

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分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。



**CHEUNG KONG PROPERTY HOLDINGS LIMITED**  
**長江實業地產有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1113)

### 關連交易及須予披露交易



**CK Infrastructure Holdings Limited**  
**長江基建集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1038)

### 關連交易及須予披露交易



**長江和記實業有限公司**  
**CK HUTCHISON HOLDINGS LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1)

### 關連交易

## 就建議收購目標公司所有已發行股份及優先權益證成立合資企業及建議收購

長實地產董事會、長和董事會及長江基建董事會聯合公佈，於二零一七年七月二十七日，長實地產、長江基建及 5 號間接控股公司訂立合資企業成立協議。據此，在須取得所需獨立股東批准的規限下，各財團成員將（其中包括）按相關比例間接擁有合資企業股份並就收購事項提供部分資金，並訂立股東協議。

此外，就收購事項，賣方及買方已於二零一七年七月二十七日訂立買賣協議。買賣協議並不以合資交易之完成為條件，但須待達成下文「3. 買賣協議」一節載列的若干條件方可作實。

根據上市規則規定，合資交易對長實地產、長江基建及長和各方而言之涵義如下：

- (a) 由於長實地產按照長實地產集團在合資交易下的最高財務承擔計算的一個或多個適用百分比率超過 5%（但全部適用百分比率均少於 25%），故此合資交易構成長實地產的須予披露交易，並須受限於長實地產遵守上市規則第十四章下的公告及通知規定，但毋須遵守上市規則第十四章下的股東批准規定。

截至本公告日期，李嘉誠先生、李澤鉅先生及信託目前直接及/或間接持有長實地產合共約 31.47% 的已發行股本，以及長和合共約 30.16% 的已發行股本。根據上市規則，長和已被聯交所視作長實地產的關連人士。由於長和目前持有長江基建約 71.93% 的已發行股本，故長江基建作為長和附屬公司亦可能被視為長實地產的關連人士。因此，合資交易亦在上市規則第十四 A 章下構成長實地產的關連交易。由於長實地產按照長實地產集團在合資交易下的最高財務承擔計算的一個或多個適用百分比率超過 5%，故合資交易須受限於長實地產遵守上市規則第十四 A 章下的公告、申報及獨立股東批准規定。

- (b) 由於長江基建按照長江基建集團在合資交易下的最高財務承擔計算的一個或多個適用百分比率超過 5%，但全部適用百分比率均少於 25%，故此，合資交易構成長江基建的須予披露交易，並須受限於長江基建遵守上市規則第十四章下的公告及通知規定，但毋須遵守上市規則第十四章下的股東批准規定。

鑑於李嘉誠先生、李澤鉅先生（為長江基建的董事）及信託已被聯交所視作一組關連人士，而彼等目前直接及/或間接持有長實地產合共約 31.47% 的已發行股本，故此，根據上市規則，長實地產可能被視為長江基建的關連人士。因此，合資交易亦在上市規則第十四 A 章下構成長江基建的關連交易。由於長江基建按照長江基建集團在合資交易下的最高財務承擔計算的一個或多個適用百分比率超過 5%，故合資交易須受限於長江基建遵守上市規則第十四 A 章下的公告、申報及獨立股東批准規定。

- (c) 就長和而言，根據上市規則，長實地產已被聯交所視為長和的關連人士。因此，長江基建（為長和的附屬公司）與長實地產訂立合資企業成立協議在上市規則下構成長和的關連交易。由於長和按照長江基建集團在合資交易下的最高財務承擔計算的一個或多個適用百分比率超過 0.1%（但全部適用百分比率均少於 5%），故合資交易須受限於長和遵守上市規則第十四 A 章下的申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第十四 A 章下的獨立股東批准規定。

倘未能取得任何一項或全部所需的獨立股東批准，合資交易將不會繼續進行，而買方作為長實地產的間接全資附屬公司將繼續進行收購事項。在此情況下，由於長實地產的一個或多個有關收購事項的適用百分比率將超過 5%（但全部適用百分比率均將少於 25%），故收購事項將構成長實地產的須予披露交易，而收購事項將須受限於長實地產遵守上市規則第十四章下的公告及通知規定，但毋須遵守上市規則第十四章下的股東批准規定。

**由於合資交易的完成取決於取得相關獨立股東批准，而收購事項須視乎買賣協議下若干條件能否達成，故此合資交易及/或收購事項仍有可能不會繼續進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。**

## 1. 序言

長實地產董事會、長和董事會及長江基建董事會聯合公佈，於二零一七年七月二十七日，長實地產、長江基建及 5 號間接控股公司訂立合資企業成立協議。據此，在須取得所需獨立股東批准的規限下，各個財團成員將（其中包括）按相關比例間接擁有合資企業股份並就收購事項提供部分資金，並訂立股東協議。

此外，就收購事項，賣方及買方已於二零一七年七月二十七日訂立買賣協議。

合資交易及買賣協議的主要條款載列如下。

## **2. 合資交易**

### **A. 合資企業成立協議**

於二零一七年七月二十七日，長實地產、長江基建及 5 號間接控股公司在須取得所需獨立股東批准的規限下，就財團成員參與合資企業及規管合資企業及買方的出資及營運訂立合資企業成立協議。截至本公告日期，各財團間接控股公司由長實地產全資擁有，而合資企業及買方由長實地產間接全資擁有。

