
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面之內容或對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。

閣下如已售出或轉讓名下所有嘉里建設有限公司股份，應立即將本通函連同所隨附代表委任表格送交給買主或承讓人、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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部份內容而產生或倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

嘉里建設有限公司*

網址：www.kerryprops.com

(股份代號：00683)

關連交易
有關就購買、持有及發展
中國河北省唐山市地塊
成立合資公司
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6至15頁。獨立董事委員會函件載於本通函第16及17頁。第一上海函件(載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見)載於本通函第18至26頁。

嘉里建設有限公司將於二零零九年三月三十一日(星期二)下午三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，以批准本通函所述之事項。

有關召開股東特別大會之通告載於本通函第32及33頁。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，務請按照隨附之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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

* 僅供識別

二零零九年三月四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	6
2. 總合資協議之詳情	7
3. 交易之財務影響	11
4. 進行交易之理由及好處	11
5. 有關本公司、APL、香格里拉及KB之資料	12
6. 上市規則之含義	12
7. 推薦意見	13
8. 書面點票方式	13
9. 一般資料	13
獨立董事委員會函件	16
第一上海函件	18
附錄 一 一般資料	27
股東特別大會通告	32

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「聯屬公司」	指	一家公司不時之附屬公司或控股公司，或該控股公司不時之附屬公司；
「APL」	指	Allgreen Properties Limited，一家於新加坡註冊成立之有限公司，其股份於新交所上市；
「APL集團」	指	APL及其附屬公司；
「公司章程」	指	合資公司之公司章程；
「相聯法團」	指	具有證券及期貨條例第XV部所賦予之涵義；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日（星期六及星期日除外）；
「公司細則」	指	本公司之公司細則；
「通函」	指	本通函，包括附錄；
「本公司」	指	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；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「關連交易」	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；
「按金」	指	人民幣239,000,000元，於二零零九年二月四日為競買項目地塊而支付之金額；
「董事」	指	本公司董事；

釋 義

「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之權益之業務；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	成員包括全部獨立非執行董事之獨立董事委員會；
「獨立財務顧問」或 「第一上海」	指	第一上海融資有限公司，證券及期貨條例下可從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	在股東特別大會上毋須為考慮及酌情批准交易而放棄投票權之股東；
「JIPL」	指	Jeston Investments Pte Ltd，一家於新加坡註冊成立之有限公司，為APL之直接全資附屬公司；
「合資公司」	指	訂約方為購買、持有及發展項目地塊而將於中國河北省唐山市成立之一家或兩家外商獨資企業；
「KB」	指	Kuok Brothers Sdn. Bhd.，一家於馬來西亞註冊成立之有限公司；
「KB集團」	指	KB及其附屬公司；

釋 義

「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，於最後實際可行日期，為本公司及香格里拉各自之控股股東；
「嘉里置業中國」	指	嘉里置業（中國）有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司；
「嘉里建設決議案」	指	獨立股東在股東特別大會上追認、確認及批准交易之決議案；
「KSL」	指	Kuok (Singapore) Limited，一家於新加坡註冊成立之公司，為APL之控股股東；
「最後實際可行日期」	指	二零零九年二月二十七日，即本通函付印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；
「總合資協議」	指	訂約方就（其中包括）成立合資公司以購買及發展項目地塊而於二零零九年二月十一日訂立之總合資協議；
「標準守則」	指	上市規則附錄10所載上市發行人之董事進行證券交易之標準守則；
「訂約方」	指	嘉里置業中國、JIPL、香格里拉中國及敦年國際之統稱，「各訂約方」指它們任何一方；
「中國」	指	中華人民共和國；

釋 義

「項目地塊」	指	以下總地塊面積為94,768.13平方米之地塊： (i) 中國河北省唐山市鳳凰新城區大里路西側、長虹道北側地塊（地塊編號：1），總面積為18,912.19平方米；及 (ii) 中國河北省唐山市鳳凰新城區大里路西側、朝陽道南側地塊（地塊編號：2），總面積為75,855.94平方米；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「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交所作第二上市；
「香格里拉集團」	指	香格里拉及其附屬公司；
「香格里拉中國」	指	香格里拉中國有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為香格里拉之間接全資附屬公司；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司；
「Shang Holdings」	指	Shang Holdings Limited，一家於薩摩亞註冊成立之有限公司，並為香格里拉之間接全資附屬公司；
「股東」	指	股份之持有人；
「股份」	指	本公司之股本中每股面值1.00港元之普通股；

釋 義

「股東協議」	指	訂約方將訂立有關成立合資公司之股東協議；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零九年三月三十一日（星期二）下午三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，會上將提呈嘉里建設決議案，大會通告載於本通函第32及33頁；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有香港公司條例（香港法例第32章）第2(4)條所賦予之涵義；
「交易」	指	訂約方訂立總合資協議及其下擬進行之交易，包括但不限於訂約方成立合資公司、訂立股東協議及公司章程以及其下擬進行之交易；
「敦年國際」	指	敦年國際有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為KB之間接全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

附註：於本通函內，以人民幣列值之金額已按人民幣0.88元=1.00港元匯率折算為港元，以供說明之用。
上述換算不應視作有關金額均已、應可或可能按此匯率或任何其他匯率換算。



KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

嘉里建設有限公司*

網址：www.kerryprops.com

(股份代號：00683)

董事：

郭孔丞先生+ (主席)
黃小抗先生+ (總裁兼首席執行官)
何述勤先生+
馬榮楷先生+
蘇慶和先生，MBE，JP+
陳惠明先生
錢少華先生
古滿麟先生#
劉菱輝先生#
黃汝璞女士，JP#
謝啟之先生@

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
太古城
太古灣道14號
太古城中心
第三座13-14樓

敬啟者：

關連交易
有關就購買、持有及發展
中國河北省唐山市地塊
成立合資公司
及
股東特別大會通告

1. 緒言

謹此提述本公司於二零零九年二月四日就聯合競買中國河北省唐山市地塊支付按金而發出之公告。

+ 執行董事

獨立非執行董事

@ 非執行董事

* 僅供識別

董事會函件

- 於合資公司之股權比例： 嘉里置業中國、JIPL、香格里拉中國及敦年國際於合資公司之股權比例分別為40%、25%、20%及15%。
- 合資公司名稱： 將由訂約方釐定
- 合資公司股東： 嘉里置業中國、JIPL、香格里拉中國及敦年國際
- 註冊資本： 合資公司之註冊資本總額將不少於項目地塊之購買價或訂約方將協定之其他款額，該款額將由訂約方按它們各自於合資公司之股權比例出資。
- 最高投資總額： 合資公司之最高投資總額將為人民幣2,136,000,000元（約2,427,000,000港元），乃由訂約方根據現時估計發展項目地塊所需之成本而釐定。按嘉里置業中國於合資公司之股權，嘉里置業中國約佔最高投資總額之份額為人民幣854,400,000元（約971,000,000港元）。
- 合資公司之經營範圍： 房地產發展、營運、銷售、租賃、物業管理及／或酒店發展、營運及管理。
- 資金及提供擔保： 合資公司未來所需資金之來源及年期由合資公司董事會不時釐定。倘需要由銀行、財務機構或其他第三方提供任何資金，各訂約方須根據借方與訂約方所議定按其於合資公司之股本權益比例及個別基準，由其本身及／或其聯屬公司提供或促使提供該種形式之財務資助（包括但不限於就合資公司之利益提供抵押品或擔保及／或由訂約方提供個別企業擔保及彌償）。倘需要股東資金，各訂約方須按其於合資公司之股本權益比例及個別基準，由其本身及／或其聯屬公司提供或促使提供該項資金。

董事會函件

倘訂約方以股東貸款形式各自向合資公司提供任何資金，則該等股東貸款：

- (a) 須為非循環貸款（除非合資公司之股東另有協議）；
- (b) 僅可在（其中包括）向合資公司提供貸款或融資之銀行或財務機構施加之任何限制下償還；
- (c) 僅須根據合資公司股東當時於合資公司之股本權益按比例償還予合資公司股東（視乎情況而定）；及
- (d) 倘該等股東貸款計息，利息可按合資公司股東協議之當時利率收取。

先決條件：

總合資協議、合資公司之成立及股東協議和公司章程之履行須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 獨立股東批准；及
- (b) 取得中國相關部門就成立合資公司所需之所有批准。

上述條件不得由訂約方豁免。

終止合資公司：

- (a) 倘本公司未能取得獨立股東批准，或本公司將召開以批准總合資協議之股東特別大會並未於二零零九年十二月三十一日或之前（或訂約方協議之較後日期）舉行，則嘉里置業中國可向其他訂約方發出書面通知終止有關合資公司之安排，於終止後，嘉里置業中國可：(i)自行（或透過其任何聯屬公司）購買合資公司之全部權益；或(ii)引入第三方購買其他訂約方或它們各自聯屬公司於合資公司各自所持有之權益，並於終止日期起計七個營業日內向它們歸還就（其中包括）購買項目地塊或為購買項目地塊而成立合資公司所支付之任何款項或產生之任何開支。
- (b) 倘股東協議及公司章程規定之一切所需批文、同意書、授權及許可證並未於簽署股東協議及公司章程起計18個月內（或訂約方協議之較後日期）取得，則任何訂約方可向其他訂約方發出書面通知終止有關合資公司之安排。於終止後，嘉里置業中國可(i)自行（或透過其任何聯屬公司）購買合資公司之全部權益；或(ii)引入第三方購買其他訂約方或它們各自聯屬公司於合資公司各自所持有之權益，並於終止日期起計七個營業日內向它們歸還就（其中包括）購買項目地塊或為購買項目地塊而成立合資公司所支付之任何款項或產生之任何開支。

倘上文(a)或(b)項發生，則本公司將遵守上市規則之規定。

本公司、APL、香格里拉與KB亦訂立終止契據，以終止日期為二零零八年七月二十一日之總合資協議。該總合資協議乃為成立合資公司以發展訂約方早前購入但其後放棄之地塊而訂立，有關詳情載於本公司日期為二零零九年一月十五日之公告內。

3. 交易之財務影響

按照合資公司之最高投資總額人民幣2,136,000,000元（約2,427,000,000港元）計算，預期嘉里置業中國對合資公司作出之最高出資額約為人民幣854,400,000元（約971,000,000港元）。

