

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



長江實業(集團)有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：001)



和記黃埔有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：013)

## 聯合公佈 關連交易

長實及和黃各自之董事會謹此宣佈，長實及和黃間接各佔50%股權之合營企業Swingfield已於二零零四年十二月四日與HSH Holdings訂立買賣協議。

根據買賣協議之條款，Swingfield同意以代價港幣1,930,000,000元向HSH Holdings購入KHL全部已發行股本，以及向賣方母公司及HSH Finance購入KHL欠負彼等之債項利益，惟受下文所述之調整所限制。Swingfield於買賣協議項下之責任(包括支付代價)乃由長實及和記企業各自作出擔保，惟長實及和記企業分別就該擔保所承擔之責任不得超過須向HSH Holdings、賣方母公司或HSH Finance所支付任何款項之50%。代價預期將由長實及和記企業按彼等間接各佔Swingfield 50%股權之比例撥付。

和黃為長實若干附屬公司之主要股東，因此按上市規則之定義為長實之關連人士。長實為和黃之主要股東，因此按上市規則之定義為和黃之關連人士。根據上市規則第14A.13(6)條，成立Swingfield作為合營企業以便落實收購事項，構成長實及和黃一項關連交易，而聯交所裁定，長實及和黃各自就成立Swingfield所作出之資本承擔總額，根據上市規則第14.15(2)條為相等於代價之50%。由於長實及和黃各自作出該「承擔」金額之相關百分比率（於任何調整前）超過0.1%但低於2.5%，故此根據第14A.32條，成立合營企業獲豁免遵守獨立股東批准之規定，惟須遵守上市規則第14A.45至第14A.47條所載之申報及公佈規定。倘於代價調整後，長實或和黃（視乎情況而定）所作出該「承擔」金額之相關百分比率相等於或超過2.5%，長實或和黃（視乎情況而定）將遵守上市規則有關規定。

## 收購事項之概要

HSH Holdings同意根據買賣協議之條款出售銷售股份，及促使賣方母公司及HSH Finance轉讓債項利益；而Swingfield亦同意按買賣協議之條款對此作出收購，有關詳情概述如下：

## 買賣協議之詳情

日期： 二零零四年十二月四日

有關收購事項之各訂約方：

賣方： HSH Holdings

買方： Swingfield，為長實及和黃各自間接佔50%股權之合營企業

買方擔保人：長實及和記企業，各自作為買賣協議項下買方責任之擔保人

賣方擔保人：賣方母公司，作為買賣協議項下賣方責任之擔保人

### 所收購資產：

- (1) 5股每股面值1美元之KHL股份，相當於其全部已發行股本
- (2) KHL於完成時欠負賣方母公司之債項及KHL於完成時欠負HSH Finance之債項

### 完成：

完成預定於完成日期進行。收購事項之完成並無任何先決條件。倘若由於HSH Holdings違反買賣協議而導致買賣協議未能完成，Swingfield有權(其中包括)向買賣協議之其他各方發出書面通知終止買賣協議，屆時買賣協議將即時終止及再無其他效力及作用，而Swingfield就買賣協議項下之一切義務及責任將停止及終結，以及HSH Holdings須即時向Swingfield退回根據買賣協議所支付之訂金(連同有關應計利息)。

倘若由於Swingfield違反買賣協議而導致買賣協議未能完成，HSH Holdings有權(其中包括)向買賣協議之其他各方發出書面通知終止買賣協議，買賣協議因而須即時終止，而HSH Holdings毋須向Swingfield退回根據買賣協議所支付之訂金，並據此，概無任何一方可進一步就買賣協議持有任何其他一方之權利或作出申索。

### 代價：

收購事項之代價為港幣1,930,000,000元，乃經激烈投標過程及按訂約方公平磋商協定達致，並將參考完成賬目所示KHL之資產(該物業及附設於及綜合於該物業之

有關資產，包括廠房、機器、設備及裝置除外) 價值及負債(該等債項除外) 進行調整。Swingfield於買賣協議項下之責任(包括支付代價) 乃由長實及和記企業各自作出擔保，惟長實及和記企業分別就該擔保所承擔之責任不得超過須向HSH Holdings、賣方母公司或HSH Finance所支付任何款項之50%。