合資企業成立協議及其相關交易安排的主要條款如下：

#### **(a) 完成條件**

合資交易須待以下條件獲達成或豁免後方告完成：

- (i) 買賣協議的各項完成條件（按下文「3. 買賣協議」一節第(e)段所述）根據該協議的條款獲達成或豁免；及
- (ii) 長實地產及長江基建分別於各自之股東大會上取得所需的獨立股東批准。

#### **(b) 財團成員的參與**

自合資企業成立協議日期起至合資交易完成日之間，2 號間接控股公司將持有合資企業的 65% 股權，而 3 號間接控股公司將持有合資企業的 35% 股權。

##### **(i) 倘在預定完成交易日當日或之前取得獨立股東批准**

目前預計長實地產及長江基建將於預定完成交易日之前各自召開股東大會，以取得所需獨立股東批准。

倘在預定完成交易日或之前取得長實地產及長江基建雙方各自的所需獨立股東批准，則 4 號間接控股公司（將由長江基建間接全資擁有）將從 5 號間接控股公司收購 3 號間接控股公司的全部已發行股本，由此，長江基建將間接擁有合資企業的 35% 權益。於該項收購完成後，為籌備收購事項的完成，2 號間接控股公司及 3 號間接控股公司（將分別由長實地產及長江基建間接全資擁有）將透過額外認購股份及/或提供股東貸款的方式，按相關比例向合資企業及/或買方提供資金。

(ii) 倘在預定完成交易日之後取得獨立股東批准

倘長實地產或長江基建為審議合資交易而召開的股東大會並未在預定完成交易日或之前舉行，收購事項將繼續進行，而長實地產集團將透過其對買方的擁有權（透過全部財團間接控股公司及合資企業持有）就目標公司進行 100% 收購。

倘長實地產及長江基建未能及時取得各自的所需獨立股東批准，且合資交易未能在預定完成交易日或之前完成，則 4 號間接控股公司將於以上雙方取得該等批准時或在收購事項完成後的首個營業日（以較後發生者為準）從 5 號間接控股公司收購 3 號間接控股公司的全部已發行股本，由此，長江基建將間接擁有合資企業的（以及透過合資企業擁有買方的）35% 權益。

根據上文所述取得全部所需的獨立股東批准，以及 4 號間接控股公司收購 3 號間接控股公司全部已發行股本後：

- (i) 合資企業將由各個財團成員透過 2 號間接控股公司及 3 號間接控股公司按照相關比例間接持有；及
- (ii) 各財團成員、2 號間接控股公司、3 號間接控股公司及合資企業將訂立股東協議，其主要條款概述於下文「2. 合資交易 – B. 股東協議」一節。

(c) 最高財務承擔

倘取得全部所需獨立股東批准，目標公司將由長實地產及長江基建分別間接持有 65% 及 35%，而長實地產及長江基建的最高財務承擔將分別為 2,925 百萬歐元（約相等於港幣 26,910 百萬元）及 1,575 百萬歐元（約相等於港幣 14,490 百萬元）。長實地產及長江基建的最高財務承擔總額 4,500 百萬歐元（約相等於港幣 41,400 百萬元）（「合資企業承擔總額」）乃參照收購事項的所需資金而釐定。

長實地產及長江基建擬各自以其內部資源及/或對外借款撥付其於最高財務承擔的相關部分。

倘未能取得任何一項或全部所需的獨立股東批准，則合資交易將不會繼續進行。然而，買方在買賣協議項下的義務將不會受到影響，而倘收購事項的先決條件獲達成，則收購事項將繼續進行，而長實地產集團將透過其對買方的擁有權（透過全部財團間接控股公司及合資企業持有）就目標公司進行 100% 收購。

倘所有合資交易的條件（按第 2.A(a) 段所述）獲達成或豁免（視情況而定），長江基建將保證長實地產免於承擔其根據出資承諾書依相關比例引起的任何責任和債務並免受損害，惟長江基建的責任總額無論如何均不應超過長江基建的最高財務承擔。倘任何一項合資交易的條件未獲達成或豁免（視情況而定），長江基建對長實地產就其根據出資承諾書依相關比例引起的任何責任和債務的彌償保證應以 105 百萬歐元（約相等於港幣 966 百萬元）為上限。

此外，長實地產集團或長江基建集團就收購事項合理涉及的任何費用均由合資企業承擔。然而，(i) 該等費用中如有任何由訂約方（或合資企業及買方以外的彼等其他附屬公司）承擔，但向合資企業或買方收取費用卻屬不可行，或是 (ii) 如收購事項未能完成，則有關的該等費用均由長實地產及長江基建按彼等的相關比例分攤。

**(d) 終止**

倘有(其中包括)下列情況，合資企業成立協議可由長實地產及長江基建各自終止：

- (i) 合資交易的條件（按第 2.A(a) 段所述）未能於最後截止日期當日或之前達成；或
- (ii) 買賣協議按照其條款終止。

倘取得所有獨立股東批准且合資交易的條件亦獲達成，合資交易將告完成，而合資企業將會在長實地產和長江基建各自的綜合財務報表內作為合資企業入賬。

**B. 股東協議**

根據合資企業成立協議並於合資交易完成時，財團成員、合資企業、2 號間接控股公司及 3 號間接控股公司將訂立股東協議，以就上列各方在透過合資企業持續對目標集團進行投資所涉及的權利及義務作出協定。

股東協議的主要條款如下：

**(a) 董事會的角色及組成**

合資企業的業務由合資企業董事會管理，合資企業董事會可行使合資企業的所有權力，惟受股東協議的條款及規定、組織章程細則或適用法律所規限。

財團成員各自有權就其（直接或透過其附屬公司）擁有的合資企業股份按每一完整百分之十（10%）而提名一位合資企業董事擔任合資企業董事會成員。長實地產有權提名其任命的其中一名合資企業董事出任合資企業董事會主席。