收購項目地塊之代價乃由訂約方經考慮項目地塊之地點及潛在價值後及於公開掛牌中成功摘牌競買而釐定。現時預期本公司對合資公司作出最高出資額所需之資金，將由本公司透過其內部現金儲備及／或外借銀行貸款撥付。本公司現階段無法確定內部現金儲備與外借銀行貸款之比例。預期作出最高出資額之資金需求不會對本集團造成任何重大影響。

於完成交易後，合資公司將成為由本集團擁有40%權益之聯營公司，將計入本公司之綜合財務報表。

4. 進行交易之理由及好處

誠如本公司日期為二零零九年二月四日之公告所述，由於項目地塊規模較小（約相等於先前可用總地塊面積之三分之一）且項目地塊指定作酒店以及住宅及配套商業用途，故本公司相信，有關項目地塊開發之投資在現時市況下更為合適。結合本集團、APL集團、香格里拉集團及KB集團於酒店、商業及住宅項目之經驗、地位及專業知識，預期項目地塊之發展將提升股東之價值，並為本集團提供經常性收入。

就項目地塊之發展及項目管理而言，預期本集團將於項目地塊興建期間，向合資公司提供若干持續項目發展、建築管理及項目顧問服務，總費用不超過總建築成本之2%。此外，訂約方現時預計將於其中一個項目地塊上興建一家酒店。就該酒店之營運及管理而言，預期香格里拉集團將於該酒店營運期間，提供若干持續酒店管理服務。就此而言，本公司將遵守上市規則之有關規定。

5. 有關本公司、APL、香格里拉及KB之資料

本集團之主要業務為：(i)在香港、中國及亞洲太平洋區進行物業發展、投資及管理；(ii)物流、貨運以及擁有及經營貨倉業務；(iii)在香港及中國進行與基建相關之投資；及(iv)在香港擁有酒店，以及在中國擁有及經營酒店業務。

APL於新交所上市。APL集團之主要業務為物業發展及投資及項目管理。

香格里拉集團之主要業務為擁有及經營酒店及相關物業，以及提供酒店管理及相關服務。香格里拉之附屬公司於多個國家內亦為若干不同商標及服務標誌之註冊所有人，該等商標計有「香格里拉」、「Traders」、「Rasa」、「夏宮」及「香宮」及其他相關標記及標誌。

KB集團主要從事投資控股，持有從事甘蔗種植及精煉糖、麵粉及飼料製造、動物飼料製造、牲畜飼養、包裝、棕櫚樹種植及食用油買賣及精煉、商品買賣、酒店營運、航運、物業投資及發展、電影發行及展覽、化學品買賣、環境工程及廢物管理、穀物貿易、保險、再保險及保險經紀以及一般貿易之公司之權益。

6. 上市規則之含義

嘉里置業中國乃本公司之間接全資附屬公司。KSL擁有APL現有已發行股本約34.1%。KSL間接擁有本公司所擁有67%股權之附屬公司已發行股本之33%，因而APL為本公司之關連人士。JIPL為APL之直接全資附屬公司。嘉里控股為本公司及香格里拉之控股股東。香格里拉為嘉里控股之聯繫人，因而香格里拉為本公司之關連人士。香格里拉中國為香格里拉之間接全資附屬公司。KB有權於本公司擁有51%股權之附屬公司之股東大會上間接行使49%之投票權，因而為本公司之關連人士。敦年國際為KB之間接全資附屬公司。

因此，根據上市規則，交易對本公司而言構成關連交易。鑒於本集團對合資公司之最高出資額超過本公司市值之2.5%，故交易須獲得獨立股東之批准。

董事會已成立獨立董事委員會，以考慮交易並向獨立股東提供意見。第一上海已獲本公司委任，以就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見。

7. 推薦意見

經考慮第一上海就總合資協議及交易提供之推薦意見及意見（載於本通函第18至26頁之第一上海函件）後，獨立董事委員會認為，總合資協議乃按一般商業條款訂立及其條款乃屬公平合理，以及交易乃於本公司日常及一般業務過程中訂立，因而就獨立股東而言乃符合本公司及股東之整體利益。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為總合資協議乃按一般商業條款訂立及其條款乃屬公平合理，以及交易乃於本公司日常及一般業務過程中訂立，因而符合本公司及股東之整體利益。

務請閣下注意本通函第16及17頁所載之獨立董事委員會函件（當中載有致獨立股東之推薦意見）及本通函第18至26頁所載之第一上海函件（當中載有其就交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見）。

獨立董事委員會及第一上海均推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之嘉里建設決議案。因此，董事（包括獨立非執行董事）建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之嘉里建設決議案。

8. 書面點票方式

股東特別大會通告所載之嘉里建設決議案將根據上市規則及公司細則以書面點票方式進行表決。股東特別大會主席將於股東特別大會開始時說明點票表決之詳細程序。

本公司將於股東特別大會結束後，在本公司網站www.kerryprops.com及聯交所網站www.hkexnews.hk上刊發公告，發佈嘉里建設決議案是否獲得獨立股東通過之點票表決結果。

