



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，長實及和黃已透過該轉讓成立由其各自之間接全資附屬公司各擁有50%之新合營公司BVI合營公司，以擁有及發展馬橋土地成為住宅物業。

成功投得中國合營公司之50%股權後，BVI合營公司將完成收購中國合營公司之全部股本權益與股東貸款。BVI合營公司將須就收購中國合營公司之股本權益與贖回現有股東貸款，分期支付人民幣262,280,000.00元(約港幣246,543,200.00元)之總代價。

中國合營公司已就收購編號86A宗地之土地使用權簽訂土地使用權轉讓合同第1號，並計劃收購編號86B宗地之土地使用權。

為支付發展馬橋土地之土地成本、建築成本及其他項目成本，中國合營公司之投資總額將為82,800,000.00美元(約港幣645,840,000.00元)，而註冊資本亦會增至27,600,000.00美元(約港幣215,280,000.00元)。收購中國合營公司之股本權益與股東貸款之收購成本，以及每次長實及和黃之間接附屬公司向中國合營公司注入註冊資本及向其提供任何股東貸款時，預料其注資及貸款比例將根據彼等各自所持BVI合營公司之股本權益平均注入，並以內部資源支付。

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屬長實之關連人士。長實為和黃之主要股東，因此按上市規則之定義屬和黃之關連人士。根據上市規則第14A.13(6)條，進行合營安排以落實收購及發展事項，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BVI合營公司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(i)就收購該等股本權益須支付之本金；及(ii)中國合營公司之建議投資總額之總和的50%。由於長實及和黃各自作出該「承擔」金額之相關百分比率超過0.1%但低於2.5%，故此根據上市規則第14A.32條，成立BVI合營公司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條至第14A.47條所載之申報及公佈規定。

該轉讓及成立BVI合營公司

於二〇〇五年二月四日，長實及和黃已透過該轉讓成立由其各自之間接全資附屬公司各擁有50%之新合營公司BVI合營公司，以擁有及發展馬橋土地成為住宅物業。

成功投得中國合營公司之50%股權後，BVI合營公司將和與長實及和黃無關，且據長實及和黃之董事所深知，與他們各自之關連人士無關的獨立買家完成收購中國合營公司之全部股本權益與股東貸款。BVI合營公司將須就收購中國合營公司之全部股本權益與贖回現有股東貸款，分期支付人民幣262,280,000.00元(約港幣246,543,200.00元)之總代價。

中國合營公司已就收購編號86A宗地之土地使用權與上海市閘行區國土資源和房產管理局簽訂土地使用權轉讓合同第1號，並計劃收購編號86B宗地之土地使用權。

為支付發展馬橋土地之土地成本、建築成本及其他項目成本，中國合營公司之投資總額將為82,800,000.00美元(約港幣645,840,000.00元)，而註冊資本亦會由人民幣20,000,000.00元(約港幣18,800,000.00元)(應以全數投入)增至27,600,000.00美元(約港幣215,280,000.00元)。收購中國合營公司之股本權益與贖回現有股東貸款之成本，以及每次長實及和黃之間接附屬公司向中國合營公司注入註冊資本及向其提供任何股東貸款時，預料其注資及貸款比例將根據彼等各自所持BVI合營公司之股本權益平均注入，並以內部資源支付。

進行交易之理由

在土地儲備內加入馬橋土地以發展為住宅物業，與長實及和黃兩者之其中一項核心業務策略一致。

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，購入馬橋土地之條款及成立BVI合營公司以進行收購及發展事項之條款均符合長實及和黃以及彼等各自之股東之利益，乃按正常商業條款訂立及就長實及和黃及彼等各自之股東而言屬公平合理。

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屬長實之關連人士。長實為和黃之主要股東，因此按上市規則之定義屬和黃之關連人士。

