

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。



# CHEUNG KONG PROPERTY HOLDINGS LIMITED 長江實業地產有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1113)

## 須予披露的交易

### 收購加拿大目標公司

董事會宣佈，賣方、買方（本公司的間接全資附屬公司）及本公司（作為買方擔保人）於二零一七年三月三十一日就收購事項訂立買賣協議，代價約為加幣 28.2 億元（相等於約港幣 164.4 億元），須予以調整。

由於收購事項在上市規則第 14 章第 14.07 條下之一個或多個適用百分比率超過 5% 但少於 25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，本公司須遵守上市規則第 14 章之申報及公告規定，但毋須遵守股東批准之規定。

由於收購事項須待達成買賣協議項下若干條款及條件，包括獲得監管批准，方告完成，因此收購事項有可能不會繼續進行。股東及潛在投資者在買賣股份時務請審慎行事。

#### 1. 序言

董事會宣佈，賣方、買方（本公司的間接全資附屬公司）及本公司（作為買方之擔保人）於二零一七年三月三十一日就收購事項訂立買賣協議。

#### 2. 買賣協議

買賣協議之主要條款如下：

##### (a) 所收購的資產

賣方同意出售及買方同意購買目標股份，即目標公司之全部已發行股本。

##### (b) 本公司給予擔保

本公司同意不可撤回及無條件保證買方適時並全部履行及遵守買賣協議項下買方所需履行及遵守的所有條款、契約、條件及條文。

### **(c) 代價**

收購事項的代價約為加幣 28.2 億元（相等於約港幣 164.4 億元），並須作出以下調整：

- (i) 扣減公司之間結清金額；
- (ii) 加回相等於估計營運資金減目標營運資金的金額，或如有關金額為負值，則扣減該金額的絕對額值；及
- (iii) 加回相等於最終營運資金減估計營運資金的金額（連同相關利息），或如有關金額為負值，則扣減該金額的絕對額值（連同相關利息）。

代價將按以下方式償付：

- (1) 於交易完成時，買方將透過電匯以即時可用資金方式向賣方支付相等於代價（根據以上本分節標題「(c) 代價」下第 (i) 及第 (ii) 分段所述作出調整後）的款項；及
- (2) 於調整款項付款日期，(i) 買方將向賣方支付相等於最終營運資金減估計營運資金（連同相關利息）的款項；或 (ii) 如有關款項為負值，則賣方將向買方退還該款項的絕對額值（連同相關利息）。

於交易完成時，買方將向日標公司支付相等於公司之間結清金額的款項，以供目標公司償還尚欠公司之間貸款人之貸款。

代價由賣方及買方經考慮目標集團業務估值後按公平磋商基準釐定。

### **(d) 交易完成**

受限於買賣協議所載條款及條件（包括達成或符合（或部分或全部獲豁免）先決條件），交易完成將於最後一項先決條件（任何基於其本質而無法於交易完成日前達成的先決條件除外）達成或獲豁免後九 (9) 個營業日當天上午 10 時（多倫多時間）落實。

### **(e) 買方的先決條件**

買方完成收購事項的責任取決於達成或符合下列每一項買方的先決條件（或部分或全部獲買方豁免）：

- (i) 截至交易完成日，買賣協議所載的賣方陳述及保證於各方面均為真實及正確；
- (ii) 賣方在所有重大方面均已達成或符合買賣協議所載賣方需於交易完成時或之前達成或符合的所有承諾；

- (iii) 買方收到賣方根據買賣協議所載條款及條件而需交付之協議、文書及文件；
- (iv) 並無任何有效命令約束、禁止或禁制目標股份的買賣；及
- (v) 取得各項監管批准，且該等監管批准仍具有全面效力及作用。

