

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

### HPLPI 出售

董事會宣佈，於二〇一三年十月十八日，HPLPI（本公司之間接全資附屬公司）及 ESL 作為賣方、買方、和記地產（HPLPI 之間接控股公司及本公司之間接全資附屬公司）作為 HPLPI 之擔保人與長江中國作為 ESL 之擔保人訂立買賣協議，據此（其中包括）HPLPI 已同意出售及買方 B 與買方 C 已分別同意購入 HPLPI 待售股份之 94% 與 6%（分別佔 Extreme Selection 已發行股本之 47% 及 3%），總現金代價為 577,500,000 美元（約港幣 4,478,000,000 元）（可予調整）。

Extreme Selection 為中國公司之直接控股公司，而中國公司為興建中之該物業之發展商。

根據買賣協議，ESL 已同意出售及買方 A 與買方 C 已分別同意購入 ESL 待售股份之 94% 與 6%（佔 Extreme Selection 已發行股本餘下之 47% 與 3%），總現金代價為 577,500,000 美元（約港幣 4,478,000,000 元）（可予調整）。

HPLPI 與 ESL 作為賣方在買賣協議項下之責任與債務屬個別（但非共同及個別）。和記地產作為 HPLPI 之擔保人及長江中國作為 ESL 之擔保人之責任與債務亦屬個別（但非共同及個別）。

除非 HPLPI 出售及 ESL 出售同時完成，否則任何賣方或買方均沒有責任予以完成。

### 上市規則涵義

ESL 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 HPLPI 出售涉及 HPLPI（本公司之間接全資附屬公司）出售其於 Extreme Selection 之股權權益，而 ESL（為 Extreme Selection 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，HPLPI 出售構成本公司一項關連交易。

由於本公司於有關 HPLPI 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%，HPLPI 出售僅須遵守上市規則第 14A 章有關之申報及公告規定，並獲豁免遵守有關之獨立股東批准規定。

## HPLPI 出售之主要條款

### 買賣協議日期

二〇一三年十月十八日

### 買賣協議訂約方

- (1) HPLPI，作為 HPLPI 出售項下之賣方
- (2) ESL，作為 ESL 出售項下之賣方
- (3) 買方 A，作為 ESL 出售項下之其中一個買方
- (4) 買方 B，作為 HPLPI 出售項下之其中一個買方
- (5) 買方 C，分別作為 ESL 出售及 HPLPI 出售項下之其中一個買方
- (6) 和記地產，作為 HPLPI 之擔保人，保證 HPLPI 將妥善及準時遵守與履行其在買賣協議項下之責任
- (7) 長江中國，作為 ESL 之擔保人，保證 ESL 將妥善及準時遵守與履行其在買賣協議項下之責任

### HPLPI 將出售之資產

HPLPI 將出售之資產包括 HPLPI 待售股份。於 HPLPI 完成時，(i) 買方 B 將向 HPLPI 購入 HPLPI 待售股份之 94%（佔 Extreme Selection 已發行股本總額之 47%）及 (ii) 買方 C 將向 HPLPI 購入 HPLPI 待售股份餘下之 6%（佔 Extreme Selection 已發行股本總額之 3%）。

Extreme Selection 擁有中國公司所有註冊資本，而中國公司為興建中之該物業之發展商。就買賣協議項下擬進行之交易而言，目標集團之商定價格（調整前）為 1,155,000,000 美元（約港幣 8,956,000,000 元）。

### HPLPI 代價

HPLPI 代價（調整前）為 577,500,000 美元（約港幣 4,478,000,000 元），相等於目標集團商定價格之 50% 之金額，將由買方 B 及買方 C 各自按買賣協議同意購入 HPLPI 待售股份股數之比例支付予 HPLPI，詳情如下：

- (i) 於簽訂買賣協議後支付相等於目標集團商定價格之 10% 之金額作為首期定金；
- (ii) 於二〇一三年十二月三十一日或之前支付相等於目標集團商定價格之 5% 之金額作為最後一期定金；
- (iii) 於 HPLPI 完成時支付相等於目標集團商定價格之 50% 之金額減去上述已付定金、完成後扣留金額之 50% 及按目標集團之完成備考綜合資產負債表計算及估算之目標集團之任何負債淨額之 50%；及

(iv) 於大產證發出後七個營業日內支付完成後扣留金額之 50%，作為此等代價之餘款。

HPLPI 代價將可參考根據買賣協議編製之完成日期之 **Extreme Selection** 綜合資產負債表計算及估算之目標集團任何負債淨額作出調整。調整數額將於參考上述綜合資產負債表最終釐定目標集團之負債淨值狀況後十個營業日內，在買方 B 及買方 C 作為一方與 HPLPI 作為另一方之間結清。

於完成日期，買方 B 與買方 C 將就其各自構成完成後扣留金額之未付代價之部分，各自向 HPLPI 提供一項不可撤銷之銀行保函。

HPLPI 代價乃 HPLPI 作為一方與買方 B 及買方 C 作為另一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情況。

