自二零一八年一月一日起採納新會計政策、為澳門發展中物業減值虧損之撥備約11.75億港元(截至二零一七年十二月三十一日止年度為零)及錄得以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產公允價值減少淨額約14.61億港元(截至二零一七年十二月三十一日止年度增加約200萬港元)所致。

於二零一八年十二月三十一日， 貴集團之總資產為約1,701.85億港元，其中物業權益(包括物業、機器及設備、投資物業、租賃土地及土地使用權、發展中物業、土地訂金及已落成之待售物業)合共為約1,231.49億港元，約佔 貴集團總資產之72%。於二零一八年十二月三十一日， 貴集團之總負債為約592.43億港元，其中銀行貸款及定息債券合共為約331.11億港元，約佔 貴集團總負債之56%。

### 3. 有關目標公司之資料

誠如董事會函件所披露，第一目標公司實益擁有第一附屬公司，而第一附屬公司則擁有柴灣貨倉。柴灣貨倉乃位於香港柴灣嘉業街50號，作貨倉用途。於二零一八年十二月三十一日，柴灣貨倉之賬面值為約8.80億港元。

誠如董事會函件所披露，第二目標公司實益擁有第二附屬公司，而第二附屬公司則擁有沙田貨倉。沙田貨倉乃位於香港新界沙田山尾街36-42號，作貨倉用途。於二零一八年十二月三十一日，沙田貨倉之賬面值為約7.47億港元。

#### 3.1 貨倉

據 貴公司管理層告知，於最後實際可行日期，貨倉乃用作賣方之投資物業，並出租予或提供使用許可予多名獨立第三方及嘉里物流聯網之聯屬公司，從而為賣方產生收入。小部分貨倉亦被貨倉運營商佔用，用於臨時儲存貨物之用。現有租賃協議及許可協議將於二零一九年七月至二零二一年七月期間屆滿。據 貴公司管理層告知，於買賣協議完成後，買方(作為新業主及許可人)將繼續履行現有租賃協議及許可協議之條款。

## 獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所披露，於買賣協議完成後，嘉里物流聯網集團可能(1)與 貴集團就貨倉訂立管理協議，以提供與管理及營運貨倉設施有關的服務，包括物業管理、批租及許可協議管理、散貨處理及其他相關服務；及(2)與 貴集團訂立租約、許可協議或協議，准許嘉里物流聯網集團佔用及／或使用貨倉之部份。此等協議之條款及條件將會由訂約方商討及協定。 貴公司將相應地遵守上市規則之適用規定，並於適當時候就此另行刊發公告。

下表分別載列 貴公司管理層告知之柴灣貨倉及沙田貨倉之詳細資料：—

地址	柴灣貨倉	沙田貨倉	總計／整體
	香港柴灣 嘉業街50號	香港新界 沙田山尾街 36-42號	
貨倉之地盤面積(以平方呎計)	52,744	42,582	95,326
貨倉之可供租用面積 (以平方呎計)	535,037	431,530	966,567
租賃協議項下之面積 (以平方呎計)	361,482	431,530	793,012
租賃協議項下之佔用率	68%	100%	82%
臨時儲存貨物佔用面積 (以平方呎計)	72,000	0	72,000
空置面積(以平方呎計)	101,555	0	101,555

### 3.2 目標公司之財務資料

目標公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務資料概要載於董事會函件。

根據 貴公司管理層提供之目標公司之未經審核綜合財務資料，第一目標公司之除稅後溢利淨額由截至二零一七年十二月三十一日止年度之約1.12億港元增加約21%至截至二零一八年十二月三十一日止年度之1.35億港元。於二零一八年十二月三十一日，第一目標公司分別擁有資產總值及資產淨值約9.00億港元及8.81億港元，其中約8.80億港元來自投資物業(即柴灣貨倉)之賬面值。

