

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。



**CK ASSET HOLDINGS LIMITED**

**長江實業集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 1113)

## **須予披露交易**

## **出售附屬公司**

### **出售事項**

董事會宣佈，於 2020 年 7 月 23 日（交易時段後），賣方（均為本公司的間接全資附屬公司）與買方就出售事項（即賣方以代價出售及買方以代價購買目標公司全部股份及相關之股東貸款）訂立修訂收購協議。出售事項於同日交易完成。

買方以賣方向買方墊付金額為 342,945,329 美元之賣方美元貸款（即人民幣 2,400,000,000 元按照經協定匯率計算之等值美元，並相等於約港幣 2,658,032,067 元）支付部分代價。就出售事項而言，賣方一家中國聯屬公司（該公司乃本公司之間接全資附屬公司）亦已向中國公司墊付金額為人民幣 100,000,000 元（相等於約港幣 110,760,000 元）之賣方人民幣貸款，而買方已提供（或促使提供）或同意提供（或同意促使提供）總額為人民幣 1,047,000,000 元（相等於約港幣 1,159,657,200 元）之買方人民幣貸款予中國公司，用作償還中國公司結欠賣方在中國之聯屬公司（該等聯屬公司為本公司之間接全資附屬公司）之款項。

經作出一切合理查詢後，盡董事所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及按上市規則屬本公司關連人士之第三方。

由於出售事項（經考慮融資安排）之最高適用百分比率超過 5% 但少於 25%，出售事項（經考慮融資安排）構成本公司之須予披露交易，本公司須遵守上市規則第十四章下之通知及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

## 1. 緒言

董事會宣佈，於 2020 年 7 月 23 日（交易時段後），賣方（均為本公司的間接全資附屬公司）與買方就出售事項（即賣方以代價出售及買方以代價購買目標公司全部股份及相關之股東貸款）訂立修訂收購協議。出售事項於同日交易完成。

買方以賣方向買方墊付金額為 342,945,329 美元之賣方美元貸款（即人民幣 2,400,000,000 元按照經協定匯率計算之等值美元，並相等於約港幣 2,658,032,067 元）支付部分代價。就出售事項而言，賣方一家中國聯屬公司（該公司乃本公司之間接全資附屬公司）亦已向中國公司墊付金額為人民幣 100,000,000 元（相等於約港幣 110,760,000 元）之賣方人民幣貸款，而買方已提供（或促使提供）或同意提供（或同意促使提供）總額為人民幣 1,047,000,000 元（相等於約港幣 1,159,657,200 元）之買方人民幣貸款予中國公司，用作償還中國公司結欠賣方在中國之聯屬公司（該等聯屬公司為本公司之間接全資附屬公司）之款項。

## 2. 收購協議

### 出售之資產

根據收購協議，於交易完成（已於 2020 年 7 月 23 日發生）時：

- (i) HLV 已出售及買方已收購 HME 之全部股份，而 HLV 已轉讓及買方已接受轉讓 HME 於交易完成時結欠 HLV 之款項；及
- (ii) Chinex 已出售及買方已收購 Carton 之全部股份，而 Chinex 已轉讓及買方已接受轉讓 Carton 於交易完成時結欠 Chinex 之款項。

### 代價

於交易完成前，買方已向賣方支付按金（金額為 84,309,623 美元，相等於約港幣 653,450,164 元）。根據收購協議，買方於交易完成時向賣方支付一筆款項，金額乃基於賣方草擬之交易完成賬目由賣方所估計之代價（即 1,012,481,987 美元，相等於約港幣 7,847,342,888 元）扣減按金後所得。買方根據收購協議有權對有關估計之金額提出異議。任何異議應根據收購協議解決，由此而對代價作出之任何調整應於交易完成賬目經協定或確定後三十天內由各方結清。若無任何異議，賣方草擬之交易完成賬目將構成最終交易完成賬目。

代價乃經賣方與買方公平磋商後釐定。

### 3. 賣方貸款協議

#### 賣方美元貸款

賣方於交易完成時根據賣方貸款協議向買方墊付金額為 342,945,329 美元的賣方美元貸款（即人民幣 2,400,000,000 元按照經協定匯率計算之等值美元，並相等於約港幣 2,658,032,067 元），作為買方支付部分代價之資金。

#### 利息

賣方美元貸款按倫敦銀行同業拆息（下限為 0%）加年息 5.5% 之年利率計算利息。

利息需每三個月支付。

#### 還款

買方應在交易完成當日起計兩年之日期償還賣方美元貸款。

#### 抵押

賣方美元貸款以全部目標股份及香港公司全部股份之押記、中國公司全部股權之股權質押，以及於出售事項中出售之目標公司股東貸款之抵押轉讓，作為抵押。

賣方貸款協議之條款（包括利率）乃經賣方與買方公平磋商後釐定。

### 4. 賣方人民幣貸款

賣方已促使其在中國之聯屬公司和記黃埔地產（重慶兩江新區）有限公司（本公司之間接全資附屬公司）向中國公司墊付一筆金額為人民幣 100,000,000 元（相等於約港幣 110,760,000 元）的貸款，作為中國公司營運資金需求之資金（「賣方人民幣貸款」）。

