

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。

和記黃埔有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：13)

關連交易

RHINE RISE 出售

董事會宣佈，於二〇一三年八月二十九日，Viewin（本公司之間接全資附屬公司）及長江中國物業作為賣方、買方與和記地產（Viewin 之間接控股公司及本公司之間接全資附屬公司）作為 Viewin 之擔保人訂立購股契約，據此（其中包括）（i）Viewin 已同意出售及買方已同意購入 Rhine Rise 股份，現金代價為 179,491,766 美元（約港幣 1,392,281,729 元）（可予調整）；及（ii）Viewin 已同意轉讓及買方已同意以 31,188,082 美元（約港幣 241,919,713 元）（可因匯率而調整）受讓 Rhine Rise 貸款。於 Rhine Rise 完成時，Rhine Rise 將終止為本公司之附屬公司。

Rhine Rise 擁有香港公司之 50% 已發行股本。香港公司為持有中國公司全數註冊資本之合作企業外商合夥人，而中國公司擁有該物業。中國公司主要從事其自行興建之商業及住宅樓宇及其配套設施之銷售、出租、經營及管理。

根據購股契約，長江中國物業已同意出售及買方已同意購入 BEL 股份，現金代價為 210,679,848 美元（約港幣 1,634,201,442 元），即人民幣 1,300,000,000 元之美元等值（可予調整）。BEL 擁有香港公司之餘下 50% 已發行股本。

Viewin 與長江中國物業作為賣方在購股契約項下之責任與債務屬個別（但非共同及個別），並須由彼等各自承擔 50%。

Rhine Rise 完成與 BEL 完成預期於二〇一三年十一月二十九日同時發生。任何賣方及買方均無責任完成 Rhine Rise 出售或 BEL 出售，除非兩者同時完成。

上市規則涵義

長江中國物業為長實之間接全資附屬公司，因此為長實之聯繫人。長實持有本公司約 49.97% 已發行股本而成為本公司之控股股東，因此為本公司之控權人。

鑒於 Rhine Rise 出售涉及 Viewin（本公司之間接全資附屬公司）出售其於 Rhine Rise 之股權權益，而長江中國物業與 BEL（均為 Rhine Rise 擁有 50% 權益之香港公司之主要股東）為本公司控權人之聯繫人，按上市規則第 14A.13(1)(b)(i) 條所定義，Rhine Rise 出售構成本公司一項關連交易。

由於本公司於有關 Rhine Rise 出售之適用百分比率有一項或以上超過 0.1%，但所有適用百分比率均低於 5%，Rhine Rise 出售僅須遵守上市規則第 14A 章有關之申報及公告規定，但獲豁免遵守有關之獨立股東批准規定。

RHINE RISE 出售之主要條款

購股契約日期

二〇一三年八月二十九日

購股契約訂約方

- (1) Viewin，作為 Rhine Rise 出售項下之賣方
- (2) 長江中國物業，作為 BEL 出售項下之賣方
- (3) 買方
- (4) 和記地產，作為 Viewin 之擔保人，保證 Viewin 將妥善及準時支付其在購股契約項下有責任支付予買方之索償

Viewin 將出售之資產

Viewin 將出售之資產包括 Rhine Rise 股份及 Rhine Rise 貸款。於 Rhine Rise 完成時，買方將向 Viewin 購入 Rhine Rise 股份，並將接受 Viewin 轉讓之 Rhine Rise 貸款港幣 241,919,713 元。Rhine Rise 將於 Rhine Rise 完成後立即終止為本公司之附屬公司。

Rhine Rise 擁有香港公司之 50% 已發行股本。香港公司為持有中國公司全數註冊資本之合作企業外商合夥人，而中國公司擁有該物業。

Rhine Rise 總代價

Rhine Rise 股份代價（調整前）為 179,491,766 美元（約港幣 1,392,281,729 元），即人民幣 1,300,000,000 元減去 Rhine Rise 貸款代價（匯率調整前）之美元等值，將由買方以下列方式支付予 Viewin：

