

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈只供參考之用，並不構成收購、購買或認購本文所述證券之邀請或要約。



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)



HUTCHISON HARBOUR RING LIMITED

和記港陸有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：715)

建議收購NEWSCOTT INVESTMENTS LIMITED 及GREAT WINWICK LIMITED

全部已發行股本及借入貸款

關連交易

建議收購NEWSCOTT INVESTMENTS LIMITED 及GREAT WINWICK LIMITED全部已發行股本及借入貸款

建議發行可換股票據

主要及關連交易

及

持續關連交易

收購協議及可換股票據認購協議

於二〇〇五年十月四日，City Island (和記港陸全資附屬公司) 以買方身份、曉中以賣方身份、長實中國與和黃地產以賣方擔保人身份及和記港陸以買方擔保人身份簽訂Newscott協議。根據Newscott協議，City Island有條件同意向曉中購入Newscott全部已發行股本及其所有股東貸款，總作價為252,000,000美元 (約1,965,600,000港元) 並以現金支付，但可予調整。同日，City Island以買方身份、蒙托亞以賣方身份、長實中國與和黃地產以賣方擔保人身份及和記港陸以買方擔保人身份簽訂Great Winwick協議。根據Great Winwick協議，City Island有條件同意向蒙托亞購入Great Winwick全部已發行股本及其所有股東貸款，總作價為48,000,000美元 (約374,400,000港元) 並以現金支付，但可予調整。曉中及蒙托亞為和黃及長實聯名間接控制之公司。

Newscott和Great Winwick的主要資產為持有和匯及新匯的全部股權權益及貸款。和匯及新匯為物業的聯名擁有人。

同樣於二〇〇五年十月四日，和記港陸與認購者簽訂可換股票據認購協議。根據可換股票據認購協議，和記港陸有條件同意發行，而認購者則有條件同意認購本金為128,200,000美元 (約999,960,000港元) 之可換股票據，惟必須與收購協議同時完成並受其他條件所限。

根據上市規則，收購協議及可換股票據認購協議下之交易一起構成和記港陸之主要及關連交易，因此根據上市規則第14.40條及14A.18條須於和記港陸股東特別大會上獲得和記港陸獨立股東之批准。

根據上市規則，收購協議下之交易構成和黃之關連交易，因此必須遵守上市規則第14A.45條至14A.47條有關申報及公佈的規定。然而，根據上市規則第14A.32條，此等交易可獲豁免遵守上市規則第14A章須獲獨立股東批准的規定。

管理協議

於收購協議成交時，該物業業主及和記物業服務將簽訂產業管理協議以及會所管理協議，另該物業業主及和巽上海將簽訂租賃及管理協議。

和記港陸將作進一步公布，披露與產業管理協議，分租租賃管理協議及會所管理協議所述交易之進一步資料，包括列出就上市規則第14A章而言為此等交易訂立之年度上限。

反租協議

於二〇〇五年十月三日，該物業業主以業主身份與雅匯以租戶身份就發展項目閣樓全層簽訂租約。於二〇〇四年六月十三日，該物業業主以業主身份與雅匯以租戶身份簽訂發展項目二樓全層的租約。

於收購協議成交時，各反租協議將構成和記港陸之持續關連交易。根據上市規則第14A.34條，各反租協議可獲豁免和記港陸遵守上市規則第14A章須獲獨立股東批准的規定。

一般資料

和記港陸將成立一個獨立董事委員會，以考慮收購協議和可換股票據認購協議下之交易，並就此等交易向和記港陸獨立股東提供意見。和記港陸將委任獨立財務顧問，就有關交易向和記港陸獨立董事委員會及和記港陸獨立股東提供意見。

和記港陸將向其股東發出通函，內容包括有關收購協議及可換股票據認購協議之進一步詳情、獨立董事委員會向和記港陸獨立股東所作的建議、獨立財務顧問向獨立董事委員會及和記港陸獨立股東所作的建議、會計師就Newscott和Great Winwick所作之報告、物業之估值報告、擴大後和記港陸集團之未經審核備考財務資料，以及根據上市規則發出之召開股東特別大會之通告。

和記港陸股東務須留意，收購協議及可換股票據認購協議互相受到對方條件的影響，並各自受若干先決條件規限。因此，收購協議及可換股票據認購協議未必一定可以完成。和記港陸股東買賣和記港陸股份時務須謹慎。

NEWSCOTT協議

日期

二〇〇五年十月四日

訂約方

賣方：曉中，一家由長實中國及和黃地產各間接持有50%股權的公司。曉中為和黃控股股東長實之聯繫人士。曉中亦為和記港陸控股股東Promising Land之聯繫人士，因此曉中為和黃及和記港陸之關連人士。曉中之主要業務為投資控股。

