



長江實業(集團)有限公司
CHEUNG KONG (HOLDINGS) LIMITED

股票代碼: 1



Hutchison Whampoa Limited
和記黃埔有限公司

股票代碼: 13

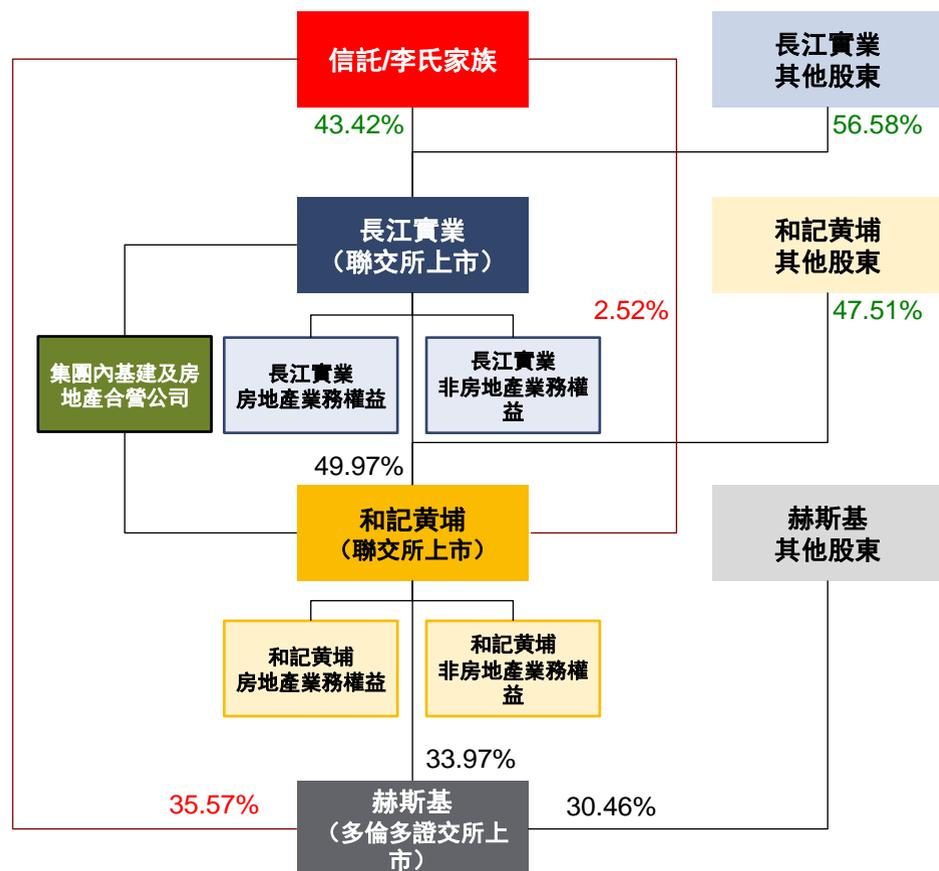
投資者演示材料

2015年1月9日

本演示材料僅供參考之用，並非在任何司法管轄區出售任何證券的要約，也非招攬在任何司法管轄區購買該等證券的要約。本演示材料簡述長江實業及和記黃埔於2015年1月9日所發出的聯合公告中詳細介紹的各項方案（“聯合公告”）。該聯合公告載有關於該等方案的重要信息，長江實業及和記黃埔的股東和投資者應閱讀聯合公告的全文。聯合公告可於香港聯合交易所網站www.hkex.com.hk以及長江實業及和記黃埔各自的網站取得。本演示材料內所使用詞彙與聯合公告內定義詞彙一致。