### 先決條件

完成須達成若干條件方可作實，包括：

- (i) 賣方根據買賣協議提供之若干保證在重要方面或各方面（視乎情況而定）仍然真實、準確及並不具有誤導性而對目標集團構成重大之不利影響；
- (ii) **Extreme Selection** 於完成時所欠各賣方之任何及所有股東貸款已悉數償還或資本化；
- (iii) 中國公司之任何及所有借款（包括中國銀行股份有限公司借予中國公司之款項，但不包括集團內部借款及若干委託貸款）已悉數償還及該物業之相關抵押已贖回並附有該等還款與解除押記之證明；
- (iv) 目標集團已悉數償還任何及所有第三方借款；
- (v) 該物業已竣工，並以中國公司取得竣工文件為憑證；及
- (vi) 該物業之地下基礎工程及／或主體結構並無因任何嚴重事故遭受損毀，或如遭損毀，亦已採取修復行動並獲上海房屋質量檢測站證明該物業之地下基礎工程及／或主體結構符合相關質量標準。

賣方已承諾各自盡全力促致上述條件盡快達成。

### 完成

HPLPI 完成與 ESL 完成將於賣方按買賣協議在完成通知內訂定之日期同時發生，惟須待條件獲達成方可作實。除非 HPLPI 出售及 ESL 出售同時完成，否則任何賣方或買方均沒有責任予以完成。

## 其他條文

倘買方 C 未能履行其於買賣協議項下之責任，買方 A 與買方 B 已同意平均分擔買方 C 之責任（包括但不限於購入相關 ESL 待售股份與 HPLPI 待售股份）。

HPLPI 與 ESL 作為賣方在買賣協議項下之責任與債務屬個別（但非共同及個別）。和記地產作為 HPLPI 之擔保人及長江中國作為 ESL 之擔保人之責任與債務亦屬個別（但非共同及個別）。

有關 HPLPI 出售方面，買賣協議亦包含陳述、保證、承諾及彌償之條文，就此類性質與規模之交易而言屬通常及慣常。

於完成或之前，本公司於中國境內之一間聯營公司將按買賣協議向中國公司提供委託貸款。

## 終止買賣協議之權利

倘任何或所有賣方於買賣協議日期後任何時間出售、轉讓、抵押、設置產權負擔或出租該物業或其任何部分，買方 A 及買方 B 可以書面通知終止買賣協議。

倘因（其中包括）未達成任何上述先決條件而導致完成未能於二〇一五年九月三十日後三十天內發生，買方 A 及買方 B 可於二〇一五年十二月三十一日前任何時間，以書面通知終止買賣協議。倘買方 A 及買方 B 沒有行使上述權利，而完成並未能於二〇一九年九月三十日或之前發生，賣方、買方 A 及買方 B 之任何一方可給予買賣協議其他訂約方書面通知終止買賣協議。

倘買方於完成通知訂明之完成日期後十個營業日內未能落實完成，賣方可於該預定完成日期後一個月內終止買賣協議。

## 有關目標集團之資料

### Extreme Selection

Extreme Selection 為一間投資控股公司，持有香港公司之所有已發行股本及中國公司之所有註冊股本。

### 香港公司

香港公司主要為中國公司提供公司間融資。

### 中國公司

中國公司乃興建中之該物業之發展商，為一間於中國成立之有限責任外商獨資企業。中國公司之經營範圍為在中國從事辦公樓及附屬配套設施的開發、經營、出租及出售。

## **Extreme Selection 之財務資料**

根據按香港普遍接納之會計準則編製之 Extreme Selection 截至二〇一三年六月三十日止六個月之未經審核管理賬目，Extreme Selection 於二〇一三年六月三十日之未經審核資產淨值為約港幣 1,290,000,000 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六月三十日止六個月之未經審核管理賬目，香港公司於二〇一三年六月三十日之未經審核資產淨值為約港幣 768,000,000 元。

根據按中國普遍接納之會計準則編製之中國公司截至二〇一三年六月三十日止六個月之未經審核管理賬目，中國公司於二〇一三年六月三十日之未經審核資產淨值為約人民幣 870,000,000 元。

根據按香港普遍接納之會計準則編製之 Extreme Selection 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賬目，Extreme Selection 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虧損分別為約港幣 200,000 元與約港幣 200,000 元，及 Extreme Selection 於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溢利分別為約港幣 1,000,000 元與約港幣 800,000 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溢利分別為約港幣 23,000,000 元與約港幣 22,000,000 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溢利分別為約港幣 26,000,000 元與約港幣 24,000,000 元。

根據按中國普遍接納之會計準則編製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賬目，中國公司並無呈報任何溢利或虧損。

## **有關該物業之資料**

該物業乃用作商業、貿易、辦公、金融及其他綜合用途。該物業正在興建中。預期該物業約於二〇一四年年中竣工。

## **HPLPI 出售之原因及裨益**

董事認為 HPLPI 出售乃本公司套現目標集團之投資之大好機會。

董事會預期於 HPLPI 完成時，本集團將錄得約港幣 1,839,000,000 元之未經審核收益，相等於 HPLPI 代價與本集團於完成日期所佔目標集團權益之估計賬面值之差額，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本集團於完成日期所佔目標集團權益之實際賬面值而定。本集團打算將來自 HPLPI 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 HPLPI 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