買方：City Island，和記港陸間接全資附屬公司。

賣方擔保人：長實中國及和黃地產，兩者已同意個別為曉中履行其在Newscott協議下之責任提供不超過總債務50%的擔保。長實中國及和黃地產分別為長實及Promising Land之聯繫人士，因此兩者分別為和黃及和記港陸之關連人士。

買方擔保人：和記港陸，和記港陸已同意為City Island履行其在Newscott協議下之責任提供擔保。

City Island將收購之資產

City Island已有條件同意向曉中購入，而曉中亦已有條件同意向City Island出售：(i) Newscott銷售股份，即100股每股面值1.00美元之Newscott股份，為Newscott全部已發行股本；及(ii) Newscott貸款，即Newscott於成交日期尚欠曉中的全部股東貸款。

作價

City Island因購入Newscott銷售股份及承讓Newscott貸款而須向曉中支付之作價為252,000,000美元（約1,965,600,000港元），惟可予調整，並將於Newscott協議成交時以現金支付。

Newscott協議完成時須支付的作價將為252,000,000美元（約1,965,600,000港元），惟須視乎情況，從中扣除相等於任何NS未經審核負債淨額的數額，或增加相等於任何NS未經審核盈餘淨額的數額。倘NS經審核負債淨額不等於NS未經審核負債淨額，或NS經審核盈餘淨額不等於NS未經審核盈餘淨額（視乎情況而定），則有關作價須按下文規定，以等值形式作進一步調整：

- (i) 倘(a)NS經審核盈餘淨額高於NS未經審核盈餘淨額；(b)NS經審核負債淨額低於NS未經審核負債淨額；或(c)NS未經審核負債淨額及NS經審核盈餘淨額同時出現，則City Island須向曉中支付兩個數值間的差額；或
- (ii) 倘(a)NS經審核負債淨額高於NS未經審核負債淨額；(b)NS經審核盈餘淨額低於NS未經審核盈餘淨額；或(c)NS未經審核盈餘淨額及NS經審核負債淨額同時出現，則曉中須向City Island支付兩個數值間的差額。

Newscott協議下應付之作價，乃經City Island和曉中公平磋商，並參考該物業於二〇〇五年六月三十日之物業估值300,000,000美元後釐定。

GREAT WINWICK協議

日期

二〇〇五年十月四日

訂約方

賣方：蒙托亞，一家由長實中國及和黃地產各間接持有50%股權的公司。蒙托亞為和黃控股股東長實之聯繫人士。蒙托亞亦為和記港陸控股股東Promising Land之聯繫人士，因此蒙托亞為和黃及和記港陸之關連人士。蒙托亞之主要業務為投資控股。

買方：City Island，和記港陸間接全資附屬公司。

賣方擔保人：長實中國及和黃地產，兩者已同意個別為蒙托亞履行其在Great Winwick協議下之責任提供不超過總債務50%的擔保。長實中國及和黃地產分別為長實及Promising Land之聯繫人士，因此兩者分別為和黃及和記港陸之關連人士。

買方擔保人：和記港陸，和記港陸已同意為City Island履行其在Great Winwick協議下之責任提供擔保。

City Island將收購之資產

City Island已有條件同意向蒙托亞購入，而蒙托亞亦已有條件同意向City Island出售：(i) Great Winwick銷售股份，即100股每股面值1.00美元之Great Winwick股份，為Great Winwick全部已發行股本；及(ii) Great Winwick貸款，即Great Winwick於成交日期尚欠蒙托亞的全部股東貸款。

作價

City Island因購入Great Winwick銷售股份及承讓Great Winwick貸款而須向蒙托亞支付之總作價為48,000,000美元（約374,400,000港元），但可予調整，並將於Great Winwick協議成交時以現金支付。

Great Winwick協議成交時須支付的作價將為48,000,000美元（約374,400,000港元），惟須視乎情況，從中扣減相等於任何GW未經審核負債淨額的數額，或增加相等於任何GW未經審核盈餘淨額的數額。倘GW經審核負債淨額不等於GW未經審核負債淨額，或GW經審核盈餘淨額不等於GW未經審核盈餘淨額（視乎情況而定），則有關作價須按下文規定，以等值形式作進一步調整：