賣方人民幣貸款在以下日期之較早者償還：(i) 自 2019 年 8 月 1 日（即相關貸款協議日期）起計三年，及(ii) 貸款人可能書面通知中國公司之其他日期，而貸款以年利率為一至五年期中國人民銀行基準貸款利率之 130% 計算利息。賣方人民幣貸款以中國公司對發展項目第 8 期之發展中土地及物業之所有權利和權益之質押作為抵押。

賣方人民幣貸款之條款（包括利率）乃經賣方人民幣貸款之貸款方及借貸方公平磋商後釐定。

## 5. 買方人民幣貸款

買方已提供（或促使其聯屬公司墊付）及同意提供（或促使其聯屬公司墊付）總額為人民幣 1,047,000,000 元（相等於約港幣 1,159,657,200 元）之人民幣貸款，有關款項已由或將由中國公司用作償還（無論如何不遲於交易完成後三個月）中國公司結欠賣方聯屬公司的若干無抵押貸款。

## 6. 有關目標集團公司之資料

目標公司主要從事投資控股，並且共同直接或間接透過香港公司持有中國公司之全部股本權益。中國公司主要從事物業發展，持有發展項目之投資。在交易完成前，目標集團公司均為本公司之間接全資附屬公司。待交易完成後，目標集團公司均已不再為本公司之附屬公司，且本公司已不再持有目標集團公司的任何股份或股權。

發展項目為位於中國成都名為「Chengdu Le Parc」（又名為「南城都匯商住項目」）之物業發展項目，包括第 1 至 8 期的住宅及商業單位以及停車場。

於 2020 年 6 月 30 日，目標集團公司之未經審核資產淨值為港幣 2,495 百萬元。

目標集團公司截至 2019 年 12 月 31 日止兩個年度各年之淨溢利載列如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2018 年（未經審核） （港幣百萬元）	2019 年（未經審核） （港幣百萬元）
除稅前溢利	919	97
除稅後溢利	424	54

## 7. 出售事項之理由及裨益

董事認為，出售事項可使本公司變現其在目標集團公司及發展項目的投資，而融資安排將會促使落實交易完成。

董事會預期本集團將就出售事項（經考慮融資安排）錄得約港幣 3,811 百萬元之未經審核得益，相當於代價與目標集團公司於 2020 年 6 月 30 日之估計賬面值兩者之差額，並計及任何交易成本、相關稅款及本集團就出售事項需要承擔的任何索賠及其他責任。出售事項之實際得益將視乎根據最終交易完成賬目落實之代價、目標集團公司賬面值之最終金額，以及本集團承擔的成本、索賠及其他責任之實際金額而定。出售事項所得款項淨額將用作本集團之一般營運資金。

董事認為，出售事項及融資安排的條款以及據此擬進行之交易均屬公平合理，並且符合本公司及股東之整體利益。

## 8. 上市規則之涵義

於修訂收購協議日期，出售事項（經考慮融資安排）之最高適用百分比率超過 5% 但少於 25%（就計算百分比率而言，與於修訂收購協議日期前已簽訂的修訂賣方貸款協議合併計算）。因此，出售事項（經考慮融資安排）構成本公司之須予披露交易，本公司須遵守上市規則第十四章下之通知及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

## 9. 一般資料

各賣方均為於英屬處女群島註冊成立之本公司間接全資附屬公司，主要業務為投資控股。本公司為具領導地位的跨國企業，多元化業務涵蓋物業發展及投資、酒店及服務套房業務、物業及項目管理、飛機租賃、英式酒館業務和投資基建及實用資產業務。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，主要從事投資控股。經作出一切合理查詢後，盡董事所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及按上市規則屬本公司關連人士之第三方。

## 10. 釋義

於本公告內，除文義另有所指，否則下列詞彙具以下涵義：

「收購協議」	以修訂收購協議所修訂及重訂之原有收購協議
「修訂收購協議」	賣方與買方於 2020 年 7 月 23 日所訂立股份買賣協議之重訂及第五修訂協議，以重訂及修訂原有收購協議
「修訂賣方貸款協議」	賣方與買方於 2020 年 7 月 17 日訂立之修訂及重列協議，以修訂及重列原有賣方貸款協議
「經協定匯率」	根據收購協議所協定 1 美元兌人民幣 6.9982 元之經協定匯率

