

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分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。

本公告僅為提供資料之用，並不構成在香港、美國或其他地方出售證券之要約，且不應詮釋為誘使或鼓勵收購或出售任何證券。

根據一九三三年美國證券法，在概無註冊或獲豁免註冊之情況下，不得於美國提呈或出售證券。任何在美國公開發售證券僅可透過售股章程之形式進行，售股章程可向發行人或出售證券之持有人索取，且當中須載列發行人及其管理層之詳細資料以及財務資料。概無計劃於美國公開發售本公告所提述之證券。



長江實業（集團）有限公司

（於香港註冊成立之有限公司）

（股份代號：0001）

公告

建議出售酒店套房業務及 將其於香港聯合交易所有限公司主板作獨立上市

可能須予披露交易

本公告乃根據上市規則第13.09(1)條及第15項應用指引而作出。

董事會宣佈本公司擬透過合訂證券於聯交所主板上市之方式出售本集團於該等酒店經營之酒店套房業務及將其作獨立上市。

於二零一二年十月十一日，Horizon Hospitality Investments 之託管人—管理人及 Horizon Hospitality (Holdings) (該公司將擁有酒店套房業務) 向聯交所提交上市申請(表格A1)，以批准建議將由 Horizon Hospitality Investments 及 Horizon Hospitality (Holdings) 發行之合訂股份單位於聯交所主板上市及買賣。

於上市後，本公司及和黃合共保留於 Horizon Hospitality Investments 及 Horizon Hospitality (Holdings) 之少數權益預期將少於百分之三十，而 Horizon Hospitality (Holdings) 將不再為本公司之附屬公司。

按第 15 項應用指引，規定適當考慮股東之利益後，倘建議交易得以進行，擬於全球發售中以優先申請之形式，向合資格股東提供合訂股份單位之保證配額，有關條款有待落實。

根據上市規則(包括第15項應用指引)，由於上市規則第14.07條下之百分比率概非於25%或以上，建議交易毋須獲得股東批准。根據上市規則，建議交易可能構成一項須予披露交易，本公司於有需要時將遵守上市規則第14章之適用規定。

建議交易之實行須待(其中包括)聯交所批准，以及董事會及託管人－管理人與 Horizon Hospitality (Holdings) 之董事會作出最終決定，方可作實。因此，股東及本公司之準投資者應注意，建議交易概不保證將會進行，或如進行，於何時進行。故此，股東及本公司之準投資者於買賣或投資本公司證券時務須審慎行事。

緒言

本公告乃根據上市規則第 13.09(1) 條及第 15 項應用指引而作出。

本公司建議透過合訂證券於聯交所主板上市之方式出售本集團於該等酒店經營之酒店套房業務及將其作獨立上市。

於二零一二年十月十一日，Horizon Hospitality Investments 之託管人－管理人及 Horizon Hospitality (Holdings) (該公司將擁有酒店套房業務) 向聯交所提交上市申請(表格 A1)，以批准建議將由 Horizon Hospitality Investments 及 Horizon Hospitality (Holdings) 發行之合訂股份單位於聯交所主板上市及買賣。

根據全球發售而發行合訂股份單位之所得款項淨額將由 Horizon Hospitality Investments 及 Horizon Hospitality (Holdings) 主要用作收購目標公司(該公司擁有酒店套房業務)所付代價之部分資金(如下文所述)。

Horizon Hospitality (Holdings)

Horizon Hospitality (Holdings) 目前為本公司之間接全資附屬公司，而根據建議交易，其將成為 Horizon 集團之控股公司，而 Horizon 集團將擁有並營運酒店套房業務。擬將由 Horizon 集團主要擁有及投資於可提供長期收入之房地產投資組合，並以香港及中國之酒店及／或酒店相關資產為重點項目。

Horizon Hospitality Investments 及託管人－管理人

Horizon Hospitality Investments 將為一項固定單一投資信託，根據託管人－管理人與 Horizon Hospitality (Holdings) 將訂立之受香港法例規管之信託契據成立。作為一個固定單一投資信託，Horizon Hospitality Investments 將僅投資於單一實體（即 Horizon Hospitality (Holdings)）之證券及其他權益，並將授予 Horizon Hospitality Investments 之單位登記持有人於 Horizon Hospitality Investments 所持有特定識別財產（即 Horizon Hospitality (Holdings) 普通股股份）之實益權益。