- (i) 倘(a)GW經審核盈餘淨額高於GW未經審核盈餘淨額；(b)GW經審核負債淨額低於GW未經審核負債淨額；或(c)GW未經審核負債淨額及GW經審核盈餘淨額同時出現，則City Island須向蒙托亞支付兩個數值間的差額；或
- (ii) 倘(a)GW經審核負債淨額高於GW未經審核負債淨額；(b)GW經審核盈餘淨額低於GW未經審核盈餘淨額；或(c)GW未經審核盈餘淨額及GW經審核負債淨額同時出現，則蒙托亞須向City Island支付兩個數值間的差額。

Great Winwick協議下應付之作價，乃經City Island和蒙托亞公平磋商，並參考發展項目於二〇〇五年六月三十日之物業估值300,000,000美元後釐定。

收購協議成交之先決條件

各收購協議的完成，乃取決於多項先決條件獲得履行，包括：

- (a) 和記港陸獨立股東在股東特別大會上通過普通決議案，批准收購協議及該等協議下預期進行之交易；
- (b) 完成對Newscott、Great Winwick、該物業業主以及該物業（視情況而定）包括但不限於各自之事務狀況、資產與負債、財務狀況及業務經營之盡職審查並獲買方合理信納，且買方合理認為該盡職審查發現之事項並不會對Newscott銷售股份及Newscott貸款或Great Winwick銷售股份及Great Winwick貸款（視情況而定）之價值可能產生重大之不利影響；
- (c) 買方已獲得買方合理接納之合資格中國法例執業律師事務所就買方合理認為與收購協議及收購協議所述交易有關之中國法例及規定的事宜與事項作出之法律意見，而該意見須按買方合理信納之形式及內容作出；
- (d) 買方已獲得買方合理接納之合資格英屬處女群島法例執業律師事務所作出之法律意見，確認Newscott或Great Winwick（視情況而定）為正式註冊成立及有效存在，且並無作出或通過決議案或命令以委任Newscott或Great Winwick（視情況而定）之接管人、清算師或類似人員或清盤或解散Newscott或Great Winwick（視情況而定），並涵蓋買方可能合理認為與相關收購協議及該收購協議下預計進行交易有關之其他事項，而該意見須按買方合理信納之形式及內容作出；
- (e) 向政府或規管當局或第三方獲得令收購協議下預計進行之交易生效所規定或必需之所有同意、批准及豁免，而倘任何同意、批准及豁免須受條件規限，則該等條件已獲買方及有關賣方合理信納；
- (f) 參考於完成日期之事實及情況，有關賣方就相關收購協議作出之聲明、保證及承諾於成交日期在所有要項上仍然真實、準確且無誤導性；
- (g) 反租協議須保持十足效力及並未終止；
- (h) 就某一份收購協議而言，另一份收購協議已變為完全無條件（惟與完成收購協議所述交易有關之任何條件除外）；及
- (i) 可換股票據認購協議已變為完全無條件（惟與完成收購協議所述交易有關之任何條件除外）。

收購協議的成交

各收購協議及可換股票據認購協議均須於所有條件達成或獲豁免（視情況而定）後第二個營業日（或各方可議定之其他日期及時間）同步完成（惟第(f)段所載條件須於上述協議成交時同時達成）。倘所有條件未能於二〇〇六年三月三十一日（或相關賣方及買方可書面同意之較後日期）前達成或獲豁免（視情況而定）（惟第(f)段所載條件須於上述協議成交時同時達成），則有關的收購協議將立即失效及終止，而各方於有關的收購協議下之所有權利及責任須停止及終止，惟與任何先前違約有關的權利及責任除外。和記港陸將向外借取商業貸款及運用的新資源作為收購的資金。

可換股票據認購協議

日期

二〇〇五年十月四日

訂約方

- (i) 和記港陸，即可換股票據之發行人
- (ii) 認購者，為和記港陸控股股東Promising Land之聯繫人士，因此認購者為和記港陸之關連人士。認購者之主要業務為投資控股。

可換股票據認購協議成交之條件

可換股票據認購協議的成交，乃取決於多項先決條件獲得履行，包括：

- (a) 和記港陸獨立股東在股東特別大會上通過普通決議案，批准可換股票據認購協議及該協議下預期進行之交易；
- (b) 聯交所上市委員會無條件或僅在和記港陸及認購者並無合理理由反對之條件所規限下，允許轉換股份上市及買賣；
- (c) 參考於成交日期之事實及情況，和記港陸作出之聲明、保證及承諾於成交日期在所有要項上仍然真實、準確且無誤導性；
- (d) (如有需要) 獲百慕達金融管理局允許發行可換股票據以及發行與配發轉換股份；及
- (e) 各收購協議已在各方面變為完全無條件（惟與完成可換股票據認購協議所述交易有關之條件除外）。