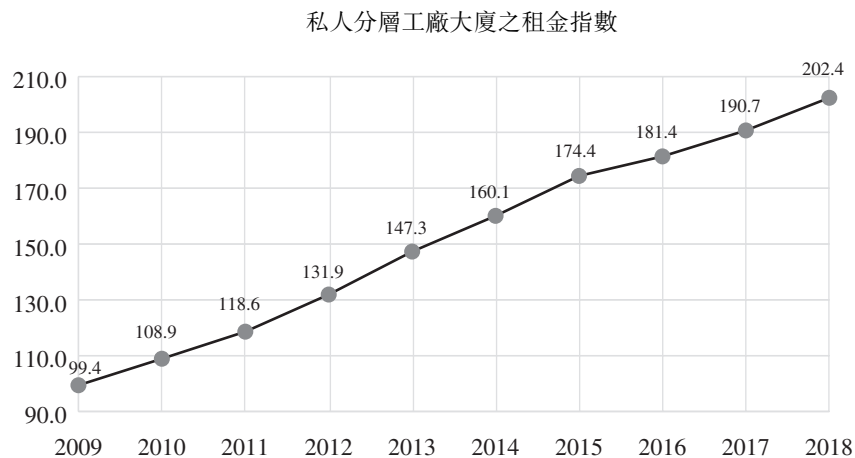
第二目標公司之除稅後溢利淨額由截至二零一七年十二月三十一日止年度之約0.93億港元增加約55%至截至二零一八年十二月三十一日止年度之1.44億港元。於二零一八年十二月三十一日，第二目標公司分別擁有資產總值及資產淨值約7.76億港元及7.48億港元，其中約7.47億港元來自投資物業(即沙田貨倉)之賬面值。

誠如董事會函件所披露，待買賣協議完成後，第一目標公司及第二目標公司將各自成為 貴公司之全資附屬公司。

#### 4. 香港之私人工廈市場

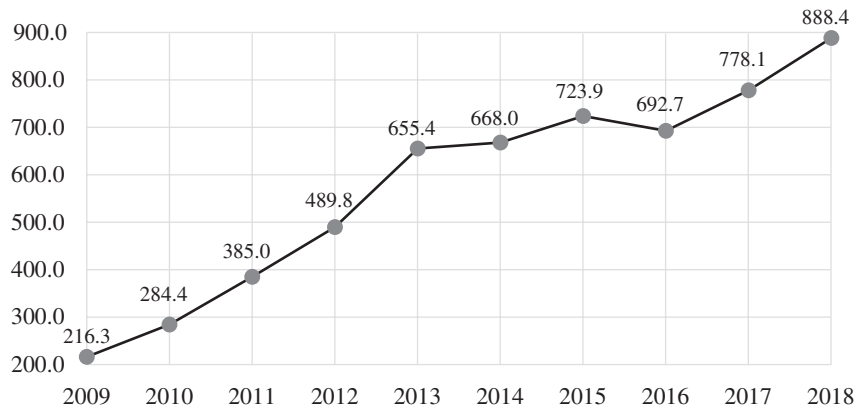
根據香港政府差餉物業估價署(「差餉物業估價署」)提供之統計資料，香港之私有物業分為私人住宅、私人寫字樓、私人零售樓宇及私人分層工廠大廈四類。根據差餉物業估價署公佈之私人分層工廠大廈之租金指數，私人分層工廠大廈之租金已自二零零九年起上漲。二零一八年之租金指數估計為約202，較上一年度之約191增加約6%。根據差餉物業估價署公佈之私人分層工廠大廈之價格指數，私人分層工廠大廈之價格亦已自二零零九年起上漲。二零一八年之價格指數估計為約888，較上一年度之約778增加約14%。

下表分別載列私人分層工廠大廈於二零零九年至二零一八年之租金指數及價格指數(摘錄自差餉物業估價署)：—



附註：二零一八年之租金指數為臨時數字。

私人分層工廠大廈之價格指數



附註：二零一八年之價格指數為臨時數字。

亦如差餉物業估價署所公佈者，香港島私人分層工廠大廈於二零一八年之單位租金價格估計為約193港元每平方米，而二零一七年則為約185港元每平方米。同時，新界私人分層工廠大廈於二零一八年之單位租金價格估計為約145港元每平方米，而二零一七年則為約134港元每平方米。