9. 一般資料

股東特別大會通告載於本通函第32及33頁。於股東特別大會上，將提呈嘉里建設決議案以確認、追認及批准交易。

董事會函件

適用於股東特別大會之代表委任表格已隨附於本通函內。無論閣下能否親身出席大會，務請按照隨附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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回隨附之代表委任表格後，閣下仍可親自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嘉里建設決議案放棄投票權。

根據上市規則，以下人士（「棄權股東」）須於股東特別大會上就嘉里建設決議案放棄投票權：

- (i) KB、嘉里控股、KSL、Shang Holdings（為香格里拉之間接全資附屬公司，且並無參與交易）及它們各自之聯繫人，於最後實際可行日期擁有798,752,564股股份（約佔全部已發行股份55.97%）之權益；
- (ii) 郭孔丞先生（為本公司、KB及持有本公司權益之嘉里控股之共同董事）及其聯繫人，於最後實際可行日期擁有10,975,141股股份（佔全部已發行股份約0.77%）之權益；及
- (iii) 黃小抗先生（本公司及嘉里控股之共同董事）之聯繫人，於最後實際可行日期擁有50,000股股份（佔全部已發行股份約0.004%）之權益。

在作出一切合理查詢後，就董事所知，於最後實際可行日期：

- (i) 棄權股東控制或有權就他們各自之股份控制投票權；
- (ii) 棄權股東概無訂立或受制於投票信託或其他協議或安排或協定（徹底之股權出售除外）；及棄權股東並無責任或享有權利，使他們已經或可能將其持有之股份之表決權之控制權暫時或永久移交（不論是全面移交或按個別情況移交）予第三方；及

董事會函件

(iii) 棄權股東於本公司之實際控股權益與他們可控制或有權於股東特別大會行使投票權之股份數目並無差異。

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
郭孔丞
謹啟

二零零九年三月四日



KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

嘉里建設有限公司*

網址：www.kerryprops.com

(股份代號：00683)

獨立董事委員會：

劉菱輝先生 (主席)

古滿麟先生

黃汝璞女士，JP

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

敬啟者：

**關連交易
有關就購買、持有及發展
中國河北省唐山市地塊
成立合資公司
及
股東特別大會通告**

吾等謹參閱通函(本函件為其中部份)。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。

本公司已成立獨立董事委員會，以就(根據吾等之意見)(a)總合資協議是否按一般商業條款訂立及其條款是否屬公平合理；及(b)交易是否於本公司日常及一般業務過程中訂立，以及就獨立股東而言是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。第一上海已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。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮第一上海之推薦意見及意見後，吾等認為，(a)總合資協議乃按一般商業條款訂立及其條款乃屬公平合理；及(b)交易乃於本公司日常及一般業務過程中訂立，因而就獨立股東而言乃符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈為普通決議案之嘉里建設決議案。

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
劉菱輝先生 (主席)
古滿麟先生
黃汝璞女士
謹啓

二零零九年三月四日

以下為接獲來自第一上海之函件全文，當中載有其就交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見，乃為載入本通函而編製。



第一上海融資有限公司
香港
德輔道中71號
永安集團大廈19樓

敬啟者：

關連交易
有關就購買、持有及發展
中國河北省唐山市地塊
成立合資公司

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就有關成立合資公司之總合資協議之條款及訂立股東協議及公司章程向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關交易之詳情載於 貴公司日期為二零零九年三月四日之通函（「通函」）內，本函件乃其組成之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用之詞彙與通函所定義者具相同涵義。

於最後實際可行日期，(i)KSL擁有APL已發行股本約34.1%及 貴公司一間非全資附屬公司已發行股本約33%；(ii)嘉里控股為 貴公司及香格里拉之控股股東；及(iii)KB有權於 貴公司之另一間非全資附屬公司之股東大會上間接行使49%之投票權。因此，根據上市規則，APL、香格里拉及KB均為 貴公司之關連人士，而根據上市規則，交易構成 貴公司之關連交易，須於股東特別大會上由獨立股東以書面點票方式批准。

第一上海函件

獨立董事委員會已告成立，其成員包括全體獨立非執行董事，即劉菱輝先生、古滿麟先生及黃汝璞女士，他們將就交易向獨立股東提供意見。吾等第一上海融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於作出吾等之意見及推薦意見時，吾等乃依賴通函所載及董事及 貴集團向吾等提供之資料及聲明之準確性，並已假設通函所作出或提述及董事及 貴集團向吾等提供之有關資料及聲明於作出時直至召開股東特別大會日期乃屬真實。吾等亦已假設董事於通函內作出之所有確信、意見及意向乃於作出周詳考查後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性，並已獲董事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。吾等認為吾等已審閱足夠資料以達致知情觀點及作為吾等依賴通函所載資料準確性之憑證，以及為吾等之意見提供合理之基準。吾等已獲董事確認所提供之資料及／或所表達之意見並無遺漏重大事實或資料。然而，吾等並無就通函所載及吾等獲董事及 貴集團提供之資料進行任何獨立核實，吾等亦無就 貴集團之業務、事務或未來前景作出任何形式之調查。