託管人－管理人為本公司之間接全資附屬公司。根據將成立 Horizon Hospitality Investments 之信託契據，託管人－管理人將獲委任為 Horizon Hospitality Investments 之託管人及管理人，並將擁有 Horizon Hospitality Investments 資產的合法所有權，以及將根據信託契據聲明其將代 Horizon Hospitality Investments 單位登記持有人持有該等信託資產。託管人－管理人將擔任特定及有限制之角色，即管理 Horizon Hospitality Investments 而不會積極參與酒店套房業務之營運，酒店套房業務將由 Horizon 集團管理。根據信託契據之條款，合訂股份單位登記持有人可召開大會，提呈決議案並於表決時以總投票數之過半數通過罷免託管人－管理人。

合訂股份單位

建議 Horizon Hospitality Investments 與 Horizon Hospitality (Holdings) 將發行由下列三部分組成之合訂股份單位：

- (a) 一個 Horizon Hospitality Investments 單位；
- (b) 由託管人－管理人所持有一股 Horizon Hospitality (Holdings) 特定識別普通股之實益權益，有關股份與該個 Horizon Hospitality Investments 單位掛鉤；及
- (c) 一股 Horizon Hospitality (Holdings) 特定識別優先股，有關股份與該個 Horizon Hospitality Investments 單位合訂。

作出上述合訂股份安排之理據，乃為確保合訂股份單位遵守證券及期貨條例（香港法例第 571 章）之所有條文（包括但不限於保障投資者之條文）。

建議出售事項

建議Horizon Hospitality (Holdings)或其附屬公司將向本公司及和黃收購目標公司連同若干股東貸款，目標公司透過該等酒店公司間接擁有該等酒店。所有該等酒店之總出租面積約為3,320,000平方呎，共有4,833間套房，現時主要用作酒店套房。

有關該等酒店資料

- 1) 海澄軒海景酒店為於二零零二年開業之15層高酒店，位於香港新界沙田馬鞍山。其建築面積約為595,900平方呎，設有831間套房及42個泊車位，此酒店於截至二零一二年六月三十日止六個月之租住率約為88.6%。本集團及和黃分別擁有此酒店51%及49%權益，而此酒店坐落地段之政府租契將於二零四八年到期。
- 2) 海灣軒海景酒店位於香港九龍紅磡灣，於二零零七年開業。此酒店分為五座，共有1,662間套房及20個泊車位，建築面積約為1,202,600平方呎。此酒店於截至二零一二年六月三十日止六個月之租住率約為91.0%。本集團擁有此酒店100%權益，而此酒店坐落地段之政府租契將於二零五一年到期。
- 3) 海韻軒海景酒店位於香港九龍紅磡灣，於二零零六年開業。此酒店分為三座，共有1,980間套房及400個泊車位，建築面積約為1,264,500平方呎。此酒店於截至二零一二年六月三十日止六個月之租住率約為92.3%。本集團擁有此酒店100%權益，而此酒店坐落地段之政府租契將於二零五一年到期。
- 4) 雍澄軒酒店位於香港新界葵涌，為於二零零九年開業之36層高酒店。其建築面積約為257,100平方呎，設有360間套房及3個泊車位。此酒店於截至二零一二年六月三十日止六個月之租住率約為94.0%。本集團擁有此酒店100%權益，而此酒店坐落地段之政府租契將於二零五二年到期。

建議出售事項將須待(其中包括)上市委員會批准合訂股份單位於聯交所主板上市及買賣後，方可作實。

建議出售事項之代價

就出售目標公司應付之總代價將參考獨立估值師釐定之該等酒店之估值後釐定，並可予調整，以反映(a)按合訂股份單位於全球發售之最終發售價計算之該等酒店價值及(b)目標公司及該等酒店公司之流動資產及流動與非流動負債。建議出售事項之代價將支付予本公司及和黃(或本公司或和黃可能指

定之各自附屬公司)，並將透過(a)發行合訂股份單位及(b)根據全球發售而發行合訂股份單位所得款項淨額及目標公司之賣方或彼等控股公司(或按彼等可能指定之公司)提供之定期貸款融資以現金支付。

建議出售事項預期於合訂股份單位開始於聯交所主板買賣前完成。

於上市後，本公司及和黃合共保留於Horizon Hospitality Investments及Horizon Hospitality (Holdings)之少數權益預期將少於百分之三十，而Horizon Hospitality (Holdings)將不再為本公司之附屬公司。