倘所有條件未能於二零零六年三月三十一日（或和記港陸及認購者可書面同意之較後日期）前達成或獲豁免（視情況而定）（惟第(c)段所載條件須於交易成交時同時達成），則可換股票據認購協議將立即失效及終止，而各方於可換股票據認購協議下之所有權利及責任須停止及終止，惟與任何先前違約有關的權利及責任除外。

可換股票據認購協議的成交

在所有條件均獲得履行或豁免下，可換股票據認購協議將與收購協議交易同步成交。

可換股票據的主要條款

可轉股票據之主要條款概述如下：

- 發行人：和記港陸
- 本金：128,200,000美元（約999,960,000港元）
- 初步轉換價格：0.89港元，在若干情況下可予調整，該等情況包括股份合併、股份分拆、資本化發行、資本分配及供股發行等。初步轉換價格為每股和記港陸股份0.89港元，即(i)比二〇〇五年十月三日聯交所所報的和記港陸股份成交量加權計算平均價高出4.98%；(ii)比二〇〇五年十月三日和記港陸股份的收市價0.84港元高出5.95%；(iii)比截至二〇〇五年十月三日止5個交易日（當日包括在內）和記港陸股份平均收市價0.824港元高出8.01%；(iv)比截至二〇〇五年十月三日止10個交易日（當日包括在內）和記港陸股份平均收市價0.807港元高出10.29%；及(v)比截至二〇〇五年十月三日止20個交易日（當日包括在內）和記港陸股份平均收市價0.8135港元高出9.40%。初步轉換價格每股0.89港元，乃經和記港陸與認購者公平磋商，並參考二〇〇五年十月三日聯交所所報的和記港陸股份成交量加權計算平均價之後釐定。
- 利率：每年2%，每半年支付一次。
- 到期日：緊接發行日期滿五週年之前之營業日。可換股票據未償還之本金（連同未付及應計利息總額）將於到期時支付。
- 提前贖回：和記港陸可於發行日期滿三週年後之任何時間，提前贖回可轉換票據之全部（而非部分，除非經票據持有人同意）未償還本金，而毋須支付任何罰金，條件為截至發出贖回通知當日止20個交易日（當日包括在內）聯交所所報和記港陸股份平均收市價不得低於當日之轉換價，而票據持有人亦有權於贖回通知期間行使彼等之轉換權利。

- 抵押** : (i) 對Newscott全部已發行股本及貸款權益之法定抵押
(ii) 對Great Winwick全部已發行股本及貸款權益之法定抵押
(iii) 對和匯全部股本及貸款權益之法定抵押
(iv) 對新匯全部股本及貸款權益之法定抵押
- 轉換期** : 可換股票據持有人有權於發行日期起至到期日止期間之任何營業日, 按當時之轉換價格, 將可換股票據之全部或任何部分(以1,000,000港元之完整倍數計)的未償還本金轉換為轉換股份。
- 投票** : 可換股票據持有人無權僅因身為可換股票據持有人而獲得和記港陸召開任何會議之通知, 亦無權出席任何會議或在任何會上投票。
- 上市** : 可換股票據將不會申請於聯交所或其他證券交易所上市。
和記港陸將申請將因可換股票據附帶之轉換權利獲行使而可能發行之轉換股份(倘全數可換股票據按初步轉換價格獲轉換, 則須發行1,123,550,561股和記港陸股份)上市及買賣。
- 地位** : 可換股票據構成和記港陸非從屬之有抵押責任。
因可換股票據附帶之轉換權利獲行使而須予發行之轉換股份, 將與於轉換股份配發日期已發行之所有其他和記港陸股份享有同等權益。
- 可轉讓性** : 在相關規則、法例、規例、規定及同意書之規限下, 可換股票據可轉讓予可換股票據持有人之任何聯屬公司。然而, 未經和記港陸及(如需要)聯交所事先批准, 可換股票據不得轉讓予和記港陸之關連人士(可換股票據持有人之聯屬公司除外)。可換股票據之未償還本金可全部或部分轉讓(如屬部分轉讓, 轉讓部分僅可為125,000美元之倍數)。
倘可換股票據或其中任何部分已被轉讓予身為可換股票據持有人聯屬公司之受讓人, 且該受讓人其後不再為可換股票據持有人之聯屬公司, 則該受讓人須將可換股票據轉讓(而可換股票據之原始持有人須促使將可換股票據轉讓)予票據持有人之聯屬公司。