所考慮之主要因素及理由

吾等於達致意見及推薦意見時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂立總合資協議之背景及理由

貴集團之資料

貴集團之主要業務為：(i)在香港、中國及亞太區進行物業發展、投資及管理；(ii)物流、貨運以及擁有及經營貨倉業務；(iii)在香港及中國進行與基建相關之投資；及(iv)在香港擁有酒店，以及在中國擁有及經營酒店業務。

誠如 貴公司截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告（「二零零八年中期報告」）所披露， 貴集團於截至二零零八年六月三十日止六個月之營業額約7,227,900,000港元，主要來自於中國及香港銷售物業及其物流及貨倉業

務之收入，而 貴集團於截至二零零八年六月三十日止六個月之經營溢利約為3,384,100,000港元，主要來自於中國及香港銷售物業、於中國及香港之投資物業之租金收入以及投資物業之公平值增長。於二零零八年六月三十日， 貴集團於中國及香港擁有合共總樓面面積（「總樓面面積」）分別約4,650,000平方呎（相等於約430,000平方米）及2,820,000平方呎（相等於約260,000平方米），由住宅、商業及辦公室物業組成之投資物業組合。據 貴集團管理層告知，於二零零八年六月三十日， 貴集團於中國發展中物業擁有應佔總樓面面積合共約35,900,000平方呎（相等於約3,340,000平方米），該等物業位於中國各大城市（包括上海、深圳、杭州、天津、北京、瀋陽及成都等）。 貴集團亦在二零零八年中中期報告中載明， 貴集團中國物業分部當前之重心為發展優質多用途物業項目，以擴大其所營運之出租物業之比例。

項目地塊之背景

於二零零八年七月二十一日，唐山市國土資源局向訂約方發出確認通知，確認訂約方已成功摘牌競買位於中國河北省唐山市總地塊面積約295,013.83平方米之地塊（「先前項目地塊」）之土地使用權。於先前項目地塊之三塊土地中，一塊用作酒店用途，另外兩塊用作住宅及配套商業用途。由於已成功摘牌競買先前項目地塊， 貴公司、APL、香格里拉及KB已訂立總合資協議（「先前總合資協議」），以促使各訂約方分別按40%、25%、20%及15%之持股比例成立一間或多間合資公司，以購買、持有及發展先前項目地塊以及就成立合資公司及發展先前項目地塊訂立股東協議及公司章程。先前項目地塊及先前總合資協議之詳情載於 貴公司日期為二零零八年七月二十二日之公告及日期為二零零八年八月十二日之通函。於二零零八年九月四日召開之 貴公司股東特別大會上，當時之獨立股東已批准（其中包括）訂立先前總合資協議及其項下擬進行之交易之事項。

於二零零九年一月十五日，訂約方與唐山市國土資源收儲交易中心訂立註銷協議，以放棄它們購買先前項目地塊之土地使用權之權利。誠如 貴公司日期為二零零九年一月十五日之公告（「一月公告」）所述，鑒於當時之市場狀況及先前項目地塊所需之投資規模， 貴公司、APL、香格里拉及KB已決定就先前項目地塊（屬於大規模發展項目）採取較保守方案。由於有關之唐山市政府機關只同意讓訂約方放棄全部（而非部份）先前項目地塊，故 貴公司、APL、香格里

拉及KB放棄它們購買先前項目地塊之土地使用權之權利。誠如一月公告所述，由於 貴集團仍有興趣在唐山市投資，故倘先前項目地塊以可接受條款推出並進行公開掛牌， 貴集團可能考慮掛牌競買部分先前項目地塊。有關放棄先前項目地塊之詳情載於一月公告。

於二零零九年二月四日，訂約方聯合向唐山市國土資源收儲交易中心遞交申請及支付按金人民幣239,000,000元，以參與公開掛牌競買總地塊面積為94,768.13平方米之項目地塊（約佔先前項目地塊之總地塊面積之三分之一）之土地使用權，並訂立聯合競買協議。根據聯合競買協議之條款，訂約方按各自於是次競買中所佔之百分比權益（分別為40%、25%、20%及15%）支付按金。有關遞交申請及支付按金之詳情，載於 貴公司日期為二零零九年二月四日之公告內。

有關APL集團之資料

APL為一家於新交所上市之公司，而APL集團之主要業務為物業發展及投資以及項目管理。儘管APL集團主要在新加坡從事住宅物業發展，但APL集團亦與 貴集團及其他合作方成立多家合資公司在中國上海、天津、成都、秦皇島、瀋陽及南京參與發展綜合發展項目。其中，香格里拉集團亦參與上海、天津及南京之項目。

有關香格里拉集團之資料

香格里拉集團之主要業務為擁有及經營酒店及相關物業，以及提供酒店管理及相關服務。香格里拉之附屬公司於多個國家內亦為若干不同商標及服務標誌之註冊所有人，該等商標計有「香格里拉」、「Traders」、「Rasa」、「夏宮」及「香宮」及其他相關標記及標誌。

據 貴集團管理層告知，自一九九六年以來， 貴集團及香格里拉集團已於中國聯合投資七個項目。其中兩個項目已竣工，並自一九九八年起投入營運，分別為位於北京之北京嘉里中心及香格里拉北京嘉里中心大酒店，以及位於上海之上海嘉里中心。其他五個發展中項目均為綜合發展項目，分別位於上海靜安區及浦東區、天津河東區、江西省南昌及江蘇省南京。於該五個發展中項目中，APL集團亦參與位於上海浦東區、天津河東區及江蘇省南京之項目。