- (i) 於簽訂購股契約時支付 21,067,985 美元（約港幣 163,420,146 元，包括於購股契約日期前支付金額港幣 15,000,000 元）作為首期訂金；
- (ii) 於二〇一三年九月九日或之前支付 21,067,985 美元（約港幣 163,420,146 元），即人民幣 130,000,000 元之美元等值，作為第二期訂金；
- (iii) 於二〇一三年十月三十一日或之前支付 21,067,985 美元（約港幣 163,420,146 元），即人民幣 130,000,000 元之美元等值，作為第三期訂金；及
- (iv) 於 Rhine Rise 完成時支付 116,287,811 美元（約港幣 902,021,291 元），即人民幣 717,553,938 元之美元等值，減去轉為全外資企業暫扣額（假設轉為全外資企業完成沒有在完成或之前發生），作為此等代價之餘款。

買方將於 Rhine Rise 完成時向 Viewin 支付 Rhine Rise 貸款代價（匯率調整前）31,188,082 美元（即港幣 241,919,713 元之美元等值，為於 Rhine Rise 完成日期 Rhine Rise 貸款之未償還金額）。

Rhine Rise 股份代價將可參考 Rhine Rise、香港公司與中國公司根據購股契約須個別編製之於完成日期之經審核資產負債表作出調整（包括協定調整），而任何向上調整將不得超過 2,430,921 美元（約港幣 18,856,171 元），即人民幣 15,000,000 元之美元等值。Rhine Rise 總代價亦將按匯率調整。調整數額將於參考上述經審核資產負債表釐定香港公司與中國公司經調整資產淨值後十個營業日內，在買方與 Viewin 之間結清。

經調整後之 Rhine Rise 總代價最高可達 213,110,769 美元（約港幣 1,653,057,613 元），乃 Viewin 與買方經公平磋商後達致，並已考慮各相關因素，包括參考近期之市場交易及目標集團營運所在市場之現有商業與業務狀況。

先決條件

完成須達成及／或獲豁免下列條件方可作實：

- (i) 在岸貸款已獲中國公司正式簽立；
- (ii) 以該物業（不包括老年活動中心）所作之在岸按揭已獲中國公司正式簽立及於廣州市國土資源和房屋管理局正式登記並有該局簽發之他項權証為證；
- (iii) 已簽立所有必須文件以讓目標集團之成員及 BEL 終止僱用所有僱員或將僱員轉由另一實體聘用，不遲於完成之前一天起生效；
- (iv) 中國公司已全數償還由香港上海滙豐銀行有限公司借予中國公司合共港幣230,000,000元之貸款；及
- (v) 透過廣州產權交易所股權轉讓交易流程，完成有關建議轉讓當地合夥人於中國公司所持有的全部餘下權益與權利予香港公司之若干步驟，包括但不限於由廣州產權交易所發出交易結果通知書及取得相關管理當局批准該轉讓所須之其他文件。

賣方與買方已互相承諾盡全力促致上述條件（i）與（ii）於二〇一三年十一月十五日或之前達成，而賣方各自向買方承諾盡全力確保上述條件（iii）至（v）在合理可行的情況下盡快於同日達成。倘上述任何條件未能於二〇一三年十一月十五日或之前達成，買方有權全權決定推遲條件達成期限至二〇一三年十一月十五日之後三個月內。倘上述條件（i）與（ii）未能於二〇一三年十一月十五日或之前達成而並非因賣方失誤，或因買方或在岸貸款之建議融資方失誤，該等條件之達成期限將自動延至二〇一四年二月十五日。

倘任何條件於相關限期或之前未獲達成（或獲買方豁免），任何賣方及買方將毋須受規限繼續進行完成，而任何賣方或買方可終止購股契約，據此各訂約方之所有有關權利與責任將終止，惟終止購股契約前之違約所產生之權利與責任除外。

完成

受條件獲達成及／或豁免限制，Rhine Rise 完成與 BEL 完成預期於二〇一三年十一月二十九日同時發生。任何賣方及買方均無責任完成 Rhine Rise 出售或 BEL 出售，除非兩者同時完成。

其他條文

買方與賣方承認就購股契約所計擬之交易而言，該物業之協定價值為人民幣 2,600,000,000 元（約港幣 3,268,402,884 元）。

賣方在購股契約項下之責任與債務屬個別（但非共同及個別），並須由彼等各自承擔 50%。

有關 Rhine Rise 出售方面，購股契約亦包含彌償、陳述、保證及承諾之條文，就此類性質與規模之交易而言屬通常及慣常。

終止購股契約之權利

倘（i）於購股契約日期後出現任何重大不利轉變；（ii）因購股契約日期後適用之法律更改致令於完成時根據購股契約項下進行之任何交易變成違法；或（iii）賣方於完成時或之前違反購股契約項下之若干基本擔保，買方可於完成前隨時終止購股契約。