收益淨額

發行可換股票據所得收益淨額預計約為128,180,000美元(約999,800,000港元)。

全數轉換可換股票據對和記港陸股本的影響

下表列出和記港陸於三種情況下之股權結構:(1)緊接收購協議及可換股票據認購協議完成前, 及(2)完成收購協議及可換股票據認購協議後, 並假設可換股票據按初步轉換價格0.89港元獲全數轉換。

| | (1) 緊接收購協議及 可換股票據認購 協議完成前 | | (2) 緊接收購協議及 可換股票據認購 協議完成後, 但 並假設可換股票據 按初步轉換價格0.89港元 獲全數轉換 | |
|--------|------------------------------------|--------|---|-------|
| | 和記港陸股份數目 | % | 和記港陸股份數目 | % |
| 和記港陸股東 | | | | |
| 和黃集團 | 4,155,284,508 | 61.97% | 5,278,835,069 | 67.4% |
| 公眾持股* | 2,549,715,755 | 38.03% | 2,549,715,755 | 32.6% |
| 合計 | 6,705,000,263 | 100% | 7,828,550,824 | 100% |

* 包括和記港陸獨立股東Acefield (B.V.I) Limited根據證券及期貨條例而被視為持有之670,473,579股和記港陸股份權益(約佔和記港陸現有已發行股本約9.99%)。

假設可換股票據按初步轉換價格0.89港元獲全數轉換, 將會發行共1,123,550,561股和記港陸股份, 約佔和記港陸現有已發行股本16.8%及約佔和記港陸經轉換擴大後之現有已發行股本14.4%。

和記港陸並無任何已發行的票據獲轉換為和記港陸股份, 而於過去十二(12)個月內並無透過發行股份集資。

上市規則的規定

根據上市規則, 收購協議及可換股票據認購協議下預期進行之交易構成和記港陸之主要及關連交易, 故根據上市規則第14.40及第14A.18條, 須於股東特別大會上獲和記港陸獨立股東批准。

根據上市規則, 收購協議下之交易構成和黃之關連交易, 因此必須遵守上市規則第14A.45條至14A.47條有關申報及公佈的規定。然而, 根據上市規則第14A.32條, 此等交易可獲豁免遵守上市規則第14A章須獲獨立股東批准的規定。

簽訂收購協議及可換股票據認購協議的原因及利益

和記港陸集團的核心業務之一是透過投資房地產(主要在中國內地)創造穩定的租金收入。上海為中國主要的商業及金融中心, 當地寫字樓租務市場持續蓬勃增長, 而和記港陸集團現有的商用物業組合均保持理想的租金收益及出租率。和記港陸集團的策略是把現有舊房地產的投資轉向新建成並有高質素商戶租用及升值潛力優異的甲級商廈。該等新商廈能創造穩定的現金流量及較佳的租金收益, 有助和記港陸集團提升盈利。建議收購項目正為和記港陸集團帶來實踐上述策略的難得機會。在一般預期人民幣會升值下, 賺取人民幣租金的房地產的市值將進一步上升。

和記港陸董事(不包括將考慮獨立財務顧問的建議而就收購協議下預期進行之交易發表意見的和記港陸獨立非執行董事)認為收購協議是在和記港陸集團日常及一般業務過程中訂立, 當中的條款是與訂約方經公平磋商後釐定的一般商業條款, 乃屬公平合理, 並符合和記港陸及其股東的整體利益。

建議中發行的可換股票據, 將即時為和記港陸籌得資金, 除可作為一般營運資金用途外, 並可為新創業務和其他收購提供資金。可換股票據轉為轉換股份後, 將進一步提高和黃於和記港陸的控制性權益, 因而加強和黃對和記港陸的支持。和記港陸董事認為, 此舉有利和記港陸的進一步發展和擴張。由於初步轉換價格高於二〇〇五年十月三日聯交所所報的和記港陸股份收市價, 即使轉換股份將攤薄現有股東於和記港陸的整體股權, 和記港陸董事(不包括將考慮獨立財務顧問的建議而就可換股票據認購協議下預期進行之交易發表意見的和記港陸獨立非執行董事)認為建議的可換股票據條款及細則公平合理, 並符合和記港陸及和記港陸股東的整體利益。

和黃董事會包括和黃獨立非執行董事經考慮和記港陸董事會曾考慮的收購協議簽訂原因及其對和記港陸的利益等因素後, 完全同意彼等的意見。和黃董事亦認為收購協議是在和記港陸日常及一般業務過程中訂立, 當中的條款是與訂約方經公平磋商後釐定的一般商業條款, 乃屬公平合理, 並符合和黃及和黃股東的整體利益。