**(b) 法定人數**

任何合資企業董事會會議處理事務所需的法定人數須至少為各財團成員所委任的一名合資企業董事（除非任何財團成員在與其所委任的董事相關的情況下豁免法定人數要求），惟倘合資企業董事會會議未達至（或不再達至）法定人數，則合資企業董事會會議應延期舉行。會議延會之法定人數為兩名出席的合資企業董事。

**(c) 董事會投票**

除保留事項外，所有合資企業董事會決議均透過出席會議並有權就決議投票的合資企業董事以簡單大多數通過。

合資企業董事會的少數事項需經特別大多數通過，即由合資企業董事在合資企業董事會會議上多於 85%贊成票批准的決議。此等事項包括：

- (i) 合資企業的股息及分派政策的任何更改，將會導致合資企業及其附屬公司少於 50%自由現金流之分派；
- (ii) 任何由合資企業購買其本身股份；
- (iii) 收購與合資企業及其附屬公司的業務營運無關的任何資產或業務，而所收購的資產或業務的價值超過合資企業承擔總額的 2%；或出售合資企業及其附屬公司任何資產或業務部分，而該等出售很可能會損害其業務的營運；
- (iv) 訂立任何合約（不論為提供服務或為收購或出售任何資產或其他事宜）涉及任何合資企業或其任何附屬公司支付或收取的款項或承擔的責任總額超過合資企業承擔總額的 2%；
- (v) 合資企業或其任何附屬公司每年借貸總額超過合資企業承擔總額的 2%（得悉該等借貸只可在銀行限制條件允許的情況下作出及須用於合資企業及其任何附屬公司的日常業務範圍）；
- (vi) 在任何資產上設置任何重大抵押、押記、留置權或產權負擔；及

(vii) 於任何一年度內，涉及付出或取得款項的總金額等於或超出合資企業承擔總額 2%的任何法律爭議或程序的和解或妥協。

**(d) 股東保留事項**

各財團成員應於合資企業、買方和目標集團成員（不論直接持有或通過其附屬公司間接持有）行使其權利和權力（並促使其提名於合資企業董事會、買方和目標集團各成員董事會擔任合資企業董事的人士行使其權利和權力），致使合資企業、買方及任何目標集團成員在適用法律規限下，不得採取下列行動，除非獲得有權在為以下事項召開的相關合資企業股東會議控制（直接或間接透過其附屬公司）多於 85% 票數的財團成員之事先書面批准：

- (i) 修訂合資企業的組織章程及其他組織文件；
- (ii) 向任何人士（合資企業的附屬公司除外）設立或發行任何股份，或授予任何股份的購股權，股東協議另有允許者除外；
- (iii) 合資企業儲備金結存的任何款項被資本化、償還或作其他形式的分派，或合資企業贖回任何股份，或其股本作其他重組；
- (iv) 提出清盤申請，或通過清盤決議，或提出破產保護令申請；
- (v) 批准合資企業及其附屬公司的周年業務計劃及/或周年預算或其不時作出之修訂；
- (vi) 批准變更合資企業及其附屬公司的負債比率之任何融資安排或計劃，且有合理可能會導致合資企業及其附屬公司的信用評級下降；
- (vii) 批准委任合資企業及其附屬公司的行政總裁及財務總監；
- (viii) 修訂股息及分派政策，而可能會導致分派合資企業及其附屬公司的自由現金流少於 50%；或宣佈股息，而分派合資企業及其附屬公司的自由現金流少於 50%；及
- (ix) 擴大或變更合資企業及其附屬公司的業務性質，使合資企業及其附屬公司在新增的業務領域或新增的司法管轄區內經營（惟僅會在該業務涉及合資企業及其附屬公司投資額超過合資企業承擔總額的 2%的情況下）。

**(e) 優先購買權**

除非某一財團成員按股東協議所允許方式將其或其直接或間接附屬公司持有的合資企業的部分或全部權益轉讓予其集團成員（「出售股份」），否則任何財團成員必須首先按比例將此等出售股份向合資企業的其他股東提出出售要約。倘合資企業的上述股東並未全數認購出售股份，則進行出售的財團成員將有權在優先購買程序完結後三個月內出售所有（而非部分）未出售的出售股份。

**(f) 合資企業股份的處置及轉讓**

長實地產及長江基建彼此承諾，除非取得另一方（即長實地產或長江基建（視情況而定））的書面同意，或該等轉讓乃根據股東協議的條款進行或在長實地產或長江基建相同集團的公司間轉讓，否則於股東協議存續期間，長實地產及長江基建不得並須促使其各間附屬公司不得（不論直接或間接地）作出以下事宜：

- (i) 抵押、質押或以其他形式，在其對合資企業具有的全部或任何股權或股份上設立產權負擔；
- (ii) 出售、轉讓或以其他形式處置其對合資企業具有的全部或任何股份或對該等股份具有的權益，或轉讓或以其他形式聲稱處置該等股份或於該等股份中的任何權益；
- (iii) 就其擁有的全部或任何合資企業股份所附有之投票權訂立任何協議；或
- (iv) （無論是否有條件地）同意實施前述之任何事項。