**(f) 賣方的先決條件**

賣方完成收購事項的責任取決於達成或符合下列每一項賣方的先決條件（或部分或全部獲賣方豁免）：

- (i) 買賣協議所載的買方陳述及保證於各重大方面均為真實及正確；
- (ii) 買方在所有重大方面均已達成或符合買賣協議所載買方需於交易完成時或之前達成或符合的所有承諾；
- (iii) 賣方收到買方根據買賣協議所載條款及條件而需交付之協議、文書及文件；
- (iv) 並無任何有效命令約束、禁止或禁制目標股份的買賣；及
- (v) 取得各項監管批准，且該等監管批准仍具有全面效力及作用。

**(g) 終止事件**

買賣協議可於交易完成前因以下終止事件而終止：

- (i) 買方及賣方雙方書面協定；
- (ii) 倘交易完成並未在最後日期或之前落實，由買方或賣方書面通知另一方；前提為交易完成並未在最後日期或之前落實並非由於發出終止通知的一方違反買賣協議，而該違反乃交易完成並未在最後日期或之前落實的主要原因，或主要導致交易完成並未在最後日期或之前落實；
- (iii) 如有任何由監管機構發出具有永久約束、禁止或禁制收購事項效力的命令，而該命令已成為最終及不可上訴，由買方或賣方書面通知另一方；前提為發出終止通知的一方已在各重大方面遵從有關監管批准項下其承擔的全部責任；

(iv) 賣方書面通知買方，前提為買方違反買賣協議所載的任何買方陳述、保證或承諾，而該違反行為：

(a) 會導致賣方的先決條件無法達成；及

(b) (1) 未能於最後日期前修正；或 (2) 如買方可於最後日期前修正，但未有於 (aa) 收到賣方就有關違反行為作出通知的六十 (60) 日內及 (bb) 收到上述通知及最後日期之間剩餘的任何更短期間（兩者之較早日期）內修正，

惟須在賣方當時並未違反買賣協議所載的任何賣方陳述、保證或承諾（該賣方的違反行為會導致買方的先決條件無法達成）的情況下；或

(v) 買方書面通知賣方，前提為賣方違反買賣協議所載的任何賣方陳述、保證或承諾，而該違反行為：

(a) 會導致買方的先決條件無法達成；及

(b) (1) 未能於最後日期前修正；或 (2) 如賣方可於最後日期前修正，但未有於 (aa) 收到買方就有關違反行為作出通知的六十 (60) 日內及 (bb) 收到上述通知及最後日期之間剩餘的任何更短期間（兩者之較早日期）內修正，

惟須在買方當時並未違反買賣協議所載的任何買方陳述、保證或承諾（該買方的違反行為會導致賣方的先決條件無法達成）的情況下。

如買賣協議在以下情況下終止：

(1) 由任何一方根據以上本分節標題「(g) 終止事件」下第 (ii) 分段發出書面通知予以終止及：

a. 在最後日期或之前，尚未取得一項或多項監管批准，或當時存在於最後日期有效且與監管批准有關的命令以約束、禁止或禁制目標股份的買賣；

b. 假設交易完成日乃於最後日期，則分節標題「(e) 買方的先決條件」下第 (i) 及第 (ii) 分段於最後日期達成；及

c. 於最後日期當天並無有效的命令約束、禁止或禁制目標股份的買賣（與一個或多個監管批准有關的命令除外）；

(2) 倘變成最終及不可上訴的永久命令與一個或多個監管批准有關，由任何一方根據以上本分節標題「(g) 終止事件」下第 (iii) 分段發出書面通知予以終止；或

- (3) 除因買方有意或故意違反買賣協議所載任何買方陳述、保證或承諾，或因買方的欺詐行為外，賣方根據以上本分節標題「(g) 終止事件」下第 (iv) 分段而予以終止，