此外，根據香港《行政長官2018年施政報告》，其擬重啟工廈活化計劃，向改建舊工廈之業主提供誘因。

基於上述各項，吾等認為香港私人分層工廠大廈租金及價格上揚預期對貨倉而言將為有利商機。

## 5. 進行交易之理由及好處

誠如董事會函件所披露，貴集團致力鞏固及開拓其物業投資及房地產開發，以提升股東之長期回報。為此，貴集團一直積極發掘於香港之業務發展機會。由於貨倉物業具有重建潛力，加上政府重啟活化政策，香港貨倉物業受到強大的需求及相對偏低的供應所支持。貴集團將考慮重建貨倉作長期投資，從而為貴集團之組合增值。鑒於貨倉位置優越、四通八達及具有規模，符合貴公司之投資策略，故董事會認為，交易為貴集團帶來投資良機。



由於下列原因，交易被視為符合 貴公司及股東之整體利益：—

**(i) 香港貨倉物業受到強大的需求及相對偏低的供應所支持**

如本函件中的「4. 香港之私人工廈市場」一節所證實，吾等注意到，私人分層工廠大廈之租金及價格自二零零九年以來雙雙上揚。此外，香港政府擬重啟工廈活化計劃，向改建舊工廈之業主提供誘因。因此，香港貨倉物業的需求可能強勁，同時供應可能相對偏低。

**(ii) 貨倉之位置、便利交通及規模符合 貴公司之投資策略**

據 貴公司管理層告知，吾等注意到貨倉毗鄰交通樞紐，可便利通達其他業務區域，地理位置絕佳。董事認為，長遠而言，貨倉所處區域有潛力轉變為商業區。此外，貨倉位於港鐵站附近，與道路、高速公路及其他主要交通網絡相通，因而交通便利。此外，柴灣貨倉及沙田貨倉所佔地盤面積分別為約52,744平方呎及42,582平方呎，可供租用面積分別為約535,037平方呎及431,530平方呎。鑒於貨倉位置優越、四通八達及具有規模，董事將考慮配合政府可能推行之活化政策重建貨倉作長期投資，從而為 貴集團之投資組合增值。

**(iii) 目標公司已經產生收入及溢利**

根據 貴公司管理層提供之未經審核綜合財務資料，第一目標公司及第二目標公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度分別產生除稅後溢利淨額約1.35億港元及1.44億港元。於最後實際可行日期，貨倉之可供租用的總面積為約966,567平方呎，整體佔用率為約82%。基於目標公司之上述財務表現，預期交易將有助於為 貴集團帶來額外收入來源，並改善其盈利能力。

## 6. 貨倉估值

### 6.1 背景資料

貨倉由 貴公司委任以就貨倉提供估值之獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行估值。物業估值報告(「物業估值報告」)載於通函附錄一。吾等已就獨立估值師於對香港類似不動產權益進行估值方面之經驗及其獨立性與其進行訪談。基於吾等與獨立估值師的訪談，吾等注意到獨立估值師是著名獨立物業估值師，已為在(其中包括)香港擁有物業權益之上市公司完成大量獲指派的工作。吾等亦知曉獨立估值師的估值團隊負責人在香港的物業估值分別擁有超過34年及33年經驗。

吾等亦審閱獨立估值師之委任函條款，並注意到委任之目的為編製一份物業估值報告及向 貴公司提供貨倉之市場價值。委任函亦載有獨立物業估值師進行物業估值之典型標準估值範圍。概無可能對獨立估值師所發出之估值報告中之保證程度造成不利影響的工作範圍限制。吾等亦自獨立估值師得悉其已就於二零一九年三月二十二日(「估值日」)對貨倉之估值進行實地勘測及作出相關諮詢且獲得進一步資料。

### 6.2 估值方法

吾等從物業估值報告得悉，於進行獨立估值時，獨立估值師已採用銷售比較法，並據此參考市場可得之可資比較物業之銷售。吾等已就採納銷售比較法對貨倉進行估值之根本原因與獨立估值師進行討論。根據獨立估值師，由於已具備可獲取之市場價格資訊，故該方法為評估貨倉市場價值之適當估值方法。

經考慮獨立估值師選擇採納該估值方法對貨倉進行估值之原因，吾等認為，確立貨倉於估值日之市場價值時所使用之估值方法屬合理並可接受。

### 6.3 估值考量及假設

於使用銷售比較法達致貨倉之市場價值時，獨立估值師於相當大程度上依賴 貴公司提供之資料，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、租賃、佔用情況、收入、樓面面積、平面圖、建築圖則及所有其他相關事項所給予他們之資料。