若買方於未能根據購股契約向 Viewin 支付任何訂金或未能履行其他付款責任或於 Rhine Rise 完成時未能履行其責任，Viewin 可終止購股契約及保留買方已支付之該部份 Rhine Rise 總代價，並申索任何或所有未付訂金作為算定損害賠償。

若 Viewin 於 Rhine Rise 完成時未能履行其完成責任，買方可終止購股契約，而於該情況下 Viewin 須於終止後五個營業日內向買方償付買方已付予 Viewin 之該部份 Rhine Rise 總代價。

於終止購股契約時，各訂約方之所有有關權利與責任將終止，惟終止購股契約前之違約所產生之權利與責任除外。

賣方再融資

由完成後一百八十日起計直至轉為全外資企業完成的前一天止，若買方須償還或預付其為 Rhine Rise 出售及 BEL 出售取得之融資／再融資或當中的任何部份（「收購融資」）但未能執行該收購融資之再融資，其唯一原因為當地合夥人或其委任於中國公司董事會之董事並無簽署所須文件，買方可要求每一賣方按與購股契約所載大致相若的條款，向買方以美元提供或促使提供再融資，本金數額最高達人民幣 715,000,000 元（約港幣 898,810,793 元）減去已按收購融資償還／支付之任何數額之 50%。

有關目標集團之資料

Rhine Rise 為投資控股公司，持有香港公司之 50% 已發行股本，而香港公司擁有中國公司之全數註冊股本。

中國公司

中國公司為於中國成立之有限責任中外合作企業。中國公司擁有該物業，主要從事其自行興建之商業及住宅樓宇及其配套設施之銷售、出租、經營及管理。

香港公司為中國公司之合作企業外商合夥人，而當地合夥人為中國公司之合作企業當地合夥人。中國公司之投資總額為人民幣 1,800,000,000 元，註冊資本為人民幣 600,000,000 元。根據中國合作企業文件，中國公司之合作企業年期將於二〇二三年十二月三十一日屆滿，除非經香港公司與當地合夥人雙方同意延長，並須獲相關中國管理當局發出批文後方可作實。

根據中國合作企業文件，只有香港公司有權享有中國公司之利潤分配，而當地合夥人只有權享有固定數額之土地綜合開發費與收益（已由中國公司全數支付）。

中國公司轉為全外資企業

當地合夥人已與香港公司協定安排其退出中國公司之合作企業及將中國公司轉為全外資企業，惟須通過及按照必須之中國程序與規定。

受完成發生限制，賣方已承諾於購股契約日期後迅即將中國公司轉為由香港公司全資擁有之全外資企業，成本自負。若轉為全外資企業完成未有於完成或之前發生，買方將於完成時從應付予每一賣方之代價餘額中扣留轉為全外資企業暫扣額，並將之存至第三者代理賬戶，待於轉為全外資企業完成後十個營業日內將轉為全外資企業暫扣額發放。若轉為全外資企業完成於二〇一四年六月三十日後發生，買方將有權收取應由 Viewin 支付之算定損害賠償，自二〇一四年七月一日起按 Rhine Rise 總代價減去轉為全外資企業暫扣額以香港銀行同業拆息加 1% 之年利率計算，而長江中國物業亦須支付同等數額予買方作為算定損害賠償。

Rhine Rise 之財務資料

根據按香港普遍接納之會計準則編製之 Rhine Rise 截至二〇一三年七月三十一日止七個月之未經審核管理賬目，Rhine Rise 於二〇一三年七月三十一日之未經審核負債淨值為約港幣 100,000 元。

根據 Rhine Rise 截至二〇一一年與二〇一二年十二月三十一日止年度之未經審核管理賬目，Rhine Rise 截至二〇一一年十二月三十一日止年度之未經審核除稅前及除稅後溢利分別為約港幣 8,500,000 元與約港幣 8,500,000 元，及截至二〇一二年十二月三十一日止年度之未經審核除稅前及除稅後虧損分別為約港幣 1,200,000 元與約港幣 1,200,000 元。