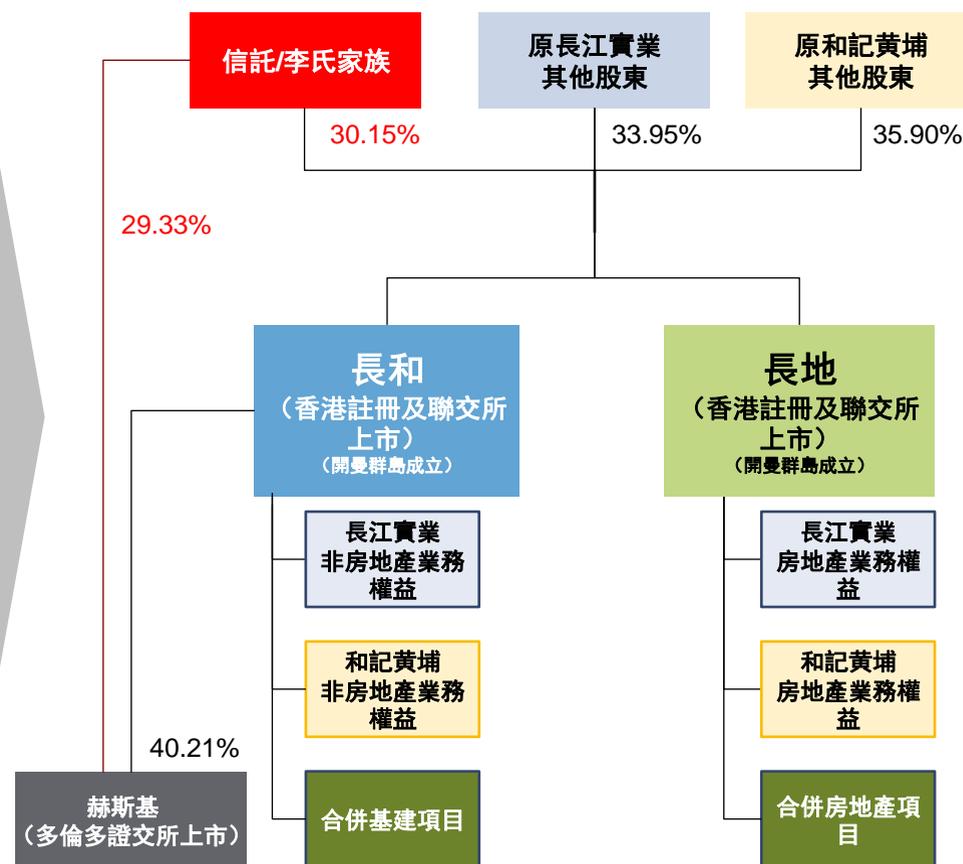
交易概覽

交易前



長江實業及和記黃埔除各自的其他業務外，其資產組合均包括房地產及基建資產

交易後 (1)



股東將獲發行兩家新建立並具有領導地位的香港上市公司的股份：

1. 長和 – 持有兩個集團的所有非房地產業務；以及
2. 長地 – 持有兩個集團的房地產業務

註：
 總數可能因四捨五入出現誤差
 (1) 按長江實業及和記黃埔截至2015年1月7日（包括該日）前五個交易日平均收市價、赫斯基截至2015年1月6日（包括該日）前五個交易日平均收市價釐定

交易條款概要

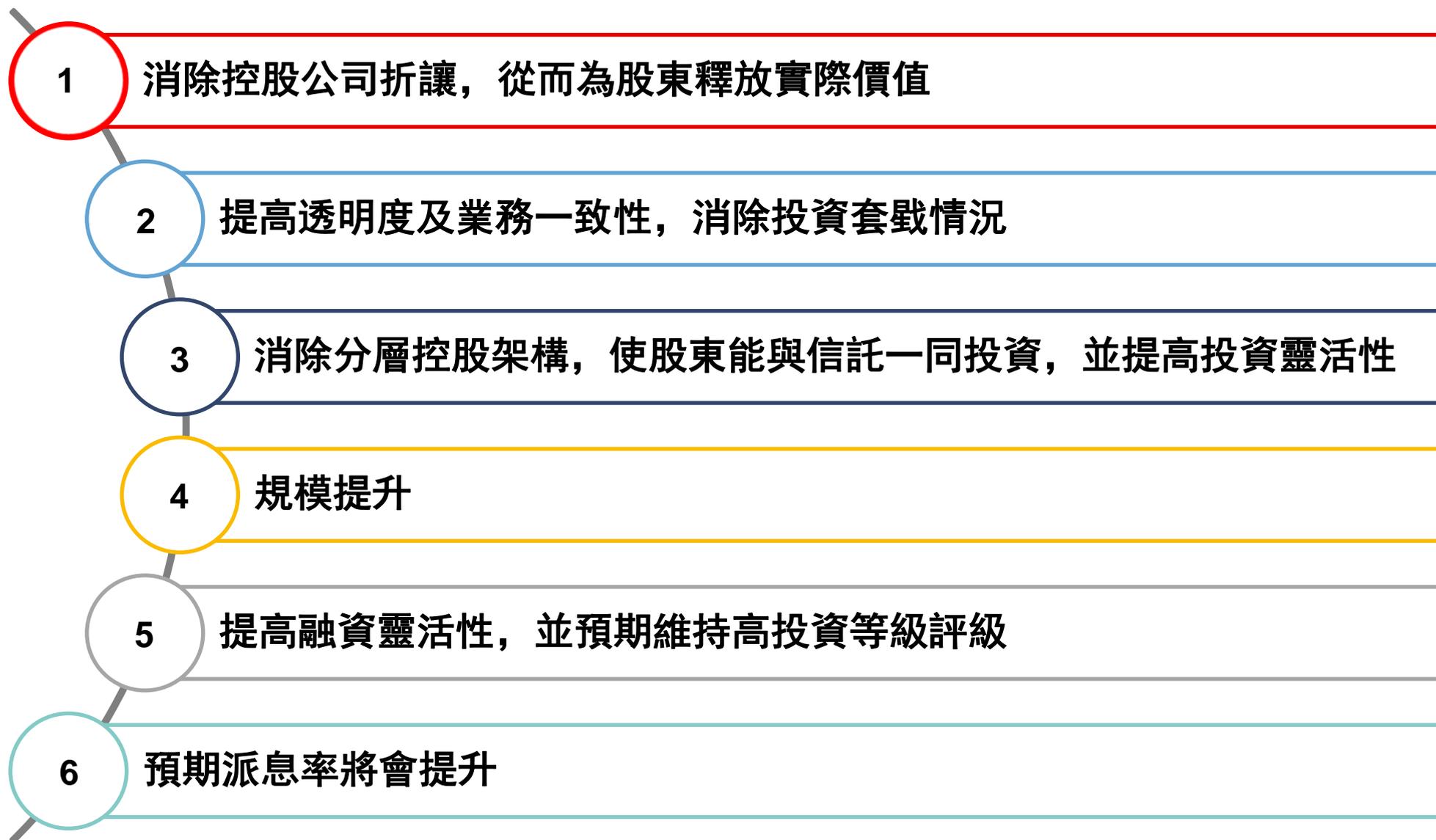
	長江實業其他股東	和記黃埔其他股東	信託/李氏家族
步驟 1 長江實業重組方案			
長江實業重組方案	每一股現有長江實業股份獲發一股長和股份	不適用	每一股現有長江實業股份獲發一股長和股份
步驟 2 併購方案及分拆上市方案			
赫斯基股份交換 (收購信託持有的 6.24% 赫斯基股權)	不適用	不適用	每一股被收購赫斯基股份獲發1.376股長和新股，換股比例按前五個交易日平均收市價釐定 ⁽¹⁾ ，不含任何溢價
和記黃埔方案 (和記黃埔的協議安排)	不適用	每一股現有和記黃埔股份獲發0.684股長和新股，換股比例按前五個交易日平均收市價釐定 ⁽²⁾ ，不含任何溢價	
分拆上市方案 (長地的分拆和上市)			每一股現有長和股份獲發一股長地股份 ⁽³⁾

