



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，由和黃擁有51%股權及由長實擁有49%股權之和黃非全資附屬公司雅富，與長實及和黃各自按同等比例間接擁有共99%股權及由獨立第三方擁有1%股權之長潤及江和，成功投得普陀地塊以供發展為商業及住宅物業。雅富、長潤及江和於該發展項目所佔之投資比例分別為60%、25%及15%。

根據國有土地使用權出讓合同及土地前期開發費用支付及交地合同，雅富、長潤及江和同意就普陀地塊收購其土地使用權，並支付土地使用權出讓金及前期開發費，總代價為人民幣22.00億元(約港幣22.00億元)，須分期支付，並受該等合同各自所載之條款及條件規限。

為注入資金以支付收購及發展項目之土地成本、建築成本及其他工程成本，雅富、長潤及江和將就收購及發展項目按各佔60%、25%及15%之股權比例成立一間新合資公司，而合資公司之投資總額(包括註冊資本)建議將為人民幣36.00億元(約港幣36.00億元)。任何注入合資公司之資金，包括註冊資本及任何股東貸款，預期將由長實、和黃及／或其各自之附屬公司透過雅富，以及由深圳寶安及獨立第三方透過長潤及江和，按照彼等各自於合資公司之實際股本權益比例注入。

和黃為長實若干附屬公司之主要股東，因此按照上市規則之涵義屬長實之關連人士。長實為和黃之主要股東，因此按照上市規則之涵義屬和黃之關連人士。長潤及江和分別為長實之聯繫人，並為和黃之關連人士。故此，根據上市規則第14A.13(2)(a)條，長實、和黃及／或其各自之附屬公司透過雅富，以及深圳寶安透過長潤及江和就合資公司注入任何資金，包括註冊資本及任何股東貸款，均構成和黃及和黃之關連交易。根據上市規則第14A.13(6)條，長潤、江和及雅富成立合資公司之合營安排，亦構成和黃之關連交易。由於長潤、江和及雅富就合資公司所注入之任何資金，包括註冊資本及任何股東貸款，以及成立合資公司之合營安排各自承諾之總額之相關百分比率有一項或以上為超過0.1%但低於2.5%，故此，根據上市規則第14A.32條，上述資金注入及合營安排獲豁免遵守獨立股東批准之規定，並僅須遵守上市規則第14A.45條至第14A.47條所載之申報及公佈規定。

就收購及發展項目透過雅富、長潤及江和成立合資公司之合營安排

國有土地使用權出讓合同

日期：二零零七年一月九日
訂約方：(1) 雅富
(2) 長潤
(3) 江和
(4) 土地管理局
有關事項：根據並受限於該合同之其他條款及條件下，由雅富、長潤及江和向土地管理局支付土地使用權出讓金以收購普陀地塊之土地使用權。

土地前期開發費用支付及交地合同

日期：二零零七年一月九日
訂約方：(1) 雅富
(2) 長潤
(3) 江和
(4) 土地發展中心
有關事項：根據並受限於該合同之其他條款及條件下，由雅富、長潤及江和向土地發展中心支付前期開發費以擁有普陀地塊。

收購及發展項目

長實及和黃各自之董事會謹此宣佈，由和黃擁有51%股權及由長實擁有49%股權之和黃非全資附屬公司雅富，與長實及和黃各自按同等比例間接擁有共99%股權及由獨立第三方擁有1%股權之長潤及江和，成功投得普陀地塊以供發展為商業及住宅物業。雅富、長潤及江和於該發展項目所佔之投資比例分別為60%、25%及15%。

根據國有土地使用權出讓合同及土地前期開發費用支付及交地合同，雅富、長潤及江和同意就普陀地塊收購其土地使用權，並支付土地使用權出讓金及前期開發費，總代價為人民幣22.00億元(約港幣22.00億元)，須分期支付，並受該等合同各自所載之條款及條件規限。