吾等注意到，獨立估值師於進行獨立估值時已作出多種假設，包括(i)貨倉之內部裝修完整並維持與其年期及用途相當之合理狀況，及貨倉保持其原有／經批准之格局，並無於未經授權情況下進行任何建造、擴建及改建；(ii)於獨立估值時，貨倉就其現有用途於估值日獲提供通用及令人滿意之屋宇設備；(iii)於獨立估值時，並沒有考慮到貨倉之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮到進行出售時可能產生之任何費用或稅收；及(iv)貨倉並不附帶可能影響其價值之重大產權負擔、限制及支出。獨立估值師就獨立估值所作之假設詳情載於通函附錄一。吾等已與 貴公司之管理層及獨立估值師進行討論並檢討所作出之主要假設，而吾等並無注意到任何情況致使吾等對物業估值報告所採用之主要基礎及假設之公平性及合理性存疑。

經計及上述因素，吾等認為獨立估值師就上文所討論之估值方法所採納之考量及假設屬合理並符合市場慣例。

## 7. 買賣協議之主要條款

### 7.1 買賣協議

於二零一九年三月二十八日，訂約方訂立買賣協議，內容有關由買方向賣方收購持有貨倉的目標公司之全部已發行股本。

根據柴灣貨倉買賣協議，買方（ 貴公司之全資附屬公司）同意向賣方（嘉里物流聯網之全資附屬公司）購買持有柴灣貨倉的第一目標公司之全部已發行股本。買方就該項收購之應付代價為22.70億港元。

根據沙田貨倉買賣協議，買方同意向賣方購買持有沙田貨倉的第二目標公司之全部已發行股本。買方就該項收購之應付代價為13.30億港元。

柴灣貨倉買賣協議及沙田貨倉買賣協議之主要條款載於董事會函件。

吾等已審閱買賣協議之主要條款。吾等認為，買賣協議乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益。

## 7.2 代價

誠如董事會函件所載，收購目標公司全部已發行股本之代價乃由訂約方經考慮獨立估值師於二零一九年三月二十二日所作出之獨立估值後，進行公平磋商而達致。根據物業估值報告，柴灣貨倉及沙田貨倉於二零一九年三月二十二日之市場價值分別為23.40億港元及13.80億港元。

收購目標公司全部已發行股本之總代價為36.00億港元（第一目標公司佔22.70億港元及第二目標公司佔13.30億港元）。據 貴公司管理層告知，根據買賣協議，賣方及嘉里物流聯網應促使目標公司之所有負債及其他資產（貨倉以外之所有資產）之綜合賬面值於交割時全部抵銷，以使目標公司之剩餘綜合資產淨值等同於總代價36.00億港元。

鑒於(i)總代價36.00億港元較獨立估值項下之貨倉總市場價值出現折讓；及(ii)獨立估值師於確立貨倉市場價值時所採用之估值方法以及基準及假設屬合理及可接受（如上文所討論），吾等認為，釐定代價之基準屬公平合理。

## 8. 收購事項之可能財務影響

於完成後，目標公司將成為 貴公司之全資附屬公司，因此，目標公司之財務業績及財務狀況將於 貴公司之綜合財務報表內綜合入賬。

誠如董事會函件所披露，目前預期 貴集團就支付目標公司代價所需之資金，將從其內部現金儲備及／或外部銀行貸款撥付。所需資金預期不會對 貴集團構成任何重大的財務影響。

### 8.1 盈利

根據目標公司之未經審核綜合財務資料，第一目標公司及第二目標公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度分別錄得除稅後純利約1.35億港元及1.44億港元。於完成後，目標公司之財務業績將於 貴公司之綜合收益表內綜合入賬。

### 8.2 現金狀況

於二零一八年十二月三十一日， 貴集團擁有綜合總資產約1,701.85億港元，其中約138.61億港元為現金及銀行結存。誠如董事會函件所披露，目前預期 貴集團就支付目標公司代價36.00億港元所需之資金，將從其內部現金儲備及／或外部銀行貸款撥付。所需資金預期不會對 貴集團構成任何重大的財務影響。

鑒於交易可能對 貴集團產生之財務影響（如上文所述），交易預期將鞏固 貴集團之收入來源。

## 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理及交易乃於 貴集團之日常及一般業務過程中進行且符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東，及獨立董事委員會向獨立股東建議投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及交易之 貴公司決議案。