根據上市規則第14A.13(6)條，進行合營安排以落實收購及發展事項，構成長實及和黃之一項關連交易，而聯交所裁定，長實及和黃各自就成立BVI合營公司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(i)就收購該等股本權益須支付之本金；及(ii)中國合營公司之建議投資總額之總和的50%。由於長實及和黃各自作出該「承擔」金額之相關百分比率超過0.1%但低於2.5%，故此根據上市規則第14A.32條，成立BVI合營公司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條至第14A.47條所載之申報及公佈規定。

一般資料

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。

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。

BVI合營公司在該轉讓前為和黃間接全資擁有的一間股份投資公司。

中國合營公司為一間物業發展公司，於被BVI合營公司收購前，由與長實及和黃無關，且據長實及和黃之董事所深知，與他們各自之關連人士無關的獨立人士擁有。中國合營公司於二〇〇三年十二月三十一日之經審核資產淨值及截至二〇〇三年十二月三十一日止期間之純利淨溢利分別為人民幣20,109,821.32元(約港幣18,903,232.04元)及人民幣109,821.32元(約港幣103,232.04元)。據長實及和黃之董事所深知，中國合營公司之主要業務皆關於簽署土地使用權轉讓合同第1號。

於本公佈日期，長實之董事(附註)包括：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)、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；非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；以及獨立非執行董事郭敦禮先生、葉元章先生、馬世民先生、周年茂先生、洪小蓮女士、王易鳴博士、關超然先生及張英潮先生。

於本公佈日期，和黃之董事包括：執行董事李嘉誠先生(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；非執行董事盛永能先生；以及獨立非執行董事米高嘉道理先生、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、柯清輝先生及黃頌顯先生。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列用詞具如下涵義：

「收購及發展事項」	指	根據土地使用權轉讓合同第1號及第2號收購馬橋土地之土地使用權，並將其發展為住宅物業；
「董事會」	指	董事會；
「長實」	指	長江實業(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：001)；
「長實集團」	指	長實及其附屬公司；
「關連人士」	指	具上市規則第1.01條所賦之涵義；
「董事」	指	長實或和黃之董事(視情況而言)；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「和黃」	指	和記黃埔有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：013)；
「和黃集團」	指	和黃及其附屬公司；
「BVI合營公司」	指	Gislingham Limited，一間於二〇〇四年十月二十日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，該轉讓完成後，長實與和黃之間接全資附屬公司將各佔同等權益，並委任同等數目之董事；
「中國合營公司」	指	上海旗龍置業有限公司，一間於二〇〇二年十二月十八日於中國註冊成立之公司，將成為BVI合營公司擁有之全外資企業，以進行收購及發展事項；
「土地使用權轉讓合同第1號」	指	中國合營公司與上海市閘行區國土資源和房產管理局於二〇〇四年十月二十日就收購編號86A之宗地之土地使用權訂立之協議；
「土地使用權轉讓合同第2號」	指	中國合營公司將與上海市閘行區國土資源和房產管理局就收購編號86B之宗地之土地使用權訂立之協議；
「上市規則」	指	聯交所主板證券上市規則；
「編號86A宗地」	指	一幅面積約195畝(或約130,000平方米)，位於中國上海閘行區馬橋鎮宗地編號為86A之土地；
「編號86B宗地」	指	一幅面積約195.28畝(或約130,187平方米)，位於中國上海閘行區馬橋鎮宗地編號為86B之土地；
「馬橋土地」	指	編號86A宗地以及完成土地使用權轉讓合同第2號後之編號86B宗地，一幅面積合共約390.28畝(或約260,188平方米)之土地；
「中國」	指	中華人民共和國；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該轉讓」	指	由Eraelite Limited(和黃之間接全資附屬公司)轉讓5股每股面值1.00美元之BVI合營公司股份予Chinex Limited(長實之間接全資附屬公司)；
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；及
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣。

本公佈之參考兌換率為人民幣1.00元兌港幣0.94元及1.00美元兌港幣7.80元。

承董事會命	承董事會命
長江實業(集團)有限公司	和記黃埔有限公司
公司秘書	公司秘書
楊逸芝	施熙德

香港，二〇〇五年二月四日

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。