則買方將於終止買賣協議的兩個營業日內向賣方支付加幣 1 億元（相等於約港幣 5.8264 億元），作為唯一及獨有的法律或衡平法補救方法。

### 3. 目標集團之資料

#### (a) 目標集團之一般資料

目標公司為於加拿大諾華斯高沙省 (Province of Nova Scotia) 註冊成立之投資控股公司。

目標集團主要於加拿大安大略省 (Ontario) 以「Reliance Home Comfort」消費者品牌從事建築設備服務業務，向住戶提供熱水爐、HVAC 設備（提供暖氣、通風、空調）、家用舒適設備的保養計劃及其他服務。目標集團於加拿大曼尼托巴省 (Manitoba)、薩斯喀徹溫省 (Saskatchewan) 及艾伯塔省 (Alberta) 亦有業務。

受限於取得所需批准，本公司目前有意向長江基建轉售本集團於目標公司最多 25% 之權益，惟截至本公告日期，本集團與長江基建尚未達成任何正式協議。本公司將遵照上市規則適用規定於適當時候就可能進行之交易另行刊發公告。

#### (b) 目標集團之財務資料

於 2016 年 12 月 31 日，目標集團錄得未經審核負資產淨值約加幣 2.8784 億元（相等於約港幣 16.7707 億元）。

以下為目標集團截至 2016 年 12 月 31 日止兩個年度各年的淨溢利：

	截至 2015 年 12 月 31 日止年度 (未經審核)* (百萬加幣)	截至 2016 年 12 月 31 日止年度 (未經審核) (百萬加幣)
因持續經營業務所產生之 稅前溢利 (虧損)	(110.34) (相等於約 (港幣 6.4288 億元))	69.93 (相等於約 港幣 4.0744 億元)
因持續經營業務所產生之 稅後溢利 (虧損)	(106.02) (相等於約 (港幣 6.1771 億元))	53.05 (相等於約 港幣 3.0909 億元)

\* 目標公司在 2015 年的財務表現受若干非營運和一次性因素影響，例如股東貸款利息支出、匯率波動引起的按市價計值非現金性會計損失，以及提前付清部分債券的費用。

#### **4. 有關本集團及賣方之資料**

##### **(a) 本集團之資料**

本集團具備多元化實力，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，以及飛機租賃。

##### **(b) 賣方之資料**

賣方主要從事控股公司業務，由以美國為基地的私人投資公司 Alinda Capital Partners 管理的投資基金所擁有。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

#### **5. 進行收購事項之理由及裨益**

本集團積極及謹慎考慮並參與符合本公司近年年報所載投資準則之環球優質投資機遇，致力開拓新業務範疇以爭取其他固定收入來源，平衡地產發展週期對本集團現金流之影響。目標公司的業務與家居相關。目標公司財務表現穩定及具適合發展機遇，為一項優質投資，而其固定收入與現金流將有助平衡物業市場之週期性影響，預期將有利本公司維持穩定股息水平，使股東受惠。該加拿大收購事項亦與本公司全球多元化策略一致。

因此，董事會認為，買賣協議之條款均屬一般商務條款，屬公平合理，並且符合本公司及股東之整體利益。

#### **6. 上市規則之涵義**

由於收購事項在上市規則第 14 章第 14.07 條下之一個或多個適用百分比率超過 5% 但少於 25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，本公司須遵守上市規則第 14 章之申報及公告規定，但毋須遵守股東批准之規定。