1. 併購方案及分拆上市方案兩項交易整體打包（「全有或全無」）
2. 以取得全部所需 批准及達成所有先決條件為前提，預期交易將於2015年上半年年末左右完成

註：

- (1) 按長江實業截至2015年1月7日（包括該日）前五個交易日平均收市價每股129.06港元、赫斯基截至2015年1月6日（包括該日）前五個交易日平均收市價每股27.01加元釐定。就赫斯基股份而言，併購採用的匯率為1加元兌6.5782港元
- (2) 按長江實業截至2015年1月7日（包括該日）前五個交易日平均收市價每股129.06港元、和記黃埔截至2015年1月7日（包括該日）前五個交易日平均收市價每股88.28港元釐定
- (3) 長和現有股東以及藉赫斯基股份交換及和記黃埔方案獲得長和股份的股東均有權按一比一的比例獲得長地股份

為所有持份者帶來的戰略性益處



1

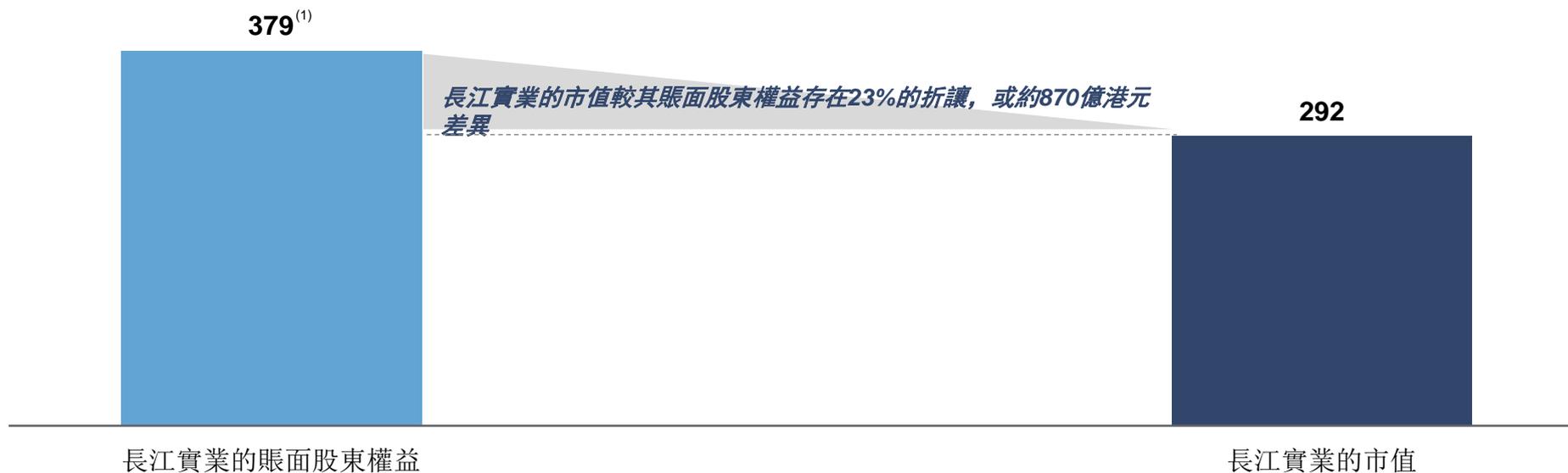
消除控股公司折讓，從而為股東釋放實際價值

- 去除長江實業持有49.97%和記黃埔股權的分層控股架構，和記黃埔股份將不再被間接持有
- 釋放價值，由長江實業及和記黃埔雙方股東共同分享

釋放實際價值

- 長江實業的市值較其賬面股東權益存在23%的折讓，或約870億港元差異，當中包括其持有的49.97%和記黃埔股權
- 部分該等折讓為長江實業持有的和記黃埔股份之控股公司折讓，故應能因股東直接持有長和及長地而得以消除