此致

列位獨立股東及獨立董事委員會 台照

代表  
力高企業融資有限公司  
行政總裁  
梅浩彰  
謹啟

二零一九年五月三日

梅浩彰先生為證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為力高企業融資有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例（香港法例第571章）項下之第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。他於財務及投資銀行業方面擁有逾20年之經驗。

以下為獨立估值師就其對貨倉於二零一九年三月二十二日的市場價值之意見發出之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



第一太平戴維斯估值及  
專業顧問有限公司  
香港太古城英皇道1111號  
太古城中心一座1208室

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

- 有關： (1) 香港柴灣嘉業街50號嘉里貨倉(柴灣)  
(2) 新界沙田山尾街36-42號嘉里貨倉(沙田)  
(「該等物業」)

吾等按照嘉里建設有限公司(「貴公司」)指示，對 貴公司向嘉里物流聯網有限公司收購供投資用途的該等物業的價值進行估值。吾等確認已視察該等物業，並已作出相關查詢及查冊，取得吾等認為必需的其他資料，以向 閣下提供吾等就該等物業於二零一九年三月二十二日(「估值日」)的市場價值的意見，以供載入 貴公司於二零一九年五月三日刊發就有關 貴公司須予披露及關連交易之通函。

### 估值基準

吾等的估值乃吾等對該等物業各自市場價值的意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方按公平原則磋商的交易，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日進行交易的估計金額」。

市場價值乃被理解為不計買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項及潛在稅項情況下所估計的資產或負債的價值。

吾等在進行估值時，已遵守香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一七年版），該準則包括國際估值準則以及（如適用）相關香港測量師學會或司法補充資料。吾等的估值亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章。

### 估值師的身份及資格

是次估值工作由陳超國先生及凌國維先生負責。陳超國先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）董事總經理及香港測量師學會資深會員，於香港物業估值方面擁有逾34年經驗。凌國維先生為第一太平戴維斯的資深董事及香港測量師學會會員，於香港物業估值方面擁有逾33年經驗。二人對相關市場擁有充分認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該等物業提供估值服務之前，第一太平戴維斯、陳超國先生及凌國維先生於過去12個月期間並無涉及該等物業的估值。

吾等獨立於貴公司。貴公司於上一年應付費用總額佔第一太平戴維斯於上一年的費用收入總額的比例極小。吾等並不知悉第一太平戴維斯或陳超國先生或凌國維先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯、陳超國先生及凌國維先生均可就該等物業提供客觀及公正的估值。

### 估值方法

在編製該等物業的估值時，吾等採納銷售比較法，並參考市場上的類似物業銷售。

### 業權調查

吾等並無獲提供有關該等物業的業權文件副本，但吾等曾於土地註冊處就該等物業作出查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定有否任何修訂並未於吾等所獲副本上顯示。就貴公司提供之意見及他們所知，該等物業並無任何重大調查、通告、環境問題、待決訴訟、違反法律或業權瑕疵。在吾等估值過程中，吾等假設該等物業具備良好的法律業權，可於市場上自由轉讓。吾等不會就吾等對該等資料所作之任何詮釋承擔責任，因吾等認為此屬閣下法律顧問之責任範圍。

## 估值考量及假設

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、租賃、佔用情況、收入、樓面面積、平面圖、建築圖則及所有其他相關事宜所給予吾等的資料。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供的資料的真實性及準確性，且 貴公司告知所提供的資料中並無遺漏任何重大事實。

吾等並無進行實地測量以核實該等物業的樓面面積是否準確無誤。本報告所載的尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供的文件中載列的資料計算，因此僅屬約數。

吾等已視察該等物業的外部，並在可行情況下視察其內部。物業的視察由黃世僑先生（皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員）於二零一九年三月進行。然而，吾等並無進行任何結構測量，但吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能就該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞作出報告。吾等亦無對任何設施進行測試。吾等在進行估值時，吾等乃假設該等物業的內部已備有及維持於符合其樓齡及用途的合理狀況，且該等物業保持原始／經批准佈局，並無任何未經授權的結構、加建及改建。在估值中，吾等亦假設，於估值日該等物業就其現有用途已配備正常及理想的樓宇設備。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何質押、按揭或拖欠的款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值的重大產權負擔、限制及支銷。