**3. 買賣協議**

於二零一七年七月二十七日，賣方及買方訂立與收購事項相關的買賣協議。收購事項並不以合資交易之完成為條件，但須待達成下文第 3(e)段載列的若干條件方可作實。

買賣協議的主要條款如下：

**(a) 日期**

於二零一七年七月二十七日

**(b) 訂約方**

- (i) 賣方；及
- (ii) 買方。

**(c) 擬收購的資產**

根據買賣協議，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買(i)目標股份及(ii)目標優先權益證。

**(d) 買方支付金額**

於預定完成交易日，買方須：

- (i) 向賣方支付就買賣目標股份及目標優先權益證金額為(aa) 3,709 百萬歐元（相當於約港幣 34,122.8 百萬元）及 (bb) 賣方於不遲於預定完成交易日前五個營業日書面通知買方的若干調整金額，以反映每日現金金額、以及扣除賣方提取的上游貸款額（包括其應計和資本化利息）以及流出金額的總買價；及
- (ii) 向目標集團的相關成員支付融資還款金額。

總買價乃由賣方及買方按公平磋商原則並經考慮目標公司的估值後釐定。

**(e) 先決條件**

收購事項須待以下條件達成後方告完成：

- (i) 取得或按適用法律視為取得歐洲（及/或在完全或局部轉介情況下德國的）以及俄羅斯合併管制法律所規定的合併管制批准或核准（「**反壟斷核准**」）；及
- (ii) 德國聯邦經濟與能源部 (aa) 根據《對外貿易條例》第58(1) 條第一句就買賣協議中收購目標股份頒發核准證明書（「**核准證明書**」）；或 (bb) 於收到核准證明書的適當申請後兩個月內並無根據《對外貿易條例》第 55(1) 條就買賣協議中收購目標股份發出核准證明書或作出正式調查；或 (cc) 倘進行前述之正式調查，未有於《對外貿易條例》第59(1) 條所載明的四個月期間內禁止買方根據買賣協議收購目標股份（「**對外貿易條例核准**」，與反壟斷核准，統稱為「**核准**」）。

以上各先決條件（有關俄羅斯的反壟斷核准條件除外），惟任何一方可以在買賣協議之所有其他先決條件獲達成的前提下，豁免有關俄羅斯的反壟斷核准條件。在豁免有關俄羅斯反壟斷核准的情況下，目標集團的俄羅斯業務將會分割於目標集團外並單獨持有。直至取得該等核准為止。

倘買賣協議的先決條件不能在最後限期前達成，（倘賣方於接獲買方書面終止要求後二十個營業日內並無終止買賣協議）賣方或買方有權終止買賣協議，雙方在該協議項下不再有任何義務。

**(f) 出資承諾書及獨立股東批准之影響**

於簽立買賣協議之同日，長實地產就買方在買賣協議項下的出資提供承諾（包括支付總買價）。

買方亦擬以買方可獲提供之對外銀行借款為所有或部分現有融資安排再作融資。

根據出資承諾書，長實地產向賣方作出不可撤銷承諾，出資額最高為 4,430 百萬歐元（相當於約港幣 40,756 百萬元）將由買方在不遲於預定完成交易日以即時可動用的現金提供。

此外，根據出資承諾書，倘 (i) 買賣協議的先決條件未能於最後限期當日或之前獲達成，或(ii)買方未能於預定完成交易日當日履行買賣協議所述的完成事項（包括但不限於支付總買價）（「**違反買賣協議**」），則長實地產承諾：

- (i) 於賣方書面要求後五個營業日內向買方提供或以其他方式促使買方收取可即時動用的現金，為數相等於買方造成違反買賣協議損害資金的金額 (aa) 由有關的法院或仲裁庭以賣方作為勝訴方進行司法裁定或 (bb) 由買方及賣方書面約定；
- (ii) 於賣方書面要求後五個營業日內向買方提供或以其他方式促使買方收取可即時動用的資金，為數相等於終止費金額（見下文定義），條件為賣方已終止買賣協議，而買方根據買賣協議有責任支付終止費；及

- (iii) 促使以上第 (i) 及/或 (ii) 分段中所提供的任何資金不會直接或間接取出或提取或其中任何部分被用以履行買方根據買賣協議於支付該損害賠償或終止費（視情況而定）的責任前由買方或其代表贖回或償付。

為免存疑，長實地產於出資承諾書項下的出資承諾責任不受限於長實地產取得獨立股東批准。

**(g) 終止費**

根據買賣協議，買方已同意，倘因賣方或買方基於以下情況退出買賣協議，買方將向賣方支付 200 百萬歐元（約相當於港幣 1,840 百萬元）的終止費（「終止費」）：

- (i) 於最後限期前或當日，仍未取得任何一項核准；或
- (ii) 買方未能滿足買賣協議所指明的任何完成交易事項，而賣方同時未有違反在買賣協議下的義務，且買方未有在三個營業日內補救其違反情況。

以上終止費並不影響賣方向買方追討因買方違反買賣協議條款和條件而引起的各種進一步損害賠償。

**4. 目標集團之資料**

目標集團為世界具領導地位的能源管理綜合服務供應商之一，在歐洲（包括德國、丹麥、荷蘭、法國、意大利和西班牙）具有重要市場地位。目標集團在供熱和用水輔助計量和管理上提供一個全面性服務，包括硬件開發、製造、安裝和維護、讀錶、數據收集和處理、發單、能源數據管理、顧客和售後服務等。目標集團在過往已作出重大投資，創建其能源輔助計量領先平台，通過實現標準化、數碼化、自動化和中央化進一步提升效益，並以高成本效益的方式將業務擴展至增長迅速之國家，以及提供新的高增值服務。