業務架構

於上市後，擬將該等酒店租賃予總承租人(為本公司全資附屬公司)，並由酒店管理人(亦為本公司之全資附屬公司)管理。根據總租賃協議，總承租人將同意租賃及營運該等酒店，並將向各該等酒店公司支付按遞增基準計算之租金及以表現衡量之浮動租金。總租賃協議及酒店管理協議之年期預計為五年。酒店管理人亦將授予各酒店公司及Horizon Hospitality (Holdings)於預期為五年之期間內使用若干「Horizon」商標。

分派

Horizon Hospitality Investments 擬於信託契約期內分派其自Horizon Hospitality (Holdings)收取之全部分派(經扣除營運開支)。現擬由Horizon Hospitality (Holdings)宣佈及分派(i) Horizon集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各財政年度之可分派總額之100%及(ii)於其後各財政年度不少於可分派總額之90%，給予託管人—管理人以供撥付將由Horizon Hospitality Investments作出之分派。可分派總額界定為就若干項目(包括重大非現金收益)作出調整後Horizon集團於相關財政年度之綜合經審核除稅後純利及根據下文所述之貨幣化策略銷售酒店套房取得之所得款項淨額，並經扣除任何需要償還之債務。

Horizon Hospitality (Holdings)亦可不時採納貨幣化策略，據此，其可於遵守適用法律及法規之情況下，尋求向第三方出售酒店套房。倘進行任何該等出售，所得款項或會於償還相關融資及扣除該等出售涉及之相關成本及開支後，分派予合訂股份單位之持有人。

融資安排

建議本公司及和黃各自之附屬公司將向Horizon集團提供五年期貸款融資，而該有期貸款融資可由Horizon集團選擇延期五年。貸款融資將用作提供收購目標公司及轉讓股東貸款所需的部分資金，並將以Horizon集團若干資產(包括該等酒店)作為抵押。

優先購買權

建議本公司授予Horizon Hospitality (Holdings)優先購買權(「優先購買權」)，以向本集團購買日後由其擁有並於「Horizon」品牌下管理位於香港及中國之任何酒店、汽車旅店、酒店套房、酒店或酒店相關資產，以及持有該等資產之公司之任何股份或股權，惟若干例外情況除外。優先購買權將自上市日期起適用，直至其後五年屆滿之日或總承租人或本集團任何其他成員公司不再為總租賃協議之總承租人之日(以較早者為準)。

建議交易之原因及裨益

- 1) 董事會認為，建議交易將使本集團得以釋放資金用於業務營運及新投資機遇，並可變現該等酒店之價值，符合本公司及股東之利益。
- 2) 緊接建議交易完成後，本公司及和黃將合共持有少於30%之已發行合訂股份單位。故此，股東透過本公司擁有合訂股份單位，可繼續藉Horizon集團業務之增長與發展而獲益。
- 3) 酒店套房行業潛力龐大，且建議交易將使本公司可藉下列途徑把握有關商機：
 - a) 建立一項新公開買賣工具，吸引有意投資於純酒店及／或酒店相關業務之新投資者，以繼續藉其於香港及中國之酒店套房業務以創造價值；
 - b) 向擬為以香港及中國酒店及／或酒店相關資產為重點而可提供收益之房地產提供貸款之金融機構提供清晰之信貸記錄狀況；及
 - c) 促使管理層致力專注於進一步發展酒店套房業務，並把握香港及中國酒店套房行業湧現之任何商機。

保證配額

按第15項應用指引之規定為適當考慮股東之利益，倘建議交易得以進行，擬於全球發售中以優先申請之形式，向合資格股東提供合訂股份單位之保證配額，有關條款有待落實。本公司將於適當時間就此刊發進一步公告。

可能須予披露交易

根據上市規則(包括第15項應用指引)，由於上市規則第14.07條下之百分比率概非於25%或以上，建議交易毋須獲得股東批准。根據上市規則，建議交易可能構成一項須予披露交易，本公司於有需要時將遵守上市規則第14章之適用規定。

一般資料

建議交易之實行須待(其中包括)聯交所批准，以及董事會及託管人—管理人與**Horizon Hospitality (Holdings)**之董事會作出最終決定，方可作實。因此，股東及本公司之準投資者應注意，建議交易概不保證將會進行，或如進行，於何時進行。故此，股東及本公司之準投資者於買賣或投資本公司證券時務須審慎行事。