ESL 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 HPLPI 出售涉及 HPLPI（本公司之間接全資附屬公司）出售其於 Extreme Selection 之股權權益，而 ESL（為 Extreme Selection 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，HPLPI 出售構成本公司一項關連交易。

由於本公司於有關 HPLPI 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%，HPLPI 出售僅須遵守上市規則第 14A 章有關之申報及公告規定，並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。

### ESL及長江中國

ESL及長江中國已分別告知，其各自為一間投資控股公司。

### 買方

每一買方分別主要從事投資控股。

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；  |
| 「董事會」 | 董事會；  |
| 「營業日」 | 香港和中國的持牌銀行正常開放營業的日子（除星期六、星期日、公眾假日以及於周一至周五上午九時至下午五時的任何時間內香港八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號或上海的對應信號生效的日子）； |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| 「英屬維爾京群島」                    | 英屬維爾京群島；   |
| 「大產證」                        | 中國公司申請該物業的新建房屋所有權初始登記而將獲中國相關的有權政府部門登記並頒發的房地產權證；  |
| 「長江中國」                       | 長江實業（中國）有限公司，於香港註冊成立之有限責任公司，為 <b>ESL</b> 之間接控股公司及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」                         | <b>ESL</b> 完成及 <b>HPLPI</b> 完成；  |
| 「關連人士」                       | 具上市規則所賦予之涵義；   |
| 「竣工文件」                       | 證明該物業已根據買賣協議條款竣工之文件證據；   |
| 「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；  |
| 「 <b>ESL</b> 」               | <b>Even Spread Limited</b> ，於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，並為長實之間接全資附屬公司；   |
| 「 <b>ESL</b> 完成」             | <b>ESL</b> 出售之完成；  |
| 「 <b>ESL</b> 出售」             | 根據買賣協議分別出售 94% 與 6% 之 <b>ESL</b> 待售股份予買方 A 及買方 C（分別佔 <b>Extreme Selection</b> 所有已發行股本之 47% 與 3%）；                    |
| 「 <b>ESL</b> 待售股份」           | 於 <b>ESL</b> 完成時 <b>ESL</b> 擁有之 <b>Extreme Selection</b> 股本中每股 1 美元之所有已發行股份，佔 <b>Extreme Selection</b> 所有已發行股份之 50%； |
| 「 <b>Extreme Selection</b> 」 | <b>Extreme Selection Investments Limited</b> ，於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司；   |
| 「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」       | 裕發國際集團有限公司，於香港註冊成立之有限責任公司，並為 <b>Extreme Selection</b> 之直接全資附屬公司；   |
| 「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；  |
| 「HPLPI」      | <b>HPL Property Investments Limited</b> ，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；                                |
| 「HPLPI 完成」   | HPLPI 出售之完成；   |
| 「HPLPI 代價」   | 根據買賣協議買方 B 及買方 C 為 HPLPI 待售股份應付予 HPLPI 之總代價；   |
| 「HPLPI 出售」   | 根據買賣協議分別出售 94% 與 6% 之 HPLPI 待售股份予買方 B 及買方 C（分別佔 <b>Extreme Selection</b> 所有已發行股本之 47% 與 3%）；               |
| 「HPLPI 待售股份」 | 於 HPLPI 完成時 HPLPI 擁有之 <b>Extreme Selection</b> 股本中每股 1 美元之所有已發行股份，佔 <b>Extreme Selection</b> 所有已發行股份之 50%； |
| 「上市規則」       | 聯交所證券上市規則；   |
| 「完成後扣留金額」    | 173,250,000 美元，相等於目標集團商定價格之 15% 之金額；   |
| 「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」       | 上海長大房地產有限公司，於中國成立之外商獨資企業；  |
| 「該物業」        | 由中國公司發展及興建中，位於中國上海市浦東新區陸家嘴環路 333 號之商業發展物業及上述建築之土地使用權；  |



|        |   |
|--------|---|
| 「買方 A」 | HYZL Development Co. 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；           |
| 「買方 B」 | HYZL Investment Co. 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；            |
| 「買方 C」 | 鑽機集團有限公司，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；                               |
| 「買方」   | 買方 A、買方 B 及買方 C，而「買方」將指三者其中任何一方；  |
| 「人民幣」  | 人民幣，中國之法定貨幣；  |
| 「買賣協議」 | 日期為二〇一三年十月十八日之有條件買賣協議，由 ESL、HPLPI、長江中國、和記地產與買方就出售及購入 ESL 待售股份及 HPLPI 待售股份而簽訂； |
| 「賣方」   | ESL 及 HPLPI，而「賣方」將指兩者其中任何一方；  |
| 「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」 | Extreme Selection、香港公司與中國公司；  |
| 「美元」   | 美元，美利堅合眾國之法定貨幣；及  |
| 「%」    | 百分率。  |

於本公告內，美元以 1 美元兌港幣 7.7542 元之匯率兌換為港幣，僅供參考之用。

承董事會命

公司秘書  
施熙德

香港，二〇一三年十月十八日

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