根據目標集團於截至 2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日止財政年度之經審計綜合併財務報表（該等報表根據國際財務報告準則（IFRS）編製），目標集團於截至 2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日止財政年度之除稅前及除稅後經審計綜合損益分別如下：

截至 12 月 31 日止之年度

	2015	2016
除稅前溢利	4.94 百萬歐元 (約相當於 港幣 45.45 百萬元)	20.33 百萬歐元 (約相當於 港幣 187.04 百萬元)
除稅後虧損	18.98 百萬 歐元 (約相當於 港幣 174.62 百萬元)	4.24 百萬歐元 (約相當於 港幣 39.01 百萬元)

附註：目標集團於截至 2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日止財政年度之除稅後虧損分別受 2015 年約 163.02 百萬歐元（約相當於港幣 1,499.78 百萬元）及 2016 年約 165.60 百萬歐元（約相當於港幣 1,523.52 百萬元）主要因外部債務及股東貸款產生的高利息支出所影響。預計於完成交易後目標集團將進行資本結構重組。

根據目標集團於截至 2016 年 12 月 31 日止財政年度之經審計綜合財務報表（該等報表根據國際財務報告準則（IFRS）之規定編製），目標集團截至 2016 年 12 月 31 日的經審計綜合資產淨值約為 251.49 百萬歐元（約相當於港幣 2,313.71 百萬元）。

長實地產董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，目標公司及其最終實益擁有人均為獨立於長實地產集團及其關連人士之第三方。

## 5. 長實地產集團之資料

長實地產集團具備多元化實力，主要業務涵蓋物業發展及投資、酒店及服務套房業務、物業及項目管理、基建投資，以及飛機租賃。長實地產集團放眼全球投資機遇，除原有地產業務，亦已積極發展固定收入業務，以期推動業務長期持續發展及增長，改善收入來源及鞏固集團根基。

## 6. 長江基建集團之資料

長江基建集團主要業務集中於基建之發展、投資及經營，分佈範圍遍及香港、中國內地、英國、荷蘭、葡萄牙、澳洲、新西蘭及加拿大。

## 7. 長和集團之資料

長和集團主要從事五項核心業務 — 港口及相關服務、零售、基建、能源，以及電訊。

## 8. 進行收購事項及合資交易之理由及裨益

財團成員認為，目標公司之業務於歐洲經營已久，為投資者帶來具吸引力之機遇，可取穩定現金流及增長前景。在財團成員中，長實地產乃唯一擁有相當規模及即時資源的競投方，足以根據買賣協議提出收購目標股份及目標優先權益證的收購建議。

就長實地產而言，合資交易及收購事項貫徹長實地產的策略，即每當遇到開拓新業務範疇的機會時，於適當時候與相關行業內擁有良好往績紀錄並有能力提升業務長遠價值的具信譽管理人合作。過往曾與長實地產管理團隊成功合作的有關各方能與長實地產以最有效的方式合作，使得長江基建以其在歐洲以及世界其他地方擁有及營運基建業務的經驗，成為一名適合的合資夥伴。因此，合資交易將為長實地產及長江基建帶來協同效益，長實地產及長江基建得以在管理及營運目標集團時分享彼等的管理及策略專長。

倘未能取得任何一項或全部所需的獨立股東批准，合資交易將不繼續進行，而長實地產將會透過買方（繼續作為長實地產的間接全資附屬公司）繼續進行收購事項，以對目標公司進行 100% 的收購。在此情況下，目標公司對長實地產集團而言仍屬一項優質投資，原因如下：

- (a) 目標集團為一家經營已久及具規模的企業，在歐洲擁有逾 60 年的業務營運經驗，並將為長實地產提供在歐洲輔助計量市場投資的寶貴機遇，貫徹長實地產的全球多元化策略；
- (b) 目標集團具備穩定和一貫的增長往績。目標集團的穩定財務表現及增長前景將有助平衡地產發展對現金流之影響；
- (c) 長實地產對目標公司的投資符合其年報所引述的投資標準；
- (d) 長實地產或可透過與長江基建的合資企業及聯繫人及/或其他專業人士訂立的服務協議，借助目標集團的現有管理團隊之專長，以支援目標集團業務的管理。

就長江基建而言，合資交易與其投資全球基建及基建相關的機遇，並透過多元化經營把握全新發展機遇的策略一致。

因此長實地產董事會及長江基建董事會認為，待收購事項完成後，彼等公司將透過合資交易進行合作而受惠。

基於上述理由，長實地產董事（長實地產的獨立非執行董事周年茂先生、洪小蓮女士、葉元章先生及羅弼士先生除外，彼等乃為向長實地產獨立股東就合資交易提供建議而成立之長實地產獨立董事委員會之成員，且彼等之意見將載於長實地產將向其股東發出之通函內，惟包括長實地產其他獨立非執行董事張英潮先生及羅時樂先生，彼等未被委任為該獨立董事委員會成員乃因其各自亦於長江基建中擔任獨立非執行董事）認為，合資交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合長實地產及其股東之整體利益。長實地產董事（包括獨立非執行董事）均認為，無論合資交易是否繼續進行，收購事項屬公平合理，並符合長實地產及其股東之整體利益。由於李嘉誠先生及李澤鉅先生已經或可能被視作在合資交易中擁有重大利益，故彼等已分別自願就長實地產批准合資交易的董事會決議案放棄投票表決。