管理協議

產業管理協議的詳情

於收購協議成交時，該物業業主及和記物業服務(上海)將簽訂產業管理協議，其主要條款概述如下：

- 年期：由成交日期起計五年，之後該物業業主有權選擇續約五年
- 交易性質：該物業業主共同委任和記物業服務(上海)為發展項目獨家提供產業管理服務
- 管理費：每月管理開支的5%

出租及租賃管理協議的詳情

於收購協議成交時，該物業業主及和巽上海將簽訂出租及租賃管理協議，其主要條款概述如下：

- 年期：由成交日期起計五年，之後該物業業主有權選擇續約五年
- 交易性質：該物業業主共同委任和巽上海為發展項目獨家提供租賃及分租管理服務
- 管理費及佣金：
 - (1) 每月應收租金的1%；
 - (2) 每次達成新租約，佣金為1個月的租金，但如租務交易是由外界物業代理促成，則毋須支付佣金予和巽上海，但該物業業主將承擔外界物業代理的佣金；及
 - (3) 現有租戶每次續租，佣金為每月租金的50%

會所管理協議的詳情

收購協議完成時，該物業業主及和記物業服務(上海)將簽訂會所管理協議，其主要條款概述如下：

- 年期：由完成日期起計五年，之後該物業業主有權選擇續約五年
- 交易性質：該物業業主共同委任和記物業服務(上海)擔任會所的獨家管理公司
- 權利與義務：和記物業服務(上海)須負責會所的營運管理，並有權保留任何來自會所營運或使用所得的收入。倘因會所緣故或與會所有關的原因而引致該物業業主蒙受或承擔任何性質的虧損、損失、成本或開支，和記物業服務將全數彌償該物業業主。

上市規則的規定

收購協議交易完成時，各管理協議將構成和記港陸之持續關連交易。

和記港陸將作進一步公布，披露與產業管理協議，出租及租賃管理協議及會所管理協議所述交易之進一步資料，包括列出就上市規則第14A章而言為此等交易訂立之年度上限。

簽訂管理協議的原因及利益

透過簽訂管理協議，和記港陸集團將能受惠於和黃集團過往管理該物業之專長及經驗。

管理協議的條款乃經訂約方公平磋商後釐定。和記港陸董事(包括和記港陸獨立非執行董事)認為，管理協議乃按一般商業條款訂立，當中的條款公平合理，而在收購協議交易可以完成的情況下，簽訂管理協議符合和記港陸及和記港陸股東的整體利益。

反租協議

反租協議的詳情

於二〇〇五年十月三日，該物業業主以業主身份與雅匯以租戶身份就發展項目閣樓全層簽訂租約，該租約的主要條款概述如下：

- 租賃面積：636.36平方米
- 租期：由二〇〇五年十月一日至二〇一〇年九月三十日共60個月
- 續租：租戶有權選擇以公開市值租金續租三(3)年，續租租金最多只能較原來租金高出20%
- 租金：由第3個月至第12個月及由第15個月至第24個月—每月人民幣78,496.97元
由第25個月至第60個月—公開市值租金，惟加租上限為20%
上述租金並不包括產業管理費和其他開支
- 免租期：由二〇〇五年十月一日至二〇〇五年十一月三十日及由二〇〇六年十月一日至二〇〇六年十一月三十日共4個月於上述免租期內，只須支付管理費和公用服務收費
- 管理費：每月人民幣20,070.79元
- 分租：容許分租予和黃地產及長實中國的聯屬公司

於二〇〇四年六月十三日，該物業業主以業主身份與雅匯以租戶身份就發展項目二樓全層簽訂租約，該租約的主要條款概述如下：

- 租賃面積：2,163平方米
- 租期：由二〇〇四年十月一日至二〇一〇年九月三十日共72個月
- 續租：租戶有權選擇以公開市值租金續租三(3)年，續租租金最多只能較原來租金高出20%
- 租金：由第3個月至第36個月—每月人民幣242,115.41元
由第37個月至第72個月—公開市值租金，惟加租上限為20%
上述租金並不包括產業管理費和其他開支
- 免租期：由二〇〇四年十月一日至二〇〇四年十一月三十日共61日
於上述免租期內，只須支付管理費和公用服務收費
- 管理費：每月人民幣68,221.02元
- 裝修期：由二〇〇四年七月一日至二〇〇四年九月三十日共三個月
- 分租：未經業主同意不得分租，惟業主不得不合理地拒絕分租
- 特別條件：業主須提供十個泊車位，每個車位每月收取特許使用費人民幣1,250.00元