除於上述 貴公司將予刊發的通函中作披露用途外，未經吾等書面批准，估值報告全文或任何部分或其任何提述不得以任何形式及內容載於任何文件、通函或聲明。

隨附吾等的估值概要及估值報告。

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  
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理  
陳超國

*MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)*

資深董事  
凌國維

*MRICS MHKIS RPS(GP)*

謹啟

二零一九年五月三日

附註：陳超國先生為專業測量師，於香港物業估值方面擁有逾34年經驗。

凌國維先生為專業測量師，於香港物業估值方面擁有逾33年經驗。



## 估值概要

物業	於二零一九年 三月二十二日 現況下的市場價值
1. 香港柴灣嘉業街50號嘉里貨倉(柴灣)	2,340,000,000港元
2. 新界沙田山尾街36-42號嘉里貨倉(沙田)	<u>1,380,000,000港元</u>
總計：	<u><u>3,720,000,000港元</u></u>

## 估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 三月二十二日 現況下的市場價值
1. 香港柴灣 嘉業街50號 嘉里貨倉 (柴灣)。  柴灣內地段 第113號。	<p>該物業為一幢分兩期分別於一九八六年及一九八八年竣工的15層高倉庫樓宇。</p> <p>該物業坐落於柴灣貨物裝卸區及嘉業街東北側。該區為成熟的工業區，擁有眾多工業及倉庫樓宇。</p> <p>根據建築事務監督批准的建築圖則以及加建及改建工程圖則(「經批准建築圖則」)，該物業主要包括位於地下的危險品倉庫、辦公室單位、裝卸平台、有蓋停車場及車道；位於一樓的危險品倉庫及存儲/存放文件單位；位於二樓至八樓的危險品倉庫；及位於九樓至十四樓的倉庫。</p> <p>位於地下的有蓋停車場提供1個貨櫃車停車位、26個貨車停車位及26個輕型貨車停車位。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業總可出租面積為535,037平方呎(49,706.15平方米)。</p> <p>柴灣內地段第113號乃根據賣地條件第11485號持有，自一九八一年二月二十七日起為期75年，地租為每年1,000港元，可再續期75年。</p>	<p>除約100,000平方呎倉庫空置外，大部分倉庫已根據多份租賃協議或許可協議租出，最遲的屆滿期為二零二一年七月。於二零一九年三月，每月租金及許可協議費總額約為3,290,000港元，大部分不包括差餉及管理費。</p> <p>部分倉庫用作臨時儲存貨物區域，於二零一八年平均每月收入約為520,000港元。</p> <p>5個輕型貨車停車位及8個貨車停車位已根據多份許可協議按月租出，每月許可協議費總額約為37,000港元。</p> <p>餘下停車位大部分用於裝卸貨區域。</p>	<p>2,340,000,000 港元 (貳拾叁億肆仟萬 港元)</p>

## 附註：

- (1) 根據自土地註冊處取得的土地登記冊，依據日期為一九九九年七月二十三日的公司更改名稱註冊證書，該物業現時的註冊業主為嘉里貨倉(柴灣)有限公司，見註冊備忘錄編號UB8989883。
- (2) 根據自土地註冊處取得的土地登記冊，該物業受日期為一九八二年四月八日的批約修訂書規限，見註冊備忘錄編號UB2271106。
- (3) 根據於二零一七年九月五日核准的柴灣分區計劃大綱圖(編號S/H20/23)，該物業位於「工業」區域。
- (4) 該物業的發展及用途受賣地條件第11485號(經日期為一九八二年四月八日的批約修訂書進一步修訂)所載的條件規範。相關條件的主要條款概述如下：—
  - i. 該物業不可用作危險品倉庫或倉庫，並配有相關停車及裝卸貨設施以及其他相關處所如辦公室等以外之其他用途；及
  - ii. 該物業沒有任何結構部分可超出香港主水平基準面51.5米。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 三月二十二日 現況下的市場價值
2. 新界沙田 山尾街36-42號 嘉里貨倉 (沙田)。  沙田市 地段第179號。	<p>該物業為一幢於一九八八年竣工的17層高倉庫樓宇。</p> <p>該物業坐落於沙田山尾街東北側，及其與桂地街之交匯處。該區為成熟的工業區，擁有眾多工業及倉庫樓宇。</p> <p>根據建築事務監督批准的建築圖則以及加建及改建工程圖則（「經批准建築圖則」），該物業主要包括位於地下的公共貨車停車場；位於地下高層的停車場、裝卸平台、控制室及急救室；位於一樓的倉庫及食堂；及位於二樓至十五樓的倉庫。</p> <p>位於地下的公共貨車停車場提供21個貨車停車位，而位於地下高層的停車場提供1個貨櫃車停車位、21個貨車停車位及20個輕型貨車停車位。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業總可出租面積為431,530平方呎（40,090.12平方米）。</p> <p>沙田市地段第179號乃根據新批租約第11783號持有，自一九八八年七月一日起為期99年（減去最後三天），並已法定延長至二零四七年六月三十日，經修訂地租每年為該地段當時應課差餉價值的3%。</p>	<p>倉庫已根據多份租賃協議或許可協議租出，最遲的屆滿期為二零二一年三月。</p> <p>於二零一九年三月，每月租金及許可協議費總額約為5,300,000港元，不包括差餉及管理費。</p> <p>8個輕型貨車停車位及7個貨車停車位已根據多份許可協議按月租出，每月許可協議費總額約為35,000港元。</p> <p>餘下停車位大部分用於裝卸貨區域。</p>	<p>1,380,000,000 港元</p> <p>(拾叁億捌仟萬 港元)</p>