長江基建董事（長江基建的獨立非執行董事郭李綺華女士、孫潘秀美女士、藍鴻震先生、高保利先生、Paul Joseph Tighe 先生除外，彼等乃為向長江基建獨立股東就合資交易提供建議而成立之長江基建獨立董事委員會之成員，且彼等之意見將載於長江基建將向其股東發出之通函內，惟包括長江基建其他獨立非執行董事張英潮先生及羅時樂先生，彼等未被委任為該獨立董事委員會成員乃因其各自亦於長實地產中擔任獨立非執行董事）認為，合資交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合長江基建及其股東之整體利益。概無任何長江基建董事在本公告中所提述的關連交易中擁有任何重大利益，但基於作為長江基建（包括其附屬公司）及/或參與交易的其他各方之董事及/或股東身份而擁有者除外，且概無任何長江基建董事須就通過與本公告有關的長江基建決議案放棄投票表決。儘管如上文所述，李澤鉅先生作為長江基建執行董事已自願就長江基建批准合資交易的長江基建董事會決議案放棄投票表決。

長和董事（包括長和的獨立非執行董事）經考慮上文所述長江基建董事意見後，同意長江基建訂立合資交易之理由，以及該合資交易預計將為長和及其附屬公司（長江基建為其中之一）帶來的裨益，並認為合資交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合長和集團及其股東之整體利益。概無任何長和董事在本公告中所提述的關連交易中擁有任何重大利益，但基於其長和（包括其附屬公司）及/或參與交易的其他各方之董事及/或股東身份而擁有者除外，且概無任何長和董事須就通過與本公告有關的長和董事會決議案放棄投票表決。儘管如上文所述，李嘉誠先生及李澤鉅先生（各為長和執行董事）已自願就通過與本公告有關的長和董事會決議案放棄投票表決。

## **9. 於上市規則之涵義**

### **(a) 就長實地產而言**

由於長實地產按照長實地產集團在合資交易項下的最高財務承擔計算的一個或多個適用百分比率超過 5%，但全部適用百分比率均少於 25%，故合資交易構成長實地產的須予披露交易，並須受限於長實地產遵守上市規則第十四章下的公告及通知規定，但毋須遵守上市規則第十四章下的股東批准規定。

截至本公告之日，李嘉誠先生、李澤鉅先生及信託目前直接及/或間接持有長實地產合共約 31.47% 的已發行股本，以及長和合共約 30.16% 的已發行股本。根據上市規則，長和已被聯交所視作長實地產的關連人士。由於長和目前持有長江基建約 71.93% 的已發行股本，故長江基建作為長和附屬公司亦可能被視為長實地產的關連人士。因此，合資交易亦在上市規則第十四 A 章下構成長實地產的關連交易。由於長實地產按照長實地產集團在合資交易下的最高財務承擔計算的一個或多個適用百分比率超過 5%，故合資交易須受限於長實地產遵守上市規則第十四 A 章下的公告、申報及獨立股東批准規定。

載有（其中包括）合資交易資料的長實地產通函預期將於二零一七年八月底前寄發予長實地產股東。由於需要額外時間安排長實地產獨立董事委員會會議以及編製長實地產獨立財務顧問函件及長實地產獨立董事委員會函件，該通函預期將於本公告刊發後超過 15 個營業日寄發。

倘未能取得與長江基建參與合資交易相關的所需獨立股東批准，合資交易將不會繼續進行，而買方作為長實地產的間接全資附屬公司，將繼續進行收購事項。在此情況下，由於長實地產的一個或多個有關收購事項的適用百分比率將超過 5%，但全部適用百分比率均少於 25%，故此收購事項將構成長實地產的須予披露交易，而收購事項將須受限於長實地產遵守上市規則第十四章下的公告及通知規定，但毋須遵守上市規則第十四章下的股東批准規定。

### **(b) 就長江基建而言**

由於長江基建按照長江基建集團在合資交易下的最高財務承擔計算的一個或多個適用百分比率超過 5%，但全部適用百分比率均少於 25%，故此，合資交易構成長江基建的須予披露交易，並須受限於長江基建遵守上市規則第十四章下的公告及通知規定，但毋須遵守上市規則第十四章下的股東批准規定。

鑑於李嘉誠先生、李澤鉅先生（為長江基建的董事）及信託已被聯交所視作一組關連人士，而彼等目前直接及/或間接持有長實地產合共約 31.47% 的已發行股本，故此，根據上市規則，長實地產可能被視為長江基建的關連人士。因此，合資交易亦在上市規則第十四 A 章下構成長江基建的關連交易。由於長江基建按照長江基建集團在合資交易下的最高財務承擔計算的一個或多個適用百分比率超過 5%，故合資交易須受限於長江基建遵守上市規則第十四 A 章下的公告、申報及獨立股東批准規定。

載有（其中包括）合資交易資料的長江基建通函預期將於二零一七年八月底前寄發予長江基建股東。由於需要額外時間安排長江基建獨立董事委員會會議以及編製長江基建獨立財務顧問函件及長江基建獨立董事委員會函件，該通函預期將於本公告刊發後超過 15 個營業日寄發。

### **(c) 就長和而言**

就長和而言，根據上市規則，長實地產已被聯交所視為其關連人士。因此，長江基建（為長和的附屬公司）與長實地產訂立合資企業成立協議在上市規則下構成長和的關連交易。

由於長和按照長江基建集團在合資交易下的最高財務承擔計算的一個或多個適用百分比率超過 0.1%（但全部適用百分比率均少於 5%），故合資交易須受限於長和遵守上市規則第十四 A 章下的申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第十四 A 章下的獨立股東批准規定。