「董事會」	董事會
「英屬處女群島」	英屬處女群島
「Carton」	Carton International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「Chinex」	Chinex Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「本公司」	長江實業集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯交所主板上市（股份代號：1113）
「交易完成」	根據收購協議買賣目標股份及轉讓相關股東貸款之交易完成
「交易完成賬目」	目標集團公司按收購協議條款所製備於 2019 年 9 月 6 日（即原有收購協議下原訂之交易完成日期）之賬目，就計算代價而言，目標集團公司的資產淨值根據此等賬目釐定
「代價」	出售事項之代價，相等於(a) 26,000,000 美元及 (b) 根據交易完成賬目所釐定之目標集團公司資產淨值之總和，並以美元支付
「按金」	買方就出售事項向賣方支付金額為 84,309,623 美元（相等於約港幣 653,450,164 元）的按金
「發展項目」	位於中國成都名為「Chengdu Le Parc」（又名為「南城都匯商住項目」）之物業發展項目，包括第 1 至 8 期的住宅及商業單位以及停車場
「董事」	本公司之董事
「出售事項」	根據收購協議由賣方向買方出售目標股份及轉讓相關股東貸款

「融資安排」	賣方美元貸款、賣方人民幣貸款及買方人民幣貸款
「本集團」	本公司及其附屬公司
「HLV」	Happy Lion Ventures Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「HME」	Happy Magic Enterprises Inc.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「香港公司」	Bruckner Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並為 HME 之直接全資附屬公司，主要從事投資控股
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「港幣」	香港法定貨幣
「香港聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「倫敦銀行同業拆息」	美元倫敦銀行同業拆息
「上市規則」	香港聯交所證券上市規則
「原有收購協議」	賣方與買方於 2019 年 5 月 9 日訂立有關由賣方向買方出售目標股份及轉讓相關股東貸款的股份購買協議，其後於 2019 年 8 月 29 日、2019 年 9 月 13 日、2019 年 10 月 25 日及 2020 年 5 月 6 日經修訂及補充
「原有賣方貸款協議」	賣方與買方於 2019 年 8 月 29 日訂立的賣方貸款協議

「中國」	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「中國公司」	和記黃埔地產（成都）有限公司，一間於中國成立之公司，其股本權益分別由香港公司直接擁有 50% 及由 Carton 直接擁有 50%，為發展項目的擁有人及發展商
「買方」	RZ3262019 Limited。經作出一切合理查詢後，盡董事所知、所悉及所信，於本公告日期，買方已發行股本的 50% 由禹州集團控股有限公司擁有，該公司於香港聯交所上市（股份代號：1628），主要從事物業發展業務，及買方其餘 50% 已發行股本由成都瑞卓置業有限公司擁有，該公司為一間根據中國法律成立的公司，主要在中國從事房地產開發
「買方人民幣貸款」	買方或其聯屬公司所提供或將提供予中國公司之墊款，有關詳情載於本公告「5. 買方人民幣貸款」一節
「人民幣」	人民幣元，中國之法定貨幣
「賣方」	HLV 及 Chinex
「賣方人民幣貸款」	於交易完成前由本公司之間接全資附屬公司和記黃埔地產（重慶兩江新區）有限公司作為委託人及滙豐銀行（中國）有限公司上海分行作為貸款人向中國公司提供一筆金額為人民幣 100,000,000 元（相等於約港幣 110,760,000 元）之委託貸款，有關詳情載於本公告「4. 賣方人民幣貸款」一節

「賣方美元貸款」	根據賣方貸款協議之條款由賣方向買方提供一筆金額為 342,945,329 美元（即人民幣 2,400,000,000 元按照經協定匯率計算之等值美元，並相等於約港幣 2,658,032,067 元）之定期貸款
「目標公司」	Carton 及 HME，均為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並共同直接或間接透過香港公司持有中國公司之全部股本權益
「目標集團公司」	目標公司、香港公司及中國公司
「目標股份」	各目標公司之全部已發行股本
「美元」	美國之法定貨幣
「賣方貸款協議」	由修訂賣方貸款協議所修訂及重列，並由日期為 2020 年 7 月 23 日之補充協議進一步修訂之原有賣方貸款協議

於本公告內，除另有指明外，(i) 人民幣已按人民幣 1 元兌港幣 1.1076 元之匯率兌換為港幣，(ii) 美元已按 1 美元兌人民幣 6.9982 元之匯率兌換為人民幣，及(iii) 美元已按 1 美元兌港幣 7.7506 元之匯率兌換為港幣。並不代表以某一種貨幣計值的金額已經或可能已經或可以按該等匯率或按於任何相關日期的任何其他匯率兌換為另一種貨幣。

承董事會命  
**長江實業集團有限公司**  
 執行委員會委員  
 兼公司秘書  
**楊逸芝**

香港，2020 年 7 月 23 日

於本公告日期，本公司之董事為執行董事李澤鉅先生（主席兼董事總經理）、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、趙國雄先生、周偉淦先生、鮑綺雲小姐及吳佳慶小姐，以及獨立非執行董事張英潮先生、周年茂先生、洪小蓮女士、羅時樂先生及羅弼士先生。