有關KB集團之資料

KB集團之主要業務為投資控股，持有多家從事甘蔗種植及精煉糖、麵粉及飼料製造、動物飼料製造、牲畜飼養、包裝、棕櫚樹種植及食用油買賣及精煉、商品買賣、酒店營運、航運、物業投資及發展、電影發行及展覽、化學品買賣、環境工程及廢物管理、穀物貿易、保險、再保險及保險經紀，以及一般貿易業務之公司之權益。

貴集團已就一個有關持有、經營及維修中國內蒙古自治區呼和浩特市內若干水處理設施之投資項目，與KB集團訂立合資協議。

訂立總合資協議之理由

誠如通函中董事會函件所載，由於項目地塊規模較小（約相等於先前項目地塊總地塊面積之三分之一），且項目地塊指定作酒店以及住宅及配套商業用途，故董事認為，有關項目地塊開發之投資在現時市況下更為合適。此外，結合 貴集團、APL集團、香格里拉集團及KB集團於酒店、商業及住宅項目之經驗、地位及專業知識，預期項目地塊之發展將提升股東之價值，並為 貴集團提供經常性收入。

經考慮(i) 貴集團決定以較為保守之方式發展先前項目地塊，而訂約方已就放棄先前項目地塊支付人民幣21,000,000元（約相等於23,900,000港元）之罰金；(ii) 貴集團仍有興趣於唐山市投資；(iii)項目地塊之規模較先前項目地塊為小；(iv)開發項目地塊將擴大 貴集團於中國之發展中物業之組合；及(v) 貴集團擁有與APL集團、香格里拉集團及KB集團合作共同投資於中國多個項目之經驗，吾等認為交易乃於 貴公司日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東之整體利益。

2. 有關合資公司及項目地塊之資料

根據總合資協議之條款，訂約方將成立一間或兩間合資公司，以購買及發展項目地塊，並訂立股東協議及公司章程。合資公司之經營範圍將為房地產發展、營運、銷售、租賃、物業管理及／或酒店發展、營運及管理。

項目地塊包括兩幅位於中國河北省唐山市總地塊面積為94,768.13平方米之地塊，包括(i)位於中國河北省唐山市鳳凰新城區大里路西側、長虹道北側之地塊，總地塊面積為18,912.19平方米，作酒店用途，為期40年；及(ii)位於中國河北省唐山市鳳凰新城區大里路西側、朝陽道南側之地塊，總地塊面積為75,855.94平方米，作住宅用途，為期70年，及作商業用途，為期40年。

購買項目地塊之代價（「代價」）約為人民幣377,000,000元（約相等於428,400,000港元），此乃由訂約方於公開競買中成功摘牌競買而釐定。部份代價將以訂約方已支付之按金支付，而訂約方會根據將與唐山市有關當局訂立之土地合同支付代價餘額。

根據總合資協議之條款，訂約方須於合資公司成立前就項目地塊之發展規劃達成共識。於項目地塊興建期間，預計 貴集團將向合資公司提供若干持續項目發展、建築管理及項目顧問服務，總費用不超過總建築成本之2%。此外，預計將於其中一塊項目地塊上興建一家酒店，及預期香格里拉集團將於該酒店營運期間，提供若干持續酒店管理服務。於最後實際可行日期，概無就提供上述服務訂立任何協議。

3. 總合資協議之主要條款

合資公司之註冊資本及最高投資總額

根據總合資協議之條款，合資公司之註冊資本將不低於代價或訂約方將協定之其他款額；及合資公司之最高投資總額將不超過人民幣2,136,000,000元（相當於約2,427,300,000港元），此乃由訂約方根據現時估計發展項目地塊所需之成本（包括代價）釐定。訂約方將根據它們各自於合資公司之股權比例向合資公司之註冊資本及投資總額出資。因此， 貴集團應佔合資公司最高投資總額之份額將約為人民幣854,400,000元（相當於約970,900,000港元）。

合資公司之資金安排

根據總合資協議之條款，合資公司未來所需資金之來源及條款將由合資公司董事會不時釐定。倘資金來自第三方，而第三方要求提供抵押品、擔保、企業擔保及彌償或其他形式之財務資助，訂約方須按其各自於合資公司之股本權益比例及個別之基準提供此等財務資助。另一方面，倘資金來自合資公司之股東（如以股東貸款形式提供），訂約方須按其各自於合資公司之股本權益比例及個別之基準提供該項資金。

合資公司之溢利分配

根據總合資協議之條款，訂約方將按其各自於合資公司之股本權益比例分配合資公司之溢利。

經考慮各訂約方對合資公司註冊資本、投資總額、日後融資（倘必要）之出資額及合資公司之溢利分配乃根據其各自於合資公司之股本權益釐定，吾等認為，總合資協議乃按一般商業條款訂立及其條款屬公平合理。