## **10. 進一步資料**

務請注意，由於合資交易仍有待所需獨立股東批准，故此概不能確定合資交易將會或將不會完成。

長實地產、長和及/或長江基建將於適當時候就收購事項及合資交易的發展，以及彼等將就收購事項及合資交易訂立的交易發佈進一步公告。

由於合資交易的完成取決於取得相關獨立股東批准，而收購事項須視乎買賣協議下的若干條件能否達成，故此合資交易及/或收購事項仍有可能不會繼續進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 11. 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指 根據買賣協議，向賣方收購全部已發行目標股份及目標優先權益證的收購建議
「長和」	指 長江和記實業有限公司，一家在開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1）
「長和董事會」	指 長和董事會
「長和董事」	指 長和董事
「長和集團」	指 長和及其附屬公司
「長江基建」	指 CK Infrastructure Holdings Limited 長江基建集團有限公司，一家在百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1038）
「長江基建董事會」	指 長江基建董事會
「長江基建董事」	指 長江基建董事
「長江基建集團」	指 長江基建及其附屬公司
「長實地產」	指 長江實業地產有限公司，一家在開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1113）
「長實地產董事會」	指 長實地產董事會
「長實地產董事」	指 長實地產董事
「長實地產集團」	指 長實地產及其附屬公司
「完成交易」	指 根據買賣協議條款及條件完成收購事項

「 <b>關連人士</b> 」	指 具上市規則賦予該詞彙之涵義
「 <b>財團成員</b> 」	指 長實地產及長江基建，「 <b>各個財團成員</b> 」須按此作詮釋
「 <b>財團間接控股公司</b> 」	指 1 號間接控股公司、2 號間接控股公司、3 號間接控股公司及 5 號間接控股公司，並須據此對「 <b>各家財團間接控股公司</b> 」須按此作詮釋
「 <b>最後限期</b> 」	指 買賣協議訂立日期後七個月當天
「 <b>出資承諾書</b> 」	指 由長實地產、賣方及買方於二零一七年七月二十七日就長實地產將作出的承諾訂立之出資承諾書
「 <b>歐元</b> 」	指 歐元，歐洲聯盟的法定貨幣
「 <b>現有融資安排</b> 」	指 目標公司及/或目標集團的任何一名成員身為當中一方的目標集團某些尚未清還的融資安排，包括在優先融資協議及指定票據下的融資便利。以上術語定義見買賣協議
「 <b>融資還款金額</b> 」	指 在預定完成交易日當日，(a) 在現有融資安排下尚欠的所有款項加上 (b) 隨著買賣協議預期的交易引起提前付款，而應為在現有融資安排下發出的任何保證或信用證提供的現金補足額，以上兩者之和（包括應計的任何利息、承諾費、終止費、提前贖回收費或費用，以及其他收費和費用）。為免存疑，該融資還款金額不包括指定票據下的本金額以及應計的任何利息、承諾費、終止費、提前贖回收費或費用以及其他收費和費用
「 <b>港幣</b> 」	指 港幣，香港之法定貨幣
「 <b>獨立股東批准</b> 」	指 長實地產及長江基建各自的股東（不包括任何在合資交易有重大利益的股東）按上市規則所需的批准授權合資交易，而各為一項「 <b>獨立股東批准</b> 」

「合資企業成立協議」	指 由長實地產、長江基建及 5 號間接控股公司於二零一七年七月二十七日就財團成員直接或者間接參與合資企業及規管合資企業及買方的出資及營運而訂立的合資企業成立協議
「合資交易」	指 在合資企業成立協議及股東協議項下擬進行的交易
「合資企業」	指 Sarvana S.à r.l.，乃根據盧森堡法律註冊成立的一家有限責任公司，為買方的一間直接控股公司
「合資企業董事會」	指 合資企業的管理人委員會
「合資企業董事」	指 合資企業的管理人
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指 合資企業成立協議訂立日期後八個月當天，或各方根據合資企業成立協議可能協定的較後日期
「最高財務承擔」	指 就個別財團成員及其附屬公司而言，指該財團成員及其附屬公司在合資交易項下的最高財務承擔
「1 號間接控股公司」	指 Splendour Success Holdings Limited，乃根據英屬處女群島法律註冊成立的一間有限責任公司，為長實地產的一間直接全資附屬公司，並將於合資交易完成前間接持有合資企業 65% 股權
「2 號間接控股公司」	指 Admiral King Limited，乃根據英屬處女群島法律註冊成立的一間有限責任公司，為長實地產的一間間接全資附屬公司，並將於合資交易完成前直接持有合資企業 65% 股權

