



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)

關連交易

董事會謹此宣佈，於二零零六年二月二十二日，Upper Speed（長實及和黃分別間接擁有50%權益之實體）與TW Capital Developments等訂立買賣契據，並於同日向TW Capital Developments收購：(i)CCH及CHL各自已發行股本之50%；(ii)CCH及CHL各自應付TW Capital Developments之貸款之利益；及(iii)CCH及CHL各自向TW Capital Developments發行之債券之利益。長實及和黃將分別按其於Upper Speed間接持有之權益比例，支付初步代價及進一步代價。

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。根據上市規則第14A.13(6)條，長實與和黃成立Upper Speed以進行收購事項之合營安排，構成長實之一項關連交易。由於長實就收購事項之承擔額所代表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，有關成立Upper Speed之合營安排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。

收購事項之概要

TW Capital Developments已於二零零六年二月二十二日按買賣契據所載之條款向Upper Speed出售銷售股份，及轉讓該等貸款及該等債券，買賣契據之詳情載列如下：

買賣契據之詳情

日期：二零零六年二月二十二日

收購事項所涉及之訂約方：

賣方：TW Capital Developments

買方：Upper Speed，由長實及和黃分別間接擁有50%權益之實體

已收購之資產：

- (1) CCH股本中50股每股面值1英鎊之股份，相當於其已發行股本之50%；
- (2) CCH應付予TW Capital Developments總額為948,501英鎊之無抵押免息貸款，須於提出要求時償還；
- (3) CCH向TW Capital Developments發行本金總額為16,503,794.94英鎊之無抵押貼現債券，附帶年息率5.388厘，須於二零零八年一月十三日償還；
- (4) CHL股本中50股每股面值1英鎊之股份，相當於其已發行股本之50%；
- (5) CHL應付TW Capital Developments總額為5,639,724英鎊之無抵押免息貸款，須於提出要求時償還；
- (6) CHL向TW Capital Developments發行本金為18,808,710.78英鎊之無抵押貼現債券，附帶年息率5.946厘，須於二零零八年一月十三日償還；及
- (7) CHL向TW Capital Developments發行本金為12,597,802.96英鎊之無抵押貼現債券，附帶年息率5.367厘，須於二零零八年八月十七日償還。

CCH及CHL各自其餘之50%權益由另一間公司持有，該公司由長實、和黃及一名第三方按45:45:10的比例實則擁有。

完成：

完成於緊隨訂立買賣契據後發生。完成並無任何先決條件。

代價：

收購事項之代價為41,500,000英鎊，包括初步代價及進一步代價，乃經Upper Speed與TW Capital Developments按公平原則磋商，並考慮多項因素包括收購資產之價值後達致。

付款條款：

初步代價已於完成時支付，而進一步代價則須於名為英國倫敦Lots Road Power Station, Lots Road, Chelsea之永久業權物業及位於英國倫敦Chelsea Harbour Drive, Chelsea Harbour Estate, Fulham北面之土地之規劃許可成為可予執行之日（惟須於二零零七年六月三十日前發生）起計十個工作日內支付。

長實及和記黃埔地產有限公司（和黃之全資附屬公司）已按買賣契據所述者，於完成時訂立保證契據，各自擔保(i)Upper Speed支付進一步代價；及(ii)擔保Upper Speed履行其向TW Capital Developments作出之彌償保證下之責任。TW Capital Developments之控股公司根據CHL與另一名外部第三方就上述物業之發展訂立之協議，按比例基準向該名外部第三方作出保證，Upper Speed就此而作出上述之彌償保證。長實及和記黃埔地產有限公司各自承擔其責任，並分別以50%為限。

初步代價透過內部資源撥付。現時預期長實及和黃將按相若之方式支付進一步代價。

有關CCH及CHL之資料

CCH為一個位於英國倫敦Chelsea Harbour Drive, Chelsea Harbour Estate, Fulham北面之永久業權物業之擁有人及發展商。根據於二零零四年十二月三十一日之經審核資產負債表及於二零零五年十二月三十一日之未經審核資產負債表，CCH之負債淨額分別約為4,056,921英鎊及5,583,072英鎊。截至二零零四年十二月三十一日止年度，CCH之經審核除稅前及後之虧損淨額分別約為1,578,892英鎊及1,192,756英鎊。截至二零零五年十二月三十一日止年度，CCH之未經審核除稅前及後之虧損淨額分別約為1,526,151英鎊及1,526,151英鎊。除上述者外，CCH並無其他業務。