根據按香港普遍接納之會計準則編製之香港公司截至二〇一三年七月三十一日止七個月之未經審核綜合管理賬目，香港公司於二〇一三年七月三十一日之未經審核綜合資產淨值為約港幣 1,636,700,000 元。

根據按香港普遍接納之會計準則編製之香港公司截至二〇一一年與二〇一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合賬目，香港公司於截至二〇一一年十二月三十一日止年度之經審核除稅前及除稅後綜合溢利分別為約港幣 901,200,000 元與約港幣 679,500,000 元，及截至二〇一二年十二月三十一日止年度之經審核除稅前及除稅後綜合溢利分別為約港幣 94,100,000 元與約港幣 50,300,000 元。

有關該物業之資料

該物業由中國公司擁有，包括西城都薈廣場及位於其地庫一層與二層之所有停車場、老年活動中心，以及上述構築之土地之土地使用權。

RHINE RISE 出售之原因及裨益

董事認為 Rhine Rise 出售乃本公司套現其於目標集團之投資之大好機會。

董事會預期於 Rhine Rise 完成時，本集團將錄得約港幣 493,300,000 元之未經審核收益，相等於 Rhine Rise 股份代價與目標集團於完成日期之估計綜合資產淨值之差額，減去任何交易成本及相關稅項。本集團可套現之實際收益將視乎目標集團於完成日期之實際賬面值而定。本集團打算將來自 Rhine Rise 出售之款項淨額用作一般營運資金。

董事會（包括獨立非執行董事）認為 Rhine Rise 出售之條款均屬正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則涵義

長江中國物業為長實之間接全資附屬公司，因此為長實之聯繫人。長實持有本公司約 49.97% 已發行股本而成為本公司之控股股東，因此為本公司之控權人。

鑒於 Rhine Rise 出售涉及 Viewin（本公司之間接全資附屬公司）出售其於 Rhine Rise 之股權權益，而長江中國物業與 BEL（均為 Rhine Rise 擁有 50% 權益之香港公司之主要股東）為本公司控權人之聯繫人，按上市規則第 14A.13(1)(b)(i) 條所定義，Rhine Rise 出售構成本公司一項關連交易。

由於本公司於有關 Rhine Rise 出售之適用百分比率有一項或以上超過 0.1%，但所有適用百分比率均低於 5%，Rhine Rise 出售僅須遵守上市規則第 14A 章有關之申報及公告規定，但獲豁免遵守有關之獨立股東批准規定。

由於概無董事於本公告所公佈之關連交易中擁有任何重大權益，因此並無董事須就有關本公告所通過之董事會決議案放棄投票。

一般資料

本集團

本集團經營與投資六項核心業務，包括港口及相關服務、地產及酒店、零售、基建、能源，以及電訊。

長江中國物業

長江中國物業已告知，該公司為一家投資控股公司。

買方

買方主要從事物業投資。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

釋義

「聯繫人」	具上市規則所賦予之涵義；
「BEL」	Barbina Enterprises Limited，在英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，為長江中國物業之全資附屬公司；
「BEL 完成」	BEL 出售之完成；
「BEL 出售」	根據購股契約向買方出售 BEL 之全數已發行股份；
「BEL 股份」	10,056 股無面值之股份，為 BEL 之全數已發行股份；
「董事會」	董事會；
「營業日」	香港持牌銀行一般營業的日子（不包括星期六、日或公眾假期）；
「英屬維爾京群島」	英屬維爾京群島；
「長江中國物業」	Cheung Kong (China Property Development) Limited 長江（中國物業發展）有限公司，在英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，為長實之間接全資附屬公司；
「長實」	長江實業（集團）有限公司，於香港註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：0001）；
「本公司」	和記黃埔有限公司，於香港註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：13）；
「完成」	BEL 完成及 Rhine Rise 完成；