10億港元



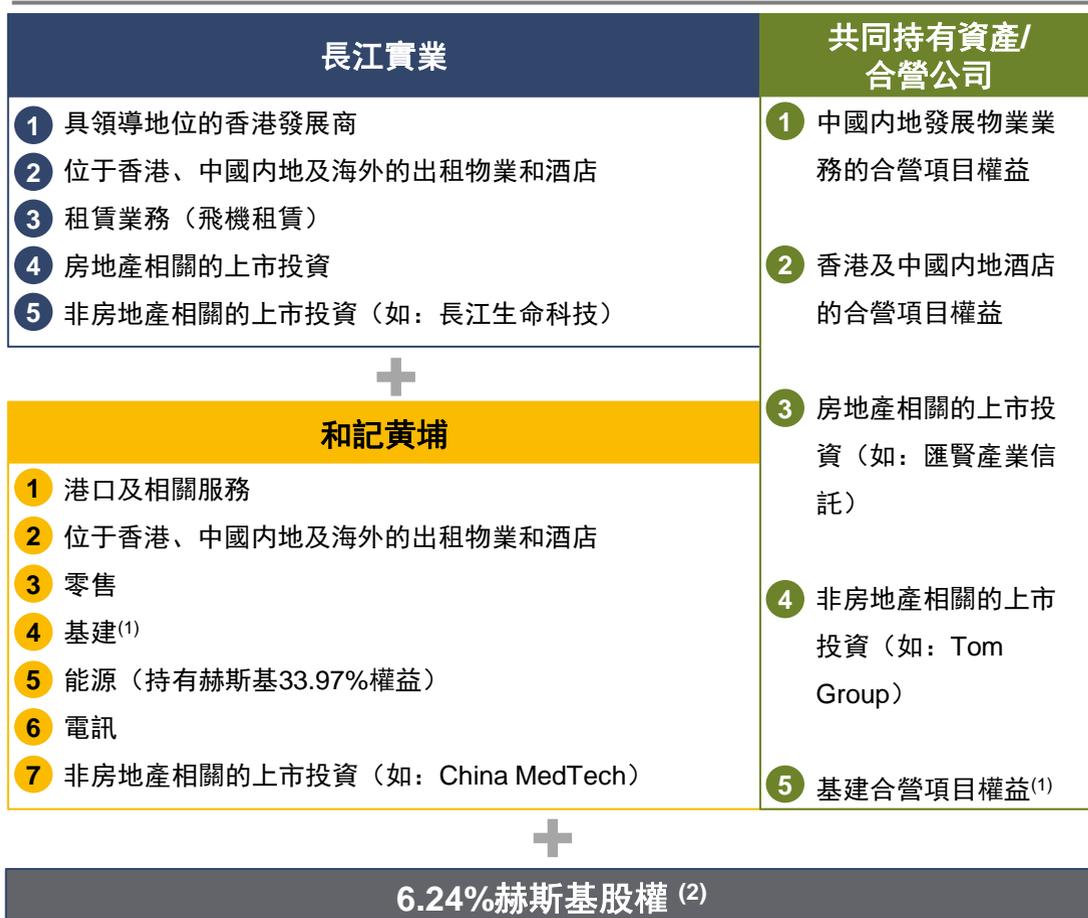
註：

截至2015年1月7日的市值

(1) 長江實業截至2014年6月30日的賬面股東權益

- 長和（主營非房地產業務）及長地（主營房地產業務）的業務界定清晰
- 長和（以盈利為基礎）及長地（資產淨值）的估值方法清晰，價值可望進一步提升
- 交易將有助不同目標的投資者選擇直接投資於長和及長地各自的業務上，並消除長江實業與和記黃埔之間估值錯配導致的投資套戥情況