根據國有土地使用權出讓合同，土地使用權出讓金為人民幣6.60億元(約港幣6.60億元)，須如下所述分兩期向土地管理局支付，並受該合同所載之條款及條件規限：

付款日期	款額
於簽署國有土地使用權出讓合同後	人民幣2.20億元 (以競投普陀地塊時已支付之保證金人民幣2.20億元作抵銷之方式支付)
於國有土地使用權出讓合同之日期起計60日內，即二零零七年三月九日或之前	人民幣4.40億元
合共	人民幣6.60億元

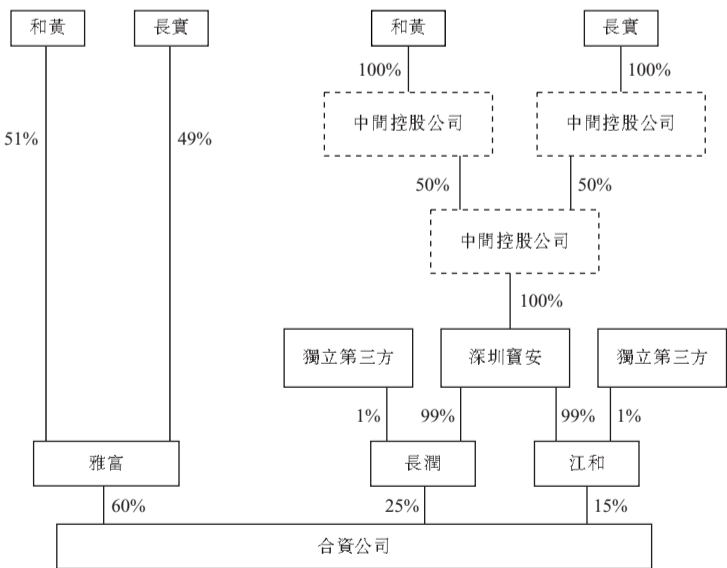
根據土地前期開發費用支付及交地合同，前期開發費為人民幣15.40億元(約港幣15.40億元)(作為競投成交價之餘額)，須如下所述分三期向土地發展中心支付，並受該合同所載之條款及條件規限：

付款日期	款額
於土地前期開發費用支付及交地合同之日期起計10個工作日內，即二零零七年一月二十二日或之前	人民幣7.70億元(已支付)
於土地前期開發費用支付及交地合同之日期起計90日內，即二零零七年四月六日或之前	人民幣4.62億元
於土地前期開發費用支付及交地合同之日期起計120日內，即二零零七年五月八日或之前	人民幣3.08億元
合共	人民幣15.40億元

就收購及發展項目而言，雅富、長潤及江和將按各自分別佔60%、25%及15%之投資比例向中國有關當局申請成立合資公司，並透過合資公司進行收購及發展項目。於合資公司成立後，雅富、長潤及江和可與土地管理局及土地發展中心訂立補充協議，將彼等分別於國有土地使用權出讓合同及土地前期開發費用支付及交地合同項下所訂之權利及責任轉讓予合資公司。

為注入資金以支付收購及發展項目之土地成本、建築成本及其他工程成本，合資公司之投資總額(包括註冊資本)建議將為人民幣36.00億元(約港幣36.00億元)。任何注入合資公司之資金，包括註冊資本及任何股東貸款，預期將由長實、和黃及／或其各自之附屬公司透過雅富，以及由深圳寶安及獨立第三方透過長潤及江和，按照彼等各自於合資公司之實際股本權益比例注入。

合資公司於本公佈日期之股權架構如下：



根據以上架構，長實、和黃及／或其各自之附屬公司透過雅富，以及由深圳寶安透過長潤及江和就合資公司所作之投資總額(包括註冊資本)之實際承諾款額，乃按照彼等各自於合資公司之實際股本權益比例(即長實佔49.2%及和黃佔50.4%)，並分別為人民幣1,771,200,000元(約港幣1,771,200,000元)及人民幣1,814,400,000元(約港幣1,814,400,000元)。長實將運用權益會計法將其於雅富、長潤、江和及合資公司之權益入賬，和黃會將其於雅富及合資公司之權益作為附屬公司入賬，並運用權益會計法將其於長潤及江和之權益入賬。