上市規則的規定

收購協議完成時，各反租協議將構成和記港陸之持續關連交易。由於反租協議的各自相關百分比率均低於2.5%，因此根據上市規則第14A.34條，各反租協議均獲豁免遵守上市規則第14A章須獲獨立股東批准的規定。

就上市規則第14A章而言，反租協議於截至二〇〇五年十二月三十一日、二〇〇六年十二月三十一日、二〇〇七年十二月三十一日、二〇〇八年十二月三十一日及二〇〇九年十二月三十一日止五個年度每年度應付的管理費和佣金總額，分別受1,100,000港元、4,800,000港元、5,200,000港元及5,700,000港元及4,300,000港元的建議上限所規範。此等上限是參考產業管理協議和出租及租賃管理協議的條款而釐定。

倘根據反租協議應付的管理費和佣金總額超過各有關上限，或者上限的有效期屆滿，或者此等協議獲得續約（包括按協議條款行使續約權），或此等協議的條款受到重大修訂，則和記港陸將會遵守上市規則一切適用的規定，包括（如有需要）獲取和記港陸獨立股東的批准（定義如上市規則所載）。

各反租協議均在簽訂收購協議之前訂立，所以在City Island同意收購Newscott和Great Winwick任何股權之前，租賃協議已構成該物業業主具法律約束力的責任。和記港陸將委聘的獨立財務顧問將就這類租約訂下上述年期是否屬於正常的商業慣例發表意見。

簽訂反租協議的原因及利益

該物業業主的主要業務之一是出租發展項目單位，因此反租協議是在該物業業主一般經營過程中訂立。和記港陸董事（包括和記港陸獨立非執行董事）認為，反租協議乃按一般商業條款訂立，其條款公平合理，而在交易可以完成的情況下，簽訂反租協議符合和記港陸及和記港陸股東的整體利益。

關於和黃集團、和記港陸集團及長實集團的資料

和黃集團經營及投資五項核心業務，分別為港口及相關服務；地產及酒店；零售及製造；能源及基建、財務及投資；以及電訊。

長實集團的主要業務為投資控股，地產發展及投資、酒店及服務式套房業務，物業及項目管理，以及證券投資。

和記港陸集團主要從事玩具製造、房地產發展、綜合設計方案供應、流動配件方案和其他高級電子產品的生產和分銷，以及消費產品的特許經營及採購業務。

NEWSCOTT、GREAT WINWICK及該物業的進一步資料

Newscott及Great Winwick從事的業務

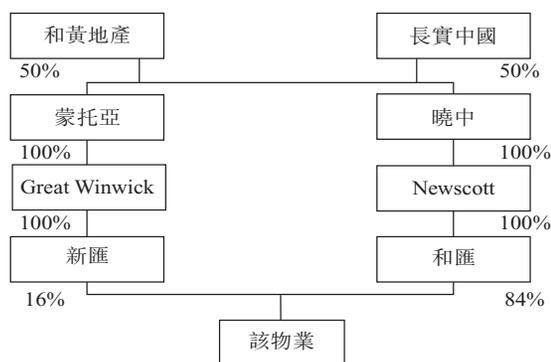
Newscott是一家投資控股公司，其主要資產是持有和匯的100%股權。Great Winwick是一家投資控股公司，其主要資產是持有新匯的100%股權。和匯於一九九五年九月二十五日在中國註冊成立，是一家外商獨資企業，其註冊股本和投資總額分別為46,330,000美元（約361,374,000港元）及139,000,000美元（約1,084,200,000港元）。新匯於一九九三年三月十日在中國註冊成立，是一家外商獨資企業，其註冊股本和投資總額分別為15,600,000美元（約121,680,000港元）及37,000,000美元（約288,600,000港元）。和匯及新匯的主要業務均為該物業之發展、建築、銷售、租賃及管理。該物業由和匯及新匯分別按84%和16%的比例共同擁有。

Newscott、Great Winwick和物業的架構

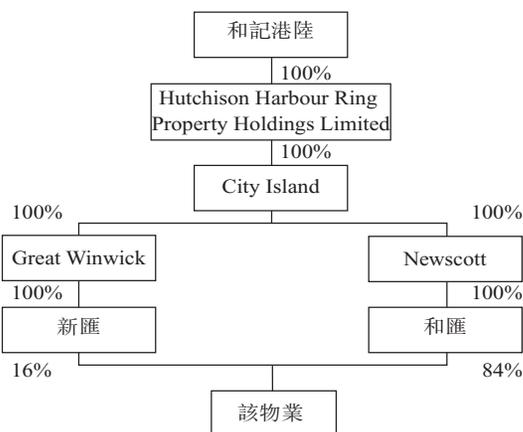
發展項目為樓高40層的甲級寫字樓商廈，現已全部租出，其商業租賃活動於二〇〇四年七月開始。會所則是位於毗鄰發展項目的一個住宅發展項目內的會所。