交易前



交易後



註：

(1) 截至2015年1月7日，和記黃埔持有長江基建約78.16%股權，進而在部分與長江實業的合營公司中間接擁有權益

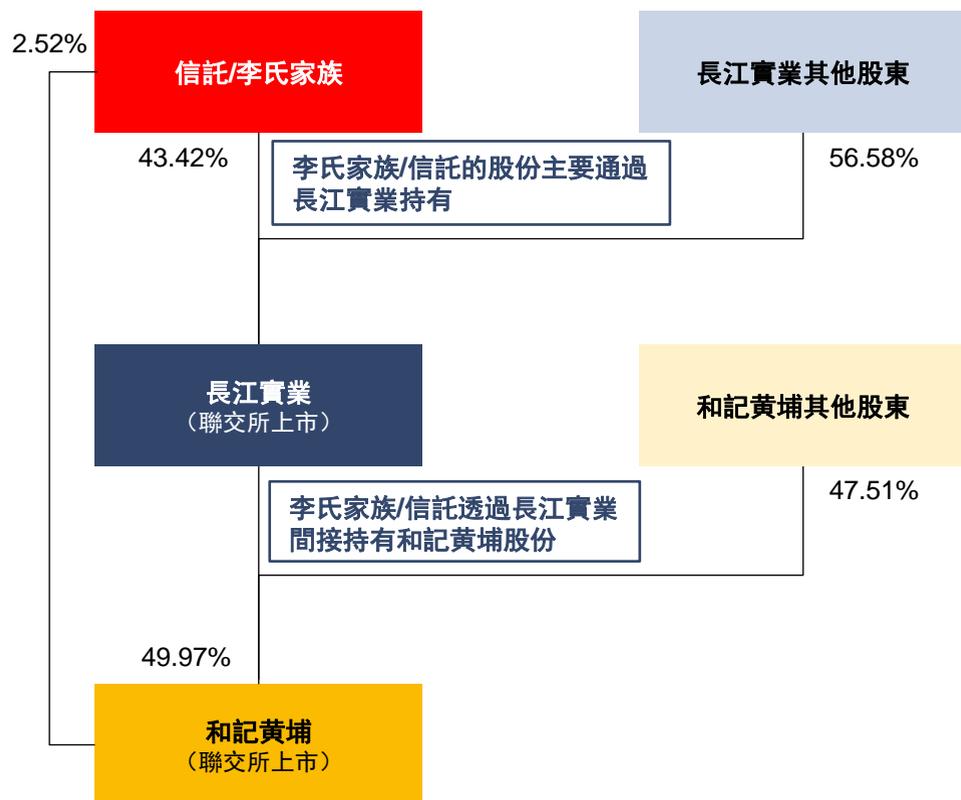
(2) 基於赫斯基股份交換之換股比例，詳情參見第3頁

3

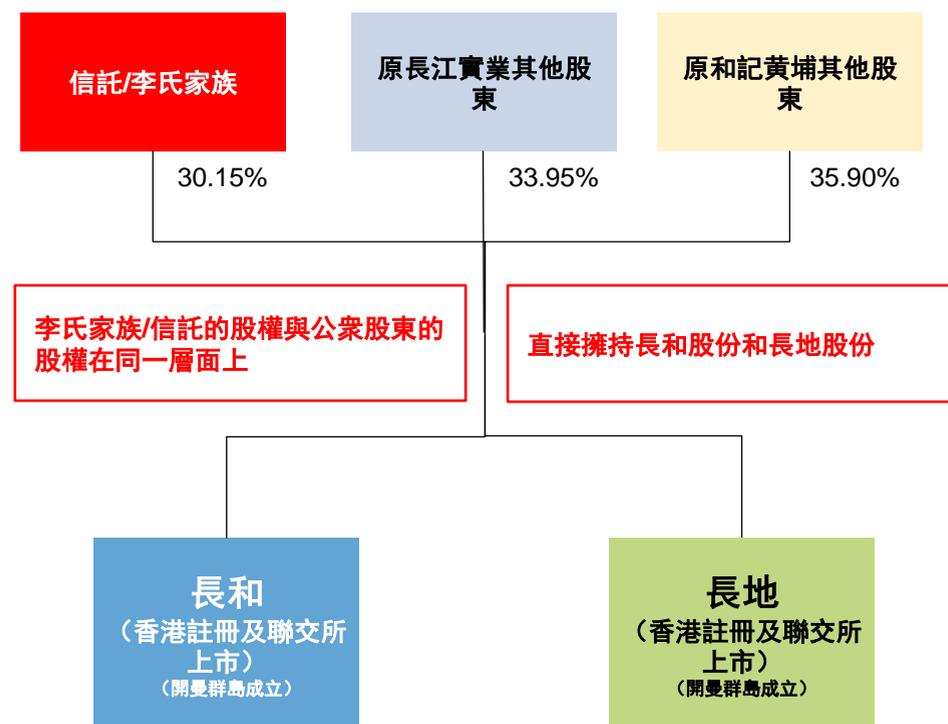
消除分層控股架構；(一) 使股東能與信託一同投資，並(二) 提高投資靈活性

- 一. 股東能與信託一同直接投資於兩家的上市公司
 - 信託將成為長和及長地的控股股東
 - 李氏家族將繼續領導及管理兩家公司
- 二. 股東將獲得更佳的靈活性，並根據其個人的投資目標和取向，調整在長和或長地之股權

交易前



交易後⁽¹⁾



註：

(1) 基於赫斯基股份交換機和記黃埔方案之換股比例，詳情參見第3頁

4

規模提升
長地

- 長地將成為香港最大的上市房地產公司之一，並在香港擁有領先市場佔有率、業務深入中國內地、且足跡遍及全球
- 發展物業、出租物業和酒店的多元組合

		收入 ⁽¹⁾ (10億港元)		樓面總面積 ⁽²⁾⁽³⁾ (百萬平方尺)		
出租物業		約2.0	約4.2	約4	約13	約17
		收入 ⁽¹⁾ (10億港元)		土地儲備 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (百萬平方尺)		
發展物業	香港			約8		約8
	中國內地			約80	約77	約158
	其它			約3	約2	約5
	合計	約27.6	約15.2	約91	約79	約170
		收入 ⁽¹⁾ (10億港元)		酒店房間數目 ⁽²⁾⁽⁵⁾ (間)		
酒店	香港			約8,710	約3,440	約12,150
	海外			約650	約1,880	約2,530
	合計	約2.4	約3.0	約9,360	約5,320	約14,680

長地

擁有香港房地產同業
之中**第二大**的
香港出租物業組合⁽⁶⁾

香港/中國**頂尖**
的房地產發展商，
中國業務的規模日
益增加

香港**最大**的
酒店業主運營商⁽⁷⁾

長江實業貢獻
和記黃埔貢獻

註：
總數可能因四捨五入出現誤差
(1) 2013財政年度數據
(2) 截至2014年11月30日
(3) 出租物業，不含酒店
(4) 發展物業，不含農地和計劃中的項目
(5) 應佔房間數目
(6) 按樓面總面積計（含酒店）
(7) 按酒店房間數目計

通過 (i) 整合現時由長江實業及和記黃埔共同擁有的基建資產，以及 (ii) 增持赫斯基、成為其第一大股東從而提升其在能源業務的投資，長和將成為一間更有規模、業務遍及50餘個國家的跨國企業