根據框架協議，獨立第三方已獲授購股權以收購深圳寶安於長潤及江和之99%權益，倘該等購股權獲悉數行使，將導致(i)長潤及江和均不再為長實及和黃之關連人士，而長潤、江和及雅富成立合資公司之合營安排亦不再為和黃之關連交易，以及(ii)長實及和黃於合資公司之實際股本權益將會減少，而其後長實、和黃及／或其各自之附屬公司注入合資公司之資金亦將相應減少。

然而，框架協議進一步規定，深圳寶安可按成本價購買(a)獨立第三方於長潤及／或江和之1%權益，惟須於獨立第三方未有行使其購股權購買深圳寶安於長潤之99%權益之情況下，或(b)獨立第三方於江和之1%權益，惟須於獨立第三方已行使其購股權購買深圳寶安於長潤之99%權益，但未有行使其購股權購買深圳寶安於江和之99%權益之情況下。於任何此等情況下，長實及和黃於合資公司之實際股本權益將會增加，而其後長實、和黃及／或其各自之附屬公司注入合資公司之資金亦將相應增加。於該兩種情況下，長實及和黃將不涉及上市規則之規定。

根據以上合營安排，預期長實及和黃將各自運用其內部資源注入資金，以根據國有土地使用權出讓合同支付大部分土地使用權出讓金及根據土地前期開發費用支付及交地合同支付大部分前期開發費，而合資公司可就發展普陀地塊之其他工程成本從銀行、財務機構或公司取得貸款。合資公司將向雅富及深圳寶安分派之任何溢利最終將由長實及和黃按照彼等各自於合資公司之實際股本權益比例攤分。

合資公司之主要業務活動將與收購及發展項目有關。雅富之董事會由7名董事組成，包括4名已由和黃提名之董事，以及3名已由長實提名之董事。合資公司之董事會將由10名董事組成，包括6名將由雅富提名之董事，以及將由長潤及江和各提名2名之董事。於本公佈日期，雅富、長潤及江和各自之主要業務活動為合資公司之股份投資，且並無經營其他業務，而除有關收購及發展項目外，合資公司將不會經營其他業務。

進行交易之理由

成立合資公司以收購、擁有及發展普陀地塊為商業及住宅物業，乃符合長實及和黃其中一項核心業務策略。

長實之董事會(包括長實之獨立非執行董事)認為，就雅富、長潤及江和作為投資控股公司作出合營安排，以及就收購及發展項目成立合資公司之條款，均符合長實及其股東之利益，並按一般商業條款訂立，且對長實及其股東而言乃公平合理。

和黃之董事會(包括和黃之獨立非執行董事)認為，就雅富、長潤及江和作為投資控股公司作出合營安排，以及就收購及發展項目成立合資公司之條款，均符合和黃及其股東之利益，並按一般商業條款訂立，且對和黃及其股東而言乃公平合理。

關連交易

和黃為長實若干附屬公司之主要股東，因此按照上市規則之涵義屬長實之關連人士。長實為和黃之主要股東，因此按照上市規則之涵義屬和黃之關連人士。長潤及江和分別為長實之聯繫人，並為和黃之關連人士。故此，根據上市規則第14A.13(2)(a)條，長實、和黃及／或其各自之附屬公司透過雅富，以及深圳寶安透過長潤及江和就合資公司注入任何資金，包括註冊資本及任何股東貸款，均構成長實及和黃之關連交易。根據上市規則第14A.13(6)條，長潤、江和及雅富成立合資公司之合營安排，亦構成和黃之關連交易。由於長潤、江和及雅富對合資公司所注入之任何資金，包括註冊資本及任何股東貸款，以及成立合資公司之合營安排各自承諾之總額之相關百分比率有一項或以上為超過0.1%但低於2.5%，故此，根據上市規則第14A.32條，上述資金注入及合營安排獲豁免遵守獨立股東批准之規定，並僅須遵守上市規則第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；地產及酒店；零售；能源、基建、財務及投資與其他；以及電訊。