CHL為位於及名為英國倫敦Lots Road Power Station, Lots Road, Chelsea之土地及不時建於其上之所有建築物之擁有人及發展商。根據於二零零四年十二月三十一日之經審核資產負債表及二零零五年十二月三十一日之未經審核資產負債表，CHL之負債淨額分別約為5,170,215英鎊及8,063,451英鎊。截至二零零四年十二月三十一日止年度，CHL之經審核除稅前及後之虧損淨額分別約為2,512,326英鎊及2,097,495英鎊。截至二零零五年十二月三十一日止年度，CHL之未經審核除稅前及後之虧損淨額分別約為2,893,236英鎊及2,893,236英鎊。除上述者外，CHL並無其他業務。

有關TW CAPITAL DEVELOPMENTS之資料

TW Capital Developments為一家以英國為基地之房屋發展公司。

據長實之董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，TW Capital Developments及其最終實益擁有人為獨立於長實及其關連人士之第三方，且並非長實之關連人士。

進行交易之原因

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。而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；零售及製造；能源、基建、財務及投資；以及電訊。

成立Upper Speed以進行收購事項，乃配合長實之其中一項核心業務策略。除上文所述者外，Upper Speed並無其他業務。

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。根據上市規則第14A.13(6)條，長實與和黃成立合營公司Upper Speed以進行收購事項之合營安排，構成長實之一項關連交易。由於長實就收購事項之承擔額所代表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，有關成立Upper Speed之合營安排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。

一般事項

長實之董事會(包括獨立非執行董事)認為，成立合營公司Upper Speed以進行收購事項，乃符合長實及其股東之利益，並且是按正常商業條款進行，對長實及其股東而言屬公平合理。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下用詞具如下涵義：

- 「收購事項」 指 根據買賣契據由Upper Speed收購銷售股份及該等貸款及該等債券之利益；
- 「董事會」 指 長實之董事會；
- 「該等債券」 指 由CCH向TW Capital Developments發行本金總額為16,503,794.94英鎊之無抵押貼現債券、由CHL向TW Capital Developments發行本金為18,808,710.78英鎊之無抵押貼現債券，以及由CHL向TW Capital Developments發行本金為12,597,802.96英鎊之無抵押貼現債券之統稱；
- 「CCH」 指 Circadian (CH) Limited，一家於英國註冊之公司；
- 「CHL」 指 Circadian Limited，一家於英國註冊之公司；
- 「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；
- 「完成」 指 根據買賣契據完成買賣銷售股份及轉讓該等貸款及該等債券；
- 「關連人士」 指 具上市規則所賦予之涵義；
- 「代價」 指 41,500,000英鎊，相當於買賣銷售股份及轉讓該等貸款及該等債券之代價，包括初步代價及進一步代價；
- 「進一步代價」 指 1,500,000英鎊之款額；
- 「香港」 指 中華人民共和國香港特別行政區；
- 「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；
- 「初步代價」 指 40,000,000英鎊之款額；
- 「上市規則」 指 聯交所證券上市規則；
- 「該等貸款」 指 CCH應付予TW Capital Developments總額為948,501英鎊之無抵押免息貸款及CHL應付予TW Capital Developments總額為5,639,724英鎊之無抵押免息貸款之統稱；
- 「買賣契據」 指 與買賣銷售股份、該等貸款及該等債券有關之契據；
- 「銷售股份」 指 於CCH股本中50股每股面值1英鎊之股份(相當於其已發行股本之50%)及CHL股本中50股每股面值1英鎊之股份(相當於其已發行股本之50%)之統稱，所有該等股份均由TW Capital Developments實益擁有及以TW Capital Developments之名義登記；
- 「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司；
- 「主要股東」 指 具上市規則所賦予之涵義；
- 「TW Capital Developments」 指 Taylor Woodrow Capital Developments Limited，一家於英國註冊之公司；
- 「Upper Speed」 指 Upper Speed Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，由長實及和黃各自間接擁有50%；及
- 「英鎊」 指 英鎊，英國之法定貨幣。

承董事會命
長江實業(集團)有限公司
公司秘書
楊逸芝

香港，二零零六年二月二十三日

於本公佈日期，長實之董事(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、關超然先生及張英潮先生。

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。

請同時參閱本公佈於星島日報刊登的內容。