4. 該等交易之財務影響

資產淨值

於合資公司成立後，合資公司將成為 貴集團之聯營公司，其業績及財務狀況將按權益法於 貴集團之綜合財務報表列賬。由於合資公司將為新成立公司及各訂約方將按各自之股本權益比例對合資公司之註冊資本及投資總額出資，故預計 貴集團於合資公司之投資不會對 貴集團之資產淨值造成任何重大即時的影響。

營運資金及資產負債比率

誠如二零零八年中期報告所載，於二零零八年六月三十日， 貴集團之現金及銀行結存、流動資產及流動負債分別為約3,942,800,000港元、12,945,700,000港元及6,533,700,000港元。於二零零八年六月三十日， 貴集團未動用之銀行貸款與透支融資總額以及資本承擔分別約為6,889,000,000港元及6,399,200,000港元。

貴集團按比例應佔合資公司最高投資總額之份額約為人民幣854,400,000元（相當於約970,900,000港元），現時預計將透過 貴集團內部現金資源及／或外部銀行借款撥付。然而， 貴集團在現階段尚不能確定內部現金資源及外部銀行借款之比例。經考慮 貴集團於二零零八年六月三十日之現金狀況、可供動用銀行融資及資本承擔後，預計 貴集團應佔合資公司最高投資總額之份額不會對 貴集團之營運資金造成任何重大不利的影響。

誠如二零零八年中中期報告所載， 貴集團於二零零八年六月三十日之資產負債比率約為26.8%（乃按 貴集團之債務淨額／股東應佔權益計算）。不論 貴集團應佔合資公司之最高投資總額是由內部現金資源及／或外部銀行借款撥付， 貴集團之資產負債比率於繳付註冊資本及／或投資總額後將會增加。然而， 貴集團應佔合資公司之最高投資總額約人民幣854,400,000元（相等於約970,900,000港元）預期不會大幅增加 貴集團之資產負債比率。

盈利

於合資公司成立後，合資公司之業績將按權益法於 貴集團之綜合損益賬中列作應佔聯營公司損益。由於項目地塊之發展仍處於初期階段，預期在短期內合資公司不會為 貴集團錄得重大貢獻。然而，當項目地塊發展完成後，預期合資公司將為 貴集團之未來財務表現作出正面貢獻。

討論及分析

貴集團於中國之主要業務包括但不限於物業發展、投資及管理，以及擁有及經營酒店。其中一個業務重點為發展優質物業項目，以擴展 貴集團於中國之物業組合。鑒於目前之市況，交易為 貴集團提供一個以較保守方式進軍中國河北省唐山市物業發展市場之機會；並可充實其於中國之物業發展項目組合。經考慮上文所述 貴集團與其他訂約方之廣泛合作經驗及總合資協議之條款後，吾等認為交易符合 貴公司及股東之整體利益。

第一上海函件

鑒於(i)訂約方將按它們各自於合資公司之股權比例分享有關發展項目地塊之利益及承擔有關責任；及(ii) 貴集團應佔合資公司之最高投資總額約為人民幣854,400,000元（相等於約970,900,000港元）預期不會對 貴集團之財務狀況產生任何重大不利的影響，吾等認為交易乃按一般商業條款訂立，而其條款乃屬公平合理。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為總合資協議乃按一般商業條款訂立，而其條款乃屬公平合理。吾等認為交易乃於 貴公司日常及一般業務過程中訂立，且符合 貴公司及股東之整體利益及獨立股東之利益。因此，吾等建議並推薦獨立董事委員會向獨立股東建議投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准交易之嘉里建設決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

第一上海融資有限公司

徐閔

董事總經理

李崢嶸

執行董事

謹啟

二零零九年三月四日

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則之規定以提供有關本公司之資料。董事願意共同及個別就本通函所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就他們所知及所信，本通函並無遺漏其他事實致使本通函作出之任何聲明產生誤導。

2. 董事之權益披露

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部份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

董事姓名	股份數目		根據股本 衍生工具 所持有之 相關股份 數目 ²	總計	股權概約 百分比 ⁵ (%)
	個人權益 ¹	其他權益 ⁴			
郭孔丞先生	1,004	10,974,137	500,000	11,475,141	0.80
黃小抗先生	–	50,000	4,912,000	4,962,000	0.35
何述勤先生	–	50,000	1,700,000	1,750,000	0.12
馬榮楷先生	81,020	50,000	1,480,000	1,611,020	0.11
蘇慶和先生，MBE, JP	–	50,000	250,000	300,000	0.02
陳惠明先生	4,000	50,000	1,300,000	1,354,000	0.09
錢少華先生	–	50,000	1,300,000	1,350,000	0.09

(ii) 相聯法團

相聯法團名稱	董事姓名	普通股股份數目			總計	股權概約 百分比(%)
		個人權益 ¹	公司權益 ³	其他權益 ⁴		
Kerry Group Limited	郭孔丞先生	7,651,791	6,500,000	280,286,813	294,438,604	19.27 ⁶
	黃小抗先生	4,617,263	8,504,300	–	13,121,563	0.86 ⁶
	何述勤先生	1,388,452	–	–	1,388,452	0.09 ⁶
	馬榮楷先生	1,010,620	–	–	1,010,620	0.07 ⁶
	陳惠明先生	100,000	–	–	100,000	0.01 ⁶
	錢少華先生	500,000	–	–	500,000	0.03 ⁶
	謝啟之先生	600,000	–	–	600,000	0.04 ⁶
Kerry Siam	馬榮楷先生	1	–	–	1	0.00
Seaport Limited						
SCMP集團有限公司	郭孔丞先生	8,000	–	20,000	28,000	0.00 ⁷
Shang Properties, Inc.	何述勤先生	1,570	–	–	1,570	0.00