本公告並非在美國銷售任何證券之要約。除非已辦理登記手續或獲得豁免登記，否則不得在美國提呈或出售任何證券。凡在美國公開發售任何證券，均須以刊發售股章程方式進行。建議交易將不會在美國登記。

本公司將於適當時間刊發有關建議交易之進一步公告。

釋義

「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般進行銀行業務之辦公日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「本公司」	指	長江實業(集團)有限公司(股份代號：0001)，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「酒店套房業務」	指	本集團於該等酒店經營之酒店套房業務

「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	Horizon Hospitality Investments 及 Horizon Hospitality (Holdings) 將聯合發行合訂股份單位以供認購之建議發售，預期包括 (a) 於香港公開發售合訂股份單位，(b) 向專業、機構及其他投資者作國際發售合訂股份單位及 (c) 向合資格股東優先發售合訂股份單位
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「Horizon 集團」	指	Horizon Hospitality (Holdings) 及其附屬公司，猶如建議出售事項已進行
「Horizon Hospitality (Holdings)」	指	Horizon Hospitality (Holdings) Limited，於開曼群島註冊成立之有限公司，現由本公司間接全資擁有
「Horizon Hospitality Investments」	指	就建議交易而言，按香港法例根據一項信託契約將予成立之 Horizon Hospitality Investments，其受託人為託管人—管理人
「該等酒店公司」	指	Towerich Limited、信澤企業有限公司、寶靈頓投資有限公司及 Pearl Wisdom Limited，該等公司均由目標公司全資擁有
「酒店管理協議」	指	建議酒店管理人與各間該等酒店公司各自訂立之酒店管理協議
「酒店管理人」	指	Horizon Hotels & Suites Limited，於香港註冊成立之有限公司，由本公司全資擁有
「該等酒店」	指	新界馬鞍山之海澄軒海景酒店、九龍紅磡灣之海灣軒海景酒店、九龍紅磡灣之海韻軒海景酒店及新界葵涌之雍澄軒酒店
「和黃」	指	和記黃埔有限公司(股份代號：0013)，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市

「上市」	指	合訂股份單位於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總租賃協議」	指	(其中包括)總承租人、酒店管理人及各間該等酒店公司之間建議訂立的總租賃協議
「總承租人」	指	Horizon Hotel Enterprise Limited，於香港註冊成立之有限公司，由本公司全資擁有
「租住率」	指	已入住套房(包括已付款但未入住)總數除以可供入住套房(短期及酒店套房)總數
「第15項應用指引」	指	上市規則第15項應用指引
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門及台灣
「建議出售事項」	指	建議由本集團成員公司及和黃一家間接全資附屬公司向Horizon Hospitality (Holdings)或其一間附屬公司出售目標公司，連同將結欠本集團成員公司及和黃集團公司之若干債務轉讓予Horizon Hospitality (Holdings)或其附屬公司
「建議交易」	指	建議出售事項及合訂股份單位於聯交所主板作獨立上市
「合訂股份單位」	指	將下列證券或證券權益合併，而根據Horizon Hospitality Investments信託契約條文，有關證券或證券權益僅可一併買賣，不得作個別或單獨買賣： <ul style="list-style-type: none"> (i) 一個Horizon Hospitality Investments單位； (ii) 由託管人—管理人所持有一股Horizon Hospitality (Holdings)特定識別普通股之實益權益，有關股份與該個Horizon Hospitality Investments單位掛鈎；及

(iii) 一股Horizon Hospitality (Holdings)特定識別優先股，有關股份與該個Horizon Hospitality Investments單位合訂。

「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	分別透過Towerich Limited、信澤企業有限公司、寶靈頓投資有限公司及Pearl Wisdom Limited間接持有該等酒店之Terrier International Limited、Steelmill Resources Limited、Bolo Investment Limited 及 Phonic Limited
「託管人—管理人」	指	Magnificent Merits Limited，於香港註冊成立之有限公司，由本公司間接全資擁有

承董事會命
長江實業(集團)有限公司
公司秘書
楊逸芝

香港，二零一二年十月十一日

於本公告日期，本公司之董事(附註)為：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、王葛鳴博士(亦為馬世民先生之替任董事)及張英潮先生。

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。