	來自和記黃埔 (1)	來自建議交易	長和
電訊	2,960億港元		業務分佈歐亞 12 個國家/地區，活躍客戶群約 7,700萬 (6)
港口	990億港元		52 個港口，分佈于 26 個國家(5)
零售	440億港元		超過 10,800 家店鋪，分佈于全球 25 個市場(6)
基建	1,320億港元	整合5個與長江基建合營的業務 (2) + 1. Northumbrian Water 4. AVR 2. Wales & West Utilities 5. Park'N Fly 3. Envestra	整合同擁有的資產，資產組合遍佈 4 大洲(5)
能源	520億港元	增持 6.24% 赫斯基股權 • 約 100 億港元(3)	加拿大其中一家最具規模的綜合能源生產商的 最大股東 (5)
租賃		租賃 + 近期以約 200 億港元(4)收購飛機租賃業務	購入 60 架飛機，提供長期而穩定的收入(4)
房地產	950億港元	• 分拆業務上市	

註:

1. 截至2014年6月30日資產

2. 詳情請參見第11頁

3. 按赫斯基的市值250億加元 (2015年1月6日) * 1加元兌6.5782港元匯率 (2015年1月6日) * 6.24%計算

4. 2014年11月4日公佈: 以約18.9億美元為代價最多購入45架飛機，以及通過與MCAP按60-40的持股比例組成的合營企業，以約7.3億美元為代價最多購入15架飛機

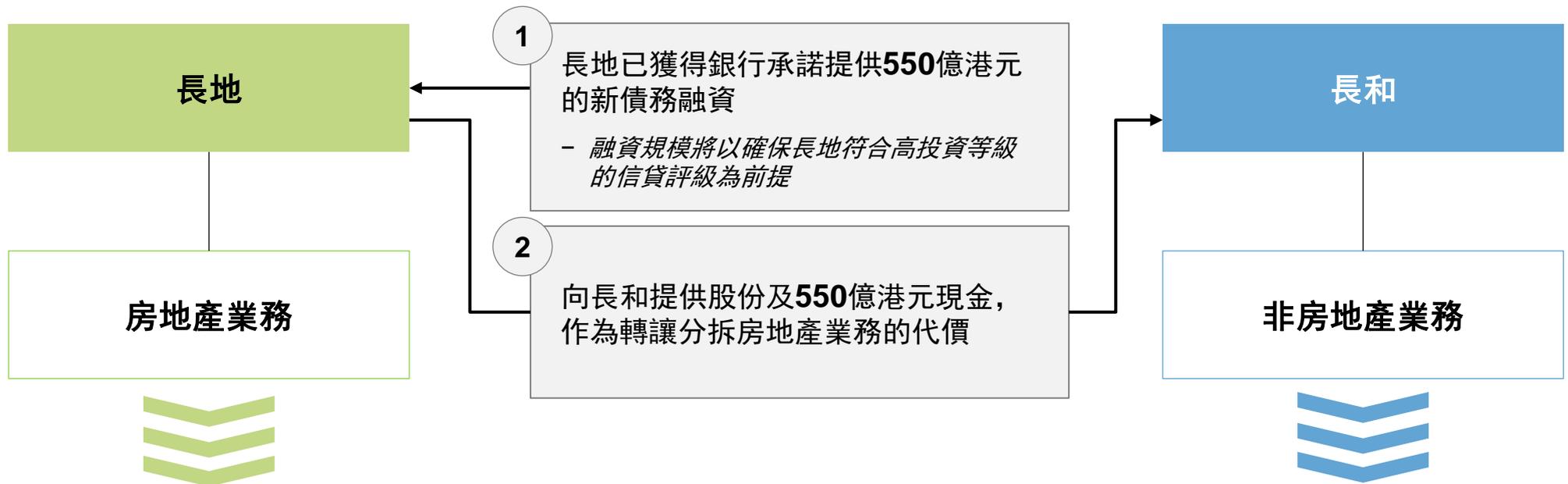
5. 截至2013年12月31日

6. 截至2014年6月30日

5

提高融資靈活性，並預期維持高投資等級評級

- 預期長和及長地均可獲得和維持與和記黃埔目前的投資等級評級一致的高投資等級評級（有待投資評級機構的確認）
- 長和將提前償還長江實業及和記黃埔的現有債務或就該等由長江實業集團或和記黃埔集團擔保的現有債務提供擔保，預期不會為長江實業及和記黃埔的債權人帶來負面影響



- 資本結構清晰的新公司
- 專注於房地產業務的獨立融資平臺

- 擁有比和記黃埔更大的非房地產資產基礎
- 流動性受惠於從長地獲得的550億港元現金而獲得提升

註：
該等方案將導致若干財務債權人有權要求長實集團及和黃集團就其若干債務還款或作出強制預繳。相關公司備有充裕資源以支付該等還款或預繳。因此，預期該等方案將不會對長實集團、和黃集團或其各自之債權人有任何不利影響。