「關連人士」	具上市規則所賦予之涵義；
「控權人」	具上市規則所賦予之涵義；
「控股股東」	具上市規則所賦予之涵義；
「董事」	本公司之董事；
「當地合夥人」	廣州市地下鐵道總公司，於中國成立之企業；
「廣州產權交易所」	廣州產權交易所；
「本集團」	本公司及其附屬公司；
「港幣」	港幣，香港之法定貨幣；
「香港公司」	雅和有限公司，於香港註冊成立之有限責任公司，於本公告日期由 Rhine Rise 與 BEL 各佔 50% 權益；
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區；
「和記地產」	和記地產有限公司，於香港註冊成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司；
「上市規則」	聯交所證券上市規則；
「西城都薈廣場」	名為廣州西城都薈廣場之購物商場，位於中國廣州黃沙大道8號，由中國公司發展及興建；
「在岸貸款」	建議由中國公司取得之本金數額不超過人民幣 10,000,000 元之有期貸款設施之貸款協議及其所有附屬之公司文件；
「在岸按揭」	建議由中國公司以該物業（不包括老年活動中心）提供之在岸貸款之抵押之按揭協議及其所有附屬文件；
「中國」	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、台灣及澳門特別行政區；
「中國公司」	和記黃埔地產（廣州荔灣）有限公司，於中國成立之中外合作企業，並一直維持至轉為全外資企業完成前；

「中國合作企業文件」	香港公司及當地合夥人就中國公司訂立之合作經營合同（經不時修訂及補充）及中國公司之章程（經不時修訂及補充）；
「該物業」	西城都薈廣場及位於其地庫一層與二層之所有停車場、老年活動中心，以及上述構築之土地之土地使用權；
「買方」	GCREF Acquisitions 22 Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，為獨立於本公司及其關連人士之第三方；
「Rhine Rise」	Rhine Rise Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，為 Viewin 之全資附屬公司；
「Rhine Rise 完成」	Rhine Rise 出售之完成；
「Rhine Rise 出售」	根據購股契約由 Viewin 出售 Rhine Rise 股份及轉讓 Rhine Rise 貸款予買方；
「Rhine Rise 貸款」	於 Rhine Rise 完成日期 Rhine Rise 尚欠 Viewin 之所有貸款，屬免息及須應要求償還；
「Rhine Rise 貸款代價」	相等於於 Rhine Rise 完成日期 Rhine Rise 貸款之未償還數額，即港幣 241,919,713 元之美元等值；
「Rhine Rise 股份」	1 股每股面值 1 美元之股份，為 Rhine Rise 之全數已發行股本；
「Rhine Rise 股份代價」	根據購股契約買方為 Rhine Rise 股份應付予 Viewin 之總代價；
「人民幣」	人民幣，中國之法定貨幣；
「賣方」	長江中國物業及 Viewin，而「賣方」將指兩者任何其中一方；
「老年活動中心」	位於西城都薈廣場一樓之 158.2597 平方米總樓面面積，根據相關中國政府批文須用作社會公益性配套設施而營運的一間老年活動中心；
「購股契約」	日期為二〇一三年八月二十九日之有條件購股契約，由 Viewin、長江中國物業、和記地產與買方就出售及購入 Rhine Rise 股份與轉讓 Rhine Rise 貸款與出售及購入 BEL 股份而簽訂；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；

「附屬公司」	具上市規則所賦予之涵義；
「主要股東」	具上市規則所賦予之涵義；
「目標集團」	Rhine Rise、香港公司與中國公司；
「Rhine Rise 總代價」	Rhine Rise 股份代價及 Rhine Rise 貸款代價之總和；
「美元」	美元，美利堅合眾國之法定貨幣；
「全外資企業」	根據中國法律之外商獨資企業；
「轉為全外資企業」	根據適用之中國法律與規定將中國公司轉為由香港公司全資擁有之全外資企業；
「轉為全外資企業完成」	中國國家工商行政管理總局向中國公司發出全外資企業之新營業執照，以香港公司作為中國公司之獨資經營者；
「轉為全外資企業暫扣額」	10,533,992 美元（約港幣 81,710,072 元），即人民幣 65,000,000 元之美元等值（可按匯率調整）；
「Viewin」	Viewin Holdings Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司；及
「%」	百分率。

於本公告內，美元 (i) 以 1 美元兌人民幣 6.1705 元兌換為人民幣；及 (ii) 以 1 美元兌港幣 7.7568 元兌換為港幣，僅供參考之用。

承董事會命

公司秘書
施熙德

香港，二〇一三年八月二十九日

於本公告日期，本公司董事為：

執行董事：

李嘉誠先生 (主席)
李澤鉅先生 (副主席)
霍建寧先生
周胡慕芳女士
陸法蘭先生
黎啟明先生
甘慶林先生

獨立非執行董事：

米高嘉道理爵士
顧浩格先生
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

非執行董事：

李業廣先生
麥理思先生