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
2. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有獲本公司授予以認購相關股份之購股權股份權益。
3. 此代表有關董事透過其控制之公司持有之權益。
4. 此代表有關董事透過他們或然受益人之全權信託持有之權益。
5. 百分比已按於最後實際可行日期已發行股份總數（即1,427,189,759股股份）作出調整。
6. 百分比已按於最後實際可行日期Kerry Group Limited之已發行普通股股份總數（即1,527,684,428股普通股股份）作出調整。
7. 百分比已按於最後實際可行日期SCMP集團有限公司之已發行普通股股份總數（即1,560,945,596股普通股股份）作出調整。

以上(i)及(ii)節所披露之所有權益均代表股份或相聯法團股份的好倉。

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，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之股份、相關股份或債券中擁有（甲）須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8部份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之其他權益或淡倉。

3. 董事於合約之權益

（甲）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任何合約或安排中，概無擁有重大權益。

（乙）自本集團最近期公布經審核財務報表之結算日期以來，各董事於本集團任何成員公司購買、出售或租用或擬購買或出售之資產中，概無亦從無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，各董事概無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) 郭孔丞先生及黃小抗先生均為香格里拉附屬公司之董事，且他們均於香格里拉股份中擁有權益，香格里拉之業務包括擁有及經營酒店。董事相信，由於該等於北京之除外業務之規模與本集團於北京之酒店業務（本集團於北京亦擁有酒店業務）相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在北京之酒店業務造成競爭。於最後實際可行日期，香格里拉乃在聯交所主板作第一上市及於新交所作第二上市；及

- (b) 郭孔丞先生及黃小抗先生均為中國國際貿易中心有限公司集團公司之董事(但他們均未於該等公司股份中擁有任何權益)，該等公司之業務包括在中國從事物業投資及發展，以及擁有與經營酒店。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造成競爭。

除外業務乃由擁有獨立管理及行政之公司(就香格里拉及中國國際貿易中心有限公司而言，則由公開上市公司)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

以下為本通函內載有其意見或建議且被提及之專業人士之專業資格：

名稱	資格
第一上海	根據證券及期貨條例可從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團

第一上海已就本通函之刊行發出書面同意書，同意按本通函所載個別形式及涵義，轉載其意見並引述其名稱及意見，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，第一上海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)，且自二零零七年十二月三十一日(即本集團最近期公布經審核賬目之結算日)後於本集團任何成員公司購入或出售或租用之任何資產中，或建議於本集團成員公司購入或出售或租用之任何資產中，概無擁有直接或間接之權益。

7. 無重大逆轉

自本公司最近期公布之經審核賬目之結算日期以來，本集團之財政或經營狀況並無重大逆轉。

8. 其他事項

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

總合資協議及第一上海函件（其全文載於本通函「第一上海函件」一節）之副本由即日起至二零零九年三月三十一日（星期二）（包括該日）之任何週日（公眾假期除外）之一般辦公時間內於本公司位於香港太古城太古灣道14號太古城中心第三座13樓之辦事處可供查閱。



KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

嘉里建設有限公司*

網址：www.kerryprops.com

(股份代號：00683)

茲通告嘉里建設有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年三月三十一日(星期二)下午三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：

考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

「茲議決：

- (1) 確認、追認及批准總合資協議(其註有「A」字樣之副本已呈交大會並由大會主席簽署以資識別)及交易；及
- (2) 授權董事會採取一切其認為必要或適宜之行動，以執行總合資協議及交易。

就本決議案而言，「總合資協議」及「交易」之釋義與二零零九年三月四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，二零零九年三月四日

* 僅供識別

股東特別大會通告

總辦事處及香港

主要營業地點：

香港

太古城

太古灣道14號

太古城中心第三座

13-14樓

附註：

- (1) 凡有權出席上述大會（或其任何續會）及投票之股東，均有權委任不多於兩名代表代其出席及投票。委任代表毋須為本公司股東。由結算公司（或其代理人）委任之委任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上述會議（或其任何續會）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會議，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。已故股東之個別遺囑執行人或遺產管理人，及股東之個別破產或清盤信託人將就此被視作共同持有人。
- (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，必須在上述會議（或其任何續會）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（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓），方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席會議及投票。倘股東於遞交代表委任表格後出席會議，則其代表委任表格將被視作撤銷論。
- (4) 本公司將由二零零九年三月三十日（星期一）至二零零九年三月三十一日（星期二）（包括首尾兩天）之期間內暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席會議及於會議上投票，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於二零零九年三月二十七日（星期五）下午四時正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（地址如上）。
- (5) 務請股東細閱日期為二零零九年三月四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) 將於會議上提呈之嘉里建設決議案將以書面點票方式表決。