5 提高融資靈活性，並預期維持高投資等級評級（續）

- 長和在合併5項基建資產並增持赫斯基股份後，信貸和現金流狀況保持良好

	基建業務					能源
	 NORTHUMBRIAN WATER	 WALES & WEST UTILITIES	 Envestra	 PARK'N FLY	 AVR energy inside.	 Husky Energy
業務描述	英國水務和排污服務	英國天然氣分銷網絡	澳洲最大的天然氣分銷商之一	加拿大最大的機場外停車場公司	荷蘭最大的廢物轉化能源公司	加拿大最大的綜合能源公司之一
財務指標	總資產： 505億港元 ⁽¹⁾ (2014年3月31日)	總資產： 181億港元 ⁽¹⁾ (2014年3月31日)	總資產： 247億港元 ⁽¹⁾ (2014年6月30日)	收購代價： 25億港元	收購代價(企業價值)： 97億港元	總資產： 2,717億港元 ⁽¹⁾ (2014年9月30日)
交易前持股比例						
長江實業	40.00%	30.00%	27.51%	50.00%	35.00%	-
長江基建有效持股比例 ⁽²⁾	40.00%	41.66%	55.66%	50.00%	42.77%	-
和記黃埔有效持股比例 ⁽³⁾	31.26%	32.56%	43.50%	39.08%	33.43%	33.97%
交易後持股比例						
長和有效持股比例 ⁽⁴⁾	71.26%	62.56%	71.01%	89.08%	68.43%	40.21%
交易的效果	合併	合併	合併	合併	合併	將因股權的增加而獲得額外股息
信貸評級						
穆迪	Baa1/ 穩定	Baa1/ 負面	A2/ 穩定	無	無	Baa2/ 穩定
標準普爾	BBB+/ 穩定	無	BBB/ 穩定	無	無	BBB+/ 穩定

注：

總數可能因四捨五入出現誤差

(1) 外匯兌換率：1英鎊=12.9052港元（2014年3月31日），1澳元=7.3010港元（2014年6月30日），1加元=6.9572港元（2014年9月30日）

(2) 長江基建有效持股比例 = 長江基建自身直接持股比例 + 長江基建通過持有38.87%電能實業的間接持股比例

(3) 和記黃埔有效持股比例 = 和記黃埔通過持有78.16%長江基建的間接持股比例

(4) 長和的有效持股比例（併購方案完成後） = 長江實業持股比例 + 和記黃埔有效持股比例

- 2014財政年度：將根據2014年全年業績宣佈派發第二次中期股息以代替年終股息
- 2015財政年度：預期股息將高於2014財政年度股息
- 2016財政年度及之後：預期派息率將高於2015財政年度的派息率

2014財政年度股息

- 併購方案完成前，和記黃埔及長江實業（或在長江實業重組方案已經生效的情況下，即和記黃埔及長和）將根據各自的2014年財政年度全年業績宣佈派發第二次中期股息，以代替2014年之末期股息

2015財政年度股息⁽¹⁾

- 就2015年財政年度而言，如併購方案和分拆上市方案已經生效，長和及長地將按照旗下業務於2015年1月1日後的業績，各自公佈中期業績及宣佈派發中期股息
- 受限於2015年財政年度的業績，若某長江實業或和記黃埔的現有股東繼續持有於併購方案和分拆上市方案所收到的長和及長地的股份，預期長和及長地於2015年財政年度就該等股份向該股東分派的每股股息的總額將高於2014年財政年度向該股東每股長江實業股份或每股和記黃埔股份（視情況而定）分派的股息總額（不包括該年度分派的任何特別股息）

2016財政年度及之後的股息⁽¹⁾

- 由2016年財政年度開始，長和及長地將根據各自業務狀況制定派息政策
- 受限於業務情況及長和及長地各自維持優良的投資等級評級，該股息政策預期將帶來較其於2015年財政年度為高的派息比率

註：

(1) 假設現有的長江實業股東及和記黃埔股東在併購和房地產業務分拆完成後繼續持有長和及長地的股份

附錄

長和及長地的建議執董

- 現有的長江實業及和記黃埔的執董將繼續領導長和及長地
- 長和及長地之間並不會有重疊的非執行董事或獨立非執行董事

長和

- 李嘉誠先生（主席）
- 李澤鉅先生（副主席及聯席董事總經理）
- 霍建寧先生（聯席董事總經理）
- 周胡慕芳女士
- 葉德銓先生
- 甘慶林先生
- 黎啟明先生
- 陸法蘭先生

長地

- 李嘉誠先生（主席）
- 李澤鉅先生（副主席及董事總經理）
- 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
- 吳佳慶小姐

長江實業及和記黃埔的財務資料

根據2013財政年度的財務資料（單位：十億港元）

	長江實業	和記黃埔
現時市值（截至2015年1月7日收市時）	291.6	372.0
收益表		
收益	17.0	256.2
息稅前利潤（EBIT）	11.1 ⁽¹⁾	64.6 ⁽³⁾
息稅折舊攤銷前利潤（EBITDA）	11.4 ⁽²⁾	95.6 ⁽³⁾
股東應佔溢利	35.3 (當中的15.5來自和記黃埔)	31.1
資產負債表		
現金及現金等價物及速動資金	43.9 ⁽⁴⁾	102.8 ⁽⁵⁾
債務總額	41.9	223.8 ⁽⁶⁾
債務淨額 / (現金)	(2.0)	121.0 ⁽⁶⁾
資產總值	428.8	815.5
股本總值 ⁽⁷⁾	372.8	476.2

- 註：
- 總數可能因四捨五入出現誤差
- (1) 長江實業2013年報披露：集團營業額170億港元 + 投資及其他收入45億港元 - 營運成本107億港元 + 利息及其他融資成本4億 = 111億港元
- (2) 註(1)所計算的111億港元 + 長江實業2013年報披露的折舊3億 = 114億港元
- (3) 和記黃埔2013年報披露：EBITDA及EBIT包括集團按比例聯營公司及合資企業的相應項目，已予調整，已撇除非控股權益所佔和記港口信託之業績
- (4) 長江實業2013年報披露：銀行結存及定期存款332億港元 + 交易用投資14億港元 + 可出售投資93億港元
- (5) 和記黃埔2013年報披露：現金及現金等值857億港元 + 速動資金及其他上市投資171億港元
- (6) 和記黃埔2013年報披露：不包括來自非控股股東之計息借款
- (7) 包括永續證券及非控股股東權益