賣方母公司已同意對買賣協議項下之賣方責任作出擔保。

### 付款條款：

買方已支付合共港幣193,000,000元作為代價之訂金及部分付款。代價之餘額(即港幣1,737,000,000元)將於完成時支付。

完成起計一個月內，賣方及買方須促使賣方及買方獲提交完成賬目。就確定上述完成賬目對收購事項之代價所需作出之任何調整將由申報會計師審核。代價之增加或減少數額須於完成賬目具約束力後七日內支付。

已支付之訂金由長實及和記企業之內部資源按彼等於Swingfield各間接佔50%股權之比例撥付。就收購事項應付之代價餘額預期將由長實及和記企業按相若之基準撥付。

### KHL之資料

KHL為於土地註冊處登記為九龍內地段10737號之已註冊土地，連同在該土地上興建之樓宇及建築物(名為「九龍酒店」，地址為香港九龍彌敦道19 - 21號)之註冊擁有人。KHL擁有之九龍酒店提供736間客房，每間客房均設有寬頻互聯網服務。根據KHL於二零零三年十二月三十一日經審核資產負債表及於二零零四年九月三十日未經審核資產負債表，KHL之資產淨值分別約為港幣510,500,000元及約為港幣496,100,000元。KHL截

至二零零二年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後純利分別約為港幣43,300,000元及約為港幣34,600,000元。KHL截至二零零三年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後純利分別約為港幣34,700,000元及約為港幣29,000,000元。

## 賣方及賣方母公司之資料

賣方及HSH Finance為賣方母公司之全資擁有附屬公司。賣方母公司主要從事(其中包括)擁有及管理酒店，並於聯交所上市。賣方母公司主席為和黃獨立非執行董事米高嘉道理先生。賣方母公司董事毛嘉達先生為米高嘉道理先生於和黃董事會之替任董事。除上文所述外，就長實及和黃董事經作出一切合理查詢後所了解、深知及確信，賣方及賣方母公司乃長實及和黃及彼等各自之關連人士(定義見上市規則)之獨立第三方，而且並非長實或和黃之關連人士。

## 收購事項之理由

長實集團之主要業務為股份投資、物業發展及投資、經營酒店及套房服務組合、物業及項目管理，以及證券投資。收購事項反映長實之策略為透過強化物業投資組合，為長實集團提供穩健收入及現金流量。

和黃集團經營與投資五項核心業務，包括港口及相關服務、電訊、地產及酒店、零售及製造，以及能源、基建、財務及投資。

長實及和黃均認為該物業之潛在增長價值，尤其當中之零售物業部分，將為長實及和黃各自之投資物業組合提供理想增長。該物業之736間房間，每間現時估值約港幣1,600,000元，此估值經集團外之專業估值師評估。

長實與和黃過去曾於多項合營項目合作，而根據過往成功合作之經驗，長實集團與和黃集團為彼此最適合之夥伴。

## 關連交易

和黃為長實若干附屬公司之主要股東，因此按上市規則之定義為長實之關連人士。長實為和黃之主要股東，因此按上市規則之定義為和黃之關連人士。成立Swingfield作為合營企業以落實收購事項，根據上市規則第14A.13(6)條構成長實及和黃之關連交易，而聯交所裁定，長實及和黃各自就成立Swingfield所作出之資本承擔總額根據上市規則第14.15(2)條為相等於代價之50%。由於長實及和黃各自作出該「承擔」金額之相關百分比率（於任何調整前）超過0.1%但低於2.5%，故此根據第14A.32條，成立合營企業可獲豁免遵守獨立股東批准之規定，惟須按上市規則第14A.45至第14A.47條所載之申報及公佈規定。倘於代價調整後，長實或和黃（視乎情況而定）所作出該「承擔」金額之相關百分比率相等於或超過2.5%，長實或和黃（視乎情況而定）將遵守上市規則有關規定。