「3 號間接控股公司」	指 Swift Returns Global Limited，乃根據英屬處女群島法律註冊成立的一間有限責任公司，為長實地產的一間間接全資附屬公司，並將於合資交易完成前直接持有合資企業 35% 股權
「4 號間接控股公司」	指 將會根據英屬處女群島註冊成立的一間有限責任公司，為長江基建的全資附屬公司
「5 號間接控股公司」	指 Sky Master Ventures Limited，乃根據英屬處女群島法律註冊成立的一間有限責任公司，為長實地產的一間直接全資附屬公司，並將於合資交易完成前間接持有合資企業 35% 股權
「指定票據」	指 統稱：Trionista HoldCo 發行的 2020 年到期本金總額 350 百萬歐元（約相等於港幣 3,220 百萬元）5% 優先有擔保票據，以及 Trionista TopCo 發行的 2021 年到期本金總額 525 百萬歐元（約相等於港幣 4,830 百萬元）6.875% 優先從屬票據
「百分比率」	指 具上市規則第十四章賦予該詞彙之涵義
「買方」	指 Lamarillo S.à r.l.，乃根據盧森堡法律註冊成立的一間有限責任公司，為合資企業的一間直接全資附屬公司
「相關比例」	指 (b) 就長實地產而言，65%；及 (c) 就長江基建而言，35%
「買賣協議」	指 由賣方及買方就收購事項於二零一七年七月二十七日訂立之買賣協議
「預定完成交易日」	指 以下 (i)、(ii) 項所指兩個日子之中較遲的一個：(i) 在兩個系列票據的發行人發出贖回通知書後三十個曆日期間失效後的首個營業日，(ii) 買賣協議的最後一項先決條件已獲達成或獲豁免當日後第十個營業日（或賣方和買方書面協定的其他日子）

「優先融資協議」	指 目標公司和目標集團若干成員以借款人及/或保證人身份訂立的若干現有商業銀行融資協議
「賣方」	指 Trius Holdings S.C.A.，乃根據盧森堡法律組成的一間股份合夥公司
「股東協議」	指 將由各財團成員、合資企業、2 號間接控股公司及 3 號間接控股公司訂立，以規管各方通過合資企業對目標集團進行持續投資的股東協議
「股份」	指 (a) 長實地產股本中每股面值港幣 1.00 元的普通股； (b) 長和股本中每股面值港幣 1.00 元的普通股；或 (c) 長江基建股本中每股面值港幣 1.00 元的普通股
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指 具上市規則賦予該詞彙之涵義
「目標公司」	指 ista Luxemburg GmbH，乃根據盧森堡法律組成的一間私人有限責任公司
「目標集團」	指 目標公司及其附屬公司
「目標優先權益證」	指 目標公司發行的 55,000,000,000 份優先權益證，每份面值 0.01 歐元，本金總額 550,000,000 歐元
「目標股份」	指 目標公司股本中的 100,000,000 股股份，每股面值 0.01 歐元，合計股本 1,000,000 歐元
「總買價」	指 根據買賣協議條款及條件應支付予賣方的總買價
「Trionista HoldCo」	指 Trionista HoldCo GmbH，為目標集團的一間全資附屬公司，乃其中一個指定票據系列的發行人
「Trionista TopCo」	指 Trionista TopCo GmbH，是目標集團的一間全資附屬公司，乃其中一個指定票據系列的發行人

「信託」 指 包括四個全權信託及兩個單位信託。信託中的全權信託的財產授予人為李嘉誠先生，而該等全權信託的可能受益人包括（其中包括）李澤鉅先生、其妻子及子女，以及李澤楷先生

「%」 指 百分比

附註：於本公告內，以「歐元」為單位之金額均按 1.00 歐元兌港幣 9.20 元之匯率兌換為港幣，並僅供說明用途，且不應被詮釋為表示任何金額已經或可理應或可按此匯率或任何其他匯率換算。

承長實地產董事會命  
**長江實業地產有限公司**  
公司秘書  
**楊逸芝**

承長江基建董事會命  
**長江基建集團有限公司**  
公司秘書  
**楊逸芝**

承長和董事會命  
**長江和記實業有限公司**  
執行董事兼公司秘書  
**施熙德**

香港，二零一七年七月二十七日

於本公告日期，長實地產董事為執行董事李嘉誠先生（主席）、李澤鉅先生（董事總經理兼副主席）、甘慶林先生（副董事總經理）、葉德銓先生（副董事總經理）、鍾慎強先生、趙國雄先生、周偉淦先生、鮑綺雲小姐及吳佳慶小姐，以及獨立非執行董事張英潮先生、周年茂先生、洪小蓮女士、葉元章先生、羅時樂先生及羅弼士先生。

於本公告日期，長江基建執行董事為李澤鉅先生（主席）、甘慶林先生（集團董事總經理）、葉德銓先生（副主席）、霍建寧先生（副主席）、甄達安先生（副董事總經理）、陳來順先生（財務總監）、陳建華小姐及陸法蘭先生；非執行董事為張英潮先生（獨立非執行董事）、郭李綺華女士（獨立非執行董事）、孫潘秀美女士（獨立非執行董事）、羅時樂先生（獨立非執行董事）、藍鴻震先生（獨立非執行董事）、高保利先生（獨立非執行董事）、Paul Joseph TIGHE 先生（獨立非執行董事）、李王佩玲女士及麥理思先生；及替任董事為周胡慕芳女士（為霍建寧先生之替任董事）、文嘉強先生（為葉德銓先生之替任董事）及楊逸芝小姐（為甘慶林先生之替任董事）。

於本公告日期，長和董事為：執行董事李嘉誠先生（主席）、李澤鉅先生（集團聯席董事總經理兼副主席）、霍建寧先生（集團聯席董事總經理）、陸法蘭先生（集團財務董事兼副董事總經理）、葉德銓先生（副董事總經理）、甘慶林先生（副董事總經理）、黎啟明先生（副董事總經理）及施熙德女士；非執行董事周近智先生、周胡慕芳女士、李業廣先生、梁肇漢先生及麥理思先生；及獨立非執行董事郭敦禮先生、鄭海泉先生、米高嘉道理爵士、李慧敏女士、毛嘉達先生（米高嘉道理爵士之替任董事）、盛永能先生、黃頌顯先生及王葛鳴博士。