免責聲明

長江實業或和記黃埔的股東、其他證券持有者及有意投資其證券者務請注意，長江實業重組方案、併購方案、分拆上市方案及所有其項下的交易須受限於（其中包括）符合適用法律和監管要求，包括有關公司的股東須於股東大會作出批准的要求、法院的批准以及聯交所及／或其他監管機構的批准。因此，概不能保證該等擬進行之交易會否落實及／或生效，亦不能保證將於何時落實及／或生效。

長江實業或和記黃埔的股東、其他證券持有者及有意投資長江實業或和記黃埔的證券者於買賣長江實業或和記黃埔的股份或其他證券時務須審慎行事。任何人士如對本身之處境或任何應採取之行動有疑問，敬請諮詢其本身之專業顧問。

本演示材料概不構成在任何司法權區提呈出售或邀請購買或認購任何證券，或招攬任何投票權或批准。本演示材料不構成招股章程或與其等同文件。於與長江實業重組方案或和記黃埔方案有關的正式文件分別寄發後，長江實業股東及和記黃埔股東務請加以仔細閱讀。

尤其是，本演示材料並非在美國提呈銷售證券或邀請購買證券。至於就長江實業重組方案或併購方案發行的長和股份，以及擬按分拆上市方案所述根據實物分派而將予分發的長地股份，倘發行該等股份，其未曾且將不會根據美國證券法或美國任何州份、地區或其他司法權區、或任何其他司法權區的證券法律辦理登記，而且並未亦不會在香港以外任何司法權區提出與長和股份或長地股份有關的監管批准的申請。長和股份和長地股份不得在未根據美國證券法辦理登記或取得登記豁免的情況下在美國提呈發售或出售。預期長和股份將依賴美國證券法第3(a)(10)條規定取得豁免遵從該法的登記規定情況下發行。長和打算就分拆上市方案向美國境內股東分發長地股份，除非其確信依據美國證券法規定其在不需要進行相關登記的交易中可以向美國境內股東分發股份。長和及長地均沒有在美國進行任何證券公開發行的意向。

根據適用的美國證券法律，目前或將會在長江實業計劃生效日前屬於長江實業或長和的「關聯方」或在長江實業計劃生效日後屬於長和的「關聯方」的長江實業股東（不論是否屬於美國人士（定義見美國證券法的S法例）），將受限於若干與因重組而收取的長和股份有關的轉讓限制。根據適用的美國證券法律，目前或將會在和記黃埔計劃生效日前屬於和記黃埔或長和的「關聯方」或在和記黃埔計劃生效日後屬於長和的「關聯方」的和記黃埔股東（不論是否屬於美國人士（定義見美國證券法的S法例）），將受限於若干與因和記黃埔計劃而收取的長和股份有關的轉讓限制。

美國的長江實業股東及和記黃埔股東請注意：長江實業重組方案與和記黃埔方案乃涉及香港公司的股份，並擬根據香港法例規定以獨立的協議安排方式落實。長江實業重組方案與和記黃埔方案受限於在香港進行協議安排的披露規定及慣例規限，該等規定及慣例有別於美國證券法律的披露及其他規定。載於有關文件的財務資料乃按照香港適用的會計準則編製，而此等準則可能無法與美國公司的財務報表比較。

新加坡的股東請注意：長和股份不得向在新加坡的人士要約或出售或邀請其認購或購買（無論直接或間接），惟根據及遵照新加坡法例第289章證券及期貨法（「證券及期貨法」）第XIII部第1節之第(4)小節之招股章程登記豁免而作出除外（證券及期貨法第280條除外）。

本演示材料載有或含有有關和記黃埔、長江實業及其各自董事會對本演示材料描述之交易的所信及目前期望的「前瞻性陳述」。一般而言，「可能」、「能夠」、「將會」、「預期」、「意圖」、「估計」、「預計」、「相信」、「計劃」、「尋求」、「繼續」等字眼或類似詞彙屬於前瞻性陳述。該等前瞻性陳述並非對未來表現之保證。相反，該等陳述是基於目前的看法及假設，並牽涉已知或未知風險、不確定性及其他因素，當中為數不少皆在長江實業及和記黃埔控制範圍以外及難以預料，且可能導致實際結果與該等前瞻性陳述所明示或暗示的未來結果或發展出現重大差別。該等風險及不確定性包括國際金融市場持續或增加之波動，國際市場和長江實業集團及和記黃埔集團經營所在的個別市場之經濟狀況、分別影響長江實業集團及和記黃埔集團業務水平的其他因素、分別影響長江實業集團及和記黃埔集團業務之融資成本和資金供應的其他因素等。

本演示材料所載長江實業集團及和記黃埔集團基於過往或目前趨勢及／或業務之前瞻性陳述不應被視作該等趨勢或業務將會在未來持續之陳述。本演示材料概無任何陳述意圖作為盈利預測，或暗示長江實業或和記黃埔於本年或來年之收益必定會達致或超過長江實業或和記黃埔之歷史收益或已公佈收益。每項前瞻性陳述僅就截至個別陳述之日期為止而言。長江實業及和記黃埔各自明確聲明概不負責或承諾公開發佈載於本演示材料之任何前瞻性陳述之更新或修訂，以反映長江實業及和記黃埔各自預期之改變或任何該等陳述所依據之事件、情況或環境之改變。

本演示材料中的百分比為約數。