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)、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、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、周近智先生及麥理思先生；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、王荔鳴博士(亦為馬世民先生之替任董事)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)、黎啟明先生及甘慶林先生；非執行董事麥理思先生及盛永能先生；以及獨立非執行董事米高嘉道理爵士、顧浩格先生、毛嘉達先生(米高嘉道理爵士之替任董事)、馬世民先生、柯清輝先生及黃頌顯先生(亦為馬世民先生之替任董事)。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列用詞具如下涵義：

「收購及發展項目」	指	根據國有土地使用權出讓合同及土地前期開發費用支付及交地合同收購普陀地塊及其土地使用權，以供發展為商業及住宅物業；
「聯繫人」	指	具備上市規則賦予該詞語之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「長潤」	指	上海長潤房地產開發有限公司，一家於二零零六年十月九日根據中國法律成立之公司，並由長實及和黃透過深圳寶安按同等比例間接擁有共99%股權及由獨立第三方直接擁有1%股權；
「長實」	指	長江實業(集團)有限公司，一家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	具備上市規則賦予該詞語之涵義；
「雅富」	指	雅富投資有限公司，一家於二零零五年四月八日在香港註冊成立之有限公司，而最初由和黃全資擁有，直至於二零零六年十一月十四日和黃按面值向長實轉讓雅富49%之股份為止。雅富於本公佈日期由和黃及長實分別擁有51%股權及49%股權；
「框架協議」	指	由長實及和黃各自間接擁有50%之公司、獨立第三方及分別獨立於長實及和黃及其各自之附屬公司之其他方於二零零五年七月訂立及於二零零六年七月作出補充之框架協議，據此(其中包括)獨立第三方已獲授可於不同時限內行使並受該協議之條款規限之購股權，以購買深圳寶安分別佔長潤及江和各99%之全部權益；
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「和黃」	指	和記黃埔有限公司，一家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；
「獨立第三方」	指	一家根據中國法律成立之公司，該公司(包括其最終實益擁有人)分別獨立於長實及和黃以及其各自之關連人士；
「江和」	指	上海江和地產開發有限公司，一家於二零零六年十月九日根據中國法律成立之公司，並由長實及和黃透過深圳寶安按同等比例間接擁有共99%股權及由獨立第三方直接擁有1%股權；
「合資公司」	指	就收購及發展項目將於中國成立名為上海長潤江和房地產發展有限公司之中外合資企業；
「土地管理局」	指	上海市普陀區房屋土地管理局，位於中國上海市普陀區之政府部門；
「土地前期開發費用支付及交地合同」	指	雅富、長潤及江和於二零零七年一月九日與土地發展中心就向土地發展中心支付前期開發費以擁有普陀地塊(須遵照及受限於該協議之其他條款及條件)而訂立之協議；
「土地發展中心」	指	上海市普陀區土地發展中心，為土地管理局分部；
「國有土地使用權出讓合同」	指	雅富、長潤及江和於二零零七年一月九日與土地管理局就向土地管理局支付土地使用權出讓金以收購普陀地塊之土地使用權(須遵照及受限於該協議之其他條款及條件)而訂立之協議；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「普陀地塊」	指	位於中國上海普陀區真如副中心(A3-A6)地塊，面積約為177,261.8平方米；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「深圳寶安」	指	和黃地產(深圳寶安)有限公司，一家於中國成立之外商獨資企業，並由長實及和黃之間接全資附屬公司按同等比例擁有；及
「%」	指	百分比。

本公佈兌換率為人民幣1.00元兌港幣1.00元(僅供參考之用)。

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，二零零七年一月二十九日

附註：除主席、董事總經理及副董事總經理外，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星島日報及
英文虎報刊登的內容。