## 附註：

- (1) 根據自土地註冊處取得的土地登記冊，依據日期為一九九九年七月二十三日的公司更改名稱註冊證書，該物業現時的註冊業主為嘉里貨倉（沙田）有限公司，見註冊備忘錄編號ST1334178。
- (2) 根據自土地註冊處取得的土地登記冊，該物業並無任何重大產權負擔。
- (3) 根據於二零一八年五月二十九日核准的沙田分區計劃大綱圖（編號S/ST/34），該物業位於「工業」區域。
- (4) 該物業的發展及用途受日期為一九八八年七月一日的新批租約第11783號所載的條件規範。相關條件的主要條款概述如下：—
  - i. 該物業不可用作倉庫，並配有一個公共貨車停車場、相關停車及裝卸貨設施以及其他配套設施如食堂及急救室等以外之用途；及
  - ii. 該物業（不包括公共貨車停車場）的地積比率最高不得超過9.5。

## 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(甲)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(乙)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(丙)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 <sup>1</sup>	家族權益 <sup>2</sup>	其他權益 <sup>4</sup>	相關股份 <sup>5</sup>	總計	百分比(%) <sup>7</sup>
黃小抗	—	—	50,000	4,634,000	4,684,000	0.32
吳繼霖	—	3,324,763	1,202,048	350,000	4,876,811	0.34
王志剛	—	—	50,000	1,300,000	1,350,000	0.09
郭孔華	1,179,413	—	3,297,763	—	4,477,176	0.31

## (ii) 相聯法團

相聯法團	董事	股份數目/債券金額				根據股本 衍生工具 所持有之 相關股份 數目 <sup>6</sup>	總計	股權概約 百分比(%)
		個人權益 <sup>1</sup>	家族權益 <sup>2</sup>	公司權益 <sup>3</sup>	其他權益 <sup>4</sup>			
Kerry Group Limited	黃小抗	4,617,263	-	8,504,300	-	3,000,000	16,121,563	1.06 <sup>8</sup>
	吳繼霖	1,500,000	177,695,046	-	46,399,988	2,000,000	227,595,034	15.00 <sup>8</sup>
	王志剛	1,271,725	-	-	-	500,000	1,771,725	0.12 <sup>8</sup>
	郭孔華	5,000	-	-	224,475,033	1,995,000	226,475,033	14.92 <sup>8</sup>
嘉里物流聯網 有限公司	黃小抗	-	-	-	1,300,000	-	1,300,000	0.08 <sup>9</sup>
	吳繼霖	-	1,493,382	-	1,891,024	-	3,384,406	0.20 <sup>9</sup>
	王志剛	-	-	-	1,300,000	-	1,300,000	0.08 <sup>9</sup>
	郭孔華	101,000	-	-	3,018,492	1,000,000	4,119,492	0.24 <sup>9</sup>
	黃汝璞	-	-	-	-	200,000	200,000	0.01 <sup>9</sup>
Hopemore Ventures Limited	郭孔華	50	-	-	-	-	50	3.57 <sup>10</sup>
Majestic Tulip Limited	郭孔華	10	-	-	-	-	10	3.33 <sup>11</sup>
Medallion Corporate Limited	吳繼霖	26	26	-	-	-	52	5.20 <sup>12</sup>
	郭孔華	48	-	-	-	-	48	4.80 <sup>12</sup>
Rubyhill Global Limited	郭孔華	1	-	-	-	-	1	10.00 <sup>13</sup>
Shang Properties, Inc.	吳繼霖	-	582,532	-	248,482	-	831,014	0.02 <sup>14</sup>
Vencedor Investments Limited	吳繼霖	5	5	-	-	-	10	10.00 <sup>15</sup>
	郭孔華	5	-	-	-	-	5	5.00 <sup>15</sup>