#### **7. 進一步資料**

由於收購事項須待達成買賣協議項下若干條款及條件，包括獲得監管批准，方告完成，因此收購事項有可能不會繼續進行。股東及潛在投資者在買賣股份時務請審慎行事。

## 8. 釋義

除文義另有所指外，於本公告內下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方向賣方收購目標股份；
「調整款項付款日期」	指	假設賣方對最終營運資金的金額並無異議，則指 (i) 賣方書面通知買方其同意載有最終營運資金的報表（由目標公司於交易完成日後六十 (60) 日內製備）的七 (7) 個營業日後；或 (ii) 載有最終營運資金的報表送達予賣方當日後六十五 (65) 日（兩者之較早日期）；
「事先裁定證明書」	指	加拿大競爭事務專員根據加拿大法例《競爭法》第 102 條就收購事項發出的事先裁定證明書；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	除 (i) 星期六及星期日；及 (ii) 多倫多、安大略省、紐約或香港的銀行機構不營業日子以外的任何日子；
「加幣」	指	加拿大法定貨幣加拿大元；
「長江基建」	指	長江基建集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1038）；
「交易完成」	指	完成買賣目標股份；
「交易完成日」	指	交易完成的日期；
「本公司」	指	長江實業地產有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1113）；
「競爭法許可」	指	由加拿大競爭事務專員發出事先裁定證明書，或根據加拿大法例《競爭法》就收購事項適用的等待期屆滿、豁免或終止；
「先決條件」	指	買方的先決條件及賣方的先決條件統稱；
「代價」	指	買賣協議項下收購事項的代價；

「董事」	指	本公司董事；
「估計營運資金」	指	目標公司就交易完成日上午十二時零一分（多倫多時間）目標公司營運資金所作的真誠估計，並將在不遲於預計交易完成日前七 (7) 個營業日由賣方提供予買方；
「最終營運資金」	指	根據買賣協議之條款及細則釐定，目標公司於交易完成日上午十二時零一分（多倫多時間）的營運資金；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	香港法定貨幣港元；
「公司之間貸款人」	指	目標公司發出的兩份承兌票據之持有人；
「公司之間結清金額」	指	根據兩份目標公司發出的承兌票據，需要向公司之間貸款人悉數支付於交易完成日的所有本金及應計及未付利息總額；
「加拿大投資法批准」	指	加拿大政府發出通知，指收購事項（按加拿大法例《加拿大投資法》定義，收購事項視為獲取控制權的交易）可能對加拿大具淨利益，而收購事項的落實不受加拿大法例《加拿大投資法》禁止；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後日期」	指	買賣協議簽署日期後六 (6) 個月的日期，除非交易完成因政府當局並無交付、發出或授予競爭法許可及/或加拿大投資法批准而未於該日期前落實，則有關日期在賣方或買方書面通知另一方後自動延長三 (3) 個月，或賣方及買方可能書面協定的較早或較後日期；
「買方」	指	<b>CKP (Canada) Holdings Limited</b> ，一間根據不列顛哥倫比亞省法律註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「買方的先決條件」	指	本公告第 2(e) 分節下所載，基於買方利益之交易完成先決條件；
「監管批准」	指	競爭法許可及加拿大投資法批准；

「買賣協議」	指	賣方、買方及本公司就收購事項於二零一七年三月三十一日訂立之買賣協議；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣 1.00 元之普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	3216444 Nova Scotia Company，一間根據加拿大諾華斯高沙省（Province of Nova Scotia）法律成立的公司；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司；
「目標股份」	指	目標公司 320,394,489 股普通股，構成目標公司股本中全部已發行及發行在外普通股股份；
「目標營運資金」	指	預計目標公司於交易完成日之營運資金金額；
「終止事件」	指	本公告第 2(g) 分節下所載觸發買賣協議終止的事件；
「賣方」	指	Canada Water Tanks Sarl，一間根據盧森堡法律註冊成立的有限責任公司；及
「賣方的先決條件」	指	本公告第 2(f) 分節下所載，基於賣方利益之交易完成先決條件。

於本公告中，除另有指明外，加幣按每加幣 1 元兌港幣 5.8264 元之匯率換算為港幣。該換算僅作說明之用。概不表示加幣款項已經或可能已經或可以於任何相關日期按照上述匯率或任何其他匯率換算為港幣，反之亦然。

承董事會命  
**長江實業地產有限公司**  
 公司秘書  
**楊逸芝**

香港，二零一七年三月三十一日

於本公告日期，本公司之董事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、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、馬世民先生、葉元章先生、羅時樂先生及羅弼士先生。