### 一般事項

長實及和黃各自之董事會（包括長實及和黃各自之獨立非執行董事）認為，成立Swingfield作為合營企業以便落實收購事項乃符合長實及和黃以及彼等各自股東之利益，且按一般商業條款進行，並對彼等各自有關股東而言屬公平合理。

於本公佈日期，長實之董事（附註）包括：李嘉誠先生（主席）、李澤鉅先生（董事總經理兼副主席）、麥理思先生（副主席）、甘慶林先生（副董事總經理）、鍾慎強先生、葉德銓先生、鮑綺雲小姐、吳佳慶小姐及趙國雄先生為執行董事；梁肇漢先生、霍建寧先生、

陸法蘭先生及周近智先生為非執行董事；以及郭敦禮先生、葉元章先生、馬世民先生、周年茂先生、洪小蓮小姐、王葛鳴博士、關超然先生及張英潮先生為獨立非執行董事。

於本公佈日期，和黃之董事包括：李嘉誠先生(主席)、李澤鉅先生(副主席)、霍建寧先生(集團董事總經理)、周胡慕芳女士(副集團董事總經理)、陸法蘭先生(集團財務董事)、黎啟明先生、麥理思先生及甘慶林先生為執行董事；盛永能先生為非執行董事；及米高嘉道理先生、Holger KLUGE先生、毛嘉達先生(米高嘉道理先生之替任董事)、馬世民先生、柯清輝先生、范培德先生及黃頌顯先生為獨立非執行董事。

## 本公佈所使用之釋義

「收購事項」	指	買方根據買賣協議購入銷售股份及債項之利益
「董事會」	指	長實及和黃之董事會(視情況而定)
「長實」	指	長江實業(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市
「長實集團」	指	長實及其附屬公司
「完成」	指	完成買賣協議項下之銷售股份買賣及債項轉讓
「完成賬目」	指	由二零零五年一月一日至完成日期上午五時正期間經申報會計師審核之KHL賬目

「完成日期」	指	二零零五年二月一日或賣方與買方以書面同意之其他日期
「代價」	指	港幣1,930,000,000元，即買賣銷售股份及轉讓債項之代價(可予調整)
「債項」	指	KHL於完成時欠負賣方母公司之債項及KHL於完成時欠負HSH Finance之債項。根據賣方所指，於二零零四年十月三十一日，KHL分別欠負賣方母公司及HSH Finance約港幣379,000,000元及約港幣281,000,000元
「HSH Holdings」或「賣方」	指	HSH Holdings Limited，一間於香港註冊成立之公司
「HSH Finance」	指	HSH Finance Limited，一間於香港註冊成立之公司
「和記企業」	指	和記企業有限公司，一間於香港註冊成立之公司，和黃之全資擁有附屬公司
「和黃」	指	和記黃埔有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市
「和黃集團」	指	和黃及其附屬公司
「KHL」	指	The Kowloon Hotel Limited，一間根據巴哈馬法例註冊成立之公司



「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	於土地註冊處登記為九龍內地段10737號之已註冊土地，連同於該土地上興建名為九龍酒店之樓宇及建築物，地址為香港九龍彌敦道19 - 21號
「申報會計師」	指	香港畢馬威會計師事務所
「買賣協議」	指	有關買賣KHL全部已發行股本及KHL所欠負債項之協議
「銷售股份」	指	5股每股面值1美元之KHL股份，由HSH Holdings實益擁有並以HSH Holdings名義登記
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Swingfield」或 「買方」	指	Swingfield Developments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為長實及和黃各自間接佔50%股權之合營企業，於二零零四年十一月十八日以已發行股本1美元成立，與長實及和黃具相等董事會席位

「賣方母公司」 指 香港上海大酒店有限公司，  
一間於聯交所上市之公司

承董事會命  
長江實業(集團)有限公司  
公司秘書  
楊逸芝

承董事會命  
和記黃埔有限公司  
公司秘書  
施熙德

香港，二零零四年十二月六日

附註：除主席及董事總經理外，董事次序按其委任日期排列，  
非執行董事／獨立非執行董事之次序則按其獲委任為  
非執行董事／獨立非執行董事之日期排列。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報  
及英文虎報刊登的內容。