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」)及嘉里物流聯網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本公司之已發行股份總數(即1,455,461,228股普通股股份)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1,517,739,802股普通股股份)計算。
9. 此百分比已按於最後實際可行日期嘉里物流聯網之已發行普通股股份總數(即1,711,718,112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Majestic Tulip Limited之已發行普通股股份總數(即300股普通股股份)計算。
12. 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。
13. 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。
14. 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。
15. 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，於本公司股份及相關股份下列好倉中擁有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（「股東名冊」）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（「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（即董事）之詳情如下：—

名稱	持有股份之身份	股份數目	好倉／	
			淡倉／可供 借出之股份	股權概約 百分比(%) <sup>ii</sup>
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	859,531,055 <sup>i</sup>	好倉	59.06
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	746,090,656 <sup>i</sup>	好倉	51.26
Caninco Investments Limited	實益擁有人	312,248,193 <sup>i</sup>	好倉	21.45
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	256,899,261 <sup>i</sup>	好倉	17.65
Moslane Limited	實益擁有人	73,821,498 <sup>i</sup>	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1,455,461,228股普通股股份）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) 自二零一八年十二月三十一日（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、王志剛先生及郭孔華先生均為香格里拉（亞洲）有限公司附屬公司之董事，而黃小抗先生、吳繼霖先生及郭孔華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，由於該等於中國之除外業務之規模與本集團於中國之酒店業務（本集團於中國亦擁有酒店業務）相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在中國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之集團公司中擁有任何股份權益，該等公司之業務包括在中國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中國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
力高企業融資有限公司	一家根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	獨立估值師

上述各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),且自二零一八年十二月三十一日(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. 無重大不利變動

自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期公布經審核財務報表之結算日期)以來,本集團之財政或經營狀況並無重大不利變動。

## 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。

## 9. 備查文件

(a)買賣協議，連同(b)獨立董事委員會函件(全文載於本通函第14頁)；(c)獨立財務顧問函件(全文載於本通函第15至27頁)；(d)獨立估值師之估值報告(全文載於本通函附錄一)；(e)本附錄「專業人士及同意書」一段所述之同意書；(f)本公司之公司細則；及(g)本通函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。



嘉里建設有限公司\*  
KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：[www.kerryprops.com](http://www.kerryprops.com)

(股份代號：683)

茲通告嘉里建設有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年五月三十一日(星期五)上午十一時正假座香港中環法院道太古廣場港島香格里拉大酒店五樓香島殿舉行股東特別大會，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**：—

「動議

- (1) 確認、追認及批准買賣協議(其註有「A」字樣之買賣協議副本已呈交大會並由股東特別大會主席簽署以資識別)及交易；及
- (2) 授權本公司董事會採取一切其認為必要或適宜之行動，以執行買賣協議及交易。

就本決議案而言，「買賣協議」及「交易」之釋義與二零一九年五月三日寄發予本公司股東之通函所界定者相同。」

承董事會命  
公司秘書  
李少菁

香港，二零一九年五月三日

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

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席上述大會(或其任何續會)(「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。
2. 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。
3. 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22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。
4. 本公司將於二零一九年五月二十八日(星期二)至二零一九年五月三十一日(星期五)(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二零一九年五月二十七日(星期一)下午四時三十分前交回卓佳雅柏勤有限公司(地址如上)。
5. 務請股東細閱日期為二零一九年五月三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。
6. 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。