下圖說明物業於本公佈發表當日及緊接收購協議成交後的擁有權架構：

在本公佈發表當日



緊接收購協議成交後



收購協議交易成交後，Newscott、Great Winwick和該物業業主將成為和記港陸的間接全資附屬公司，而物業將由和記港陸集團全資擁有。

Newscott及Great Winwick的財務資料

根據賣方所提供的資料，

- (1) Newscott乃於二〇〇四年十一月三日註冊成立，其銷售股份等於其全部已發行股本。Newscott的主要資產為和匯全部已發行股本。於截至二〇〇三年十二月三十一日止財政年度，和匯經審核的除稅前盈利約為人民幣3.46億元（約3.32億港元）。於截至二〇〇四年十二月三十一日止財政年度，和匯經審核的除稅前虧損約為人民幣9,000萬元（約8,600萬港元）。同期，和匯經審核的除稅及計入特殊項目以及後之盈利（或虧損）以及除稅及計入特殊項目之虧損分別約為人民幣2.41億元（約231,000,000港元）及人民幣6,000萬元（約5,760萬港元）。根據於二〇〇五年六月三十日的未經審核資產負債表，當日Newscott未經審核的資產淨值為846,000,000港元。和匯賬目是根據中國公認會計原則編製，而上述資料並未根據香港公認會計原則作出調整。
- (2) Great Winwick乃於二〇〇四年三月十二日註冊成立，其銷售股份等於其全部已發行股本。Great Winwick的主要資產為新匯全部已發行股本。於截至二〇〇三年十二月三十一日止財政年度，新匯經審核的除稅前盈利約為人民幣7,700萬元（約7,400萬港元）。於截至二〇〇四年十二月三十一日止財政年度，新匯經審核的除稅前虧損約為人民幣1,100萬元（約1,060萬港元）。同期，新匯經審核的除稅及計入特殊項目後之盈利（或虧損）以及除稅及計入特殊項目之虧損分別約為人民幣5,200萬元（約5,000萬港元）及人民幣700萬元（約670萬港元）。根據於二〇〇五年六月三十日的未經審核資產負債表，當日Great Winwick未經審核的資產淨值為1.59億港元。新匯賬目是根據中國公認會計原則編製，而上述資料並未根據香港公認會計原則作出調整。

敬請留意，上述和匯及新匯截至二〇〇三年十二月三十一日止財政年度之財務資料反映各自與發展項目並無關連之物業投資業務。在發展項目商業租賃活動於二〇〇四年七月無關的情況下，此等業務已反映於上述和匯及新匯截至二〇〇四年十二月三十一日止財政年度之財務資料。該等財務資料的進一步分析將載於該和記港陸股東之通函內，其中將包括收購及可換股票據認購協議的進一步詳情及其他資料。

曉中在Newscott以及蒙托亞在Great Winwick的投資原值分別為683,000,000港元及201,000,000港元。

除外物業之資料

於本公布日期，除外物業由和匯及新匯分別擁有84%及16%權益。City Island及賣方屬意該物業業主將於收購協議成交前以象徵式作價向和黃地產一家附屬公司轉讓與除外物業業權有關的若干權利。除以物業有關該物業業主的擁有而與毗鄰發展項目的匯賢居及華爾登廣場有關的權利。然而，倘該物業業主於成交日期或之後繼續持有任何除外物業之任何權益或業權，則根據收購協議，City Island將促使該物業業主(1)立即將彼等取自除外物業之所有收入交予賣方(或彼等之指定人)；及(2)應賣方之合理要求及由賣方支付費用，採取一切必要行動按賣方(或彼等之指定人)之要求轉讓該等權益或業權，或安排租賃或出租除外物業或其中之部分。

賣方對City Island及該物業業主因該物業業主繼續持有任何除外物業之任何權益或業權而可能引致或以其他方式產生之所有稅項及費用將進行彌償。

一般資料

於股東特別大會上，Promising Land及其聯繫人士須於表決通過收購協議及可換股票據認購協議下之交易時放棄投票。和記港陸董事會將成立一個獨立董事委員會，以考慮收購協議及可換股票據認購協議下之交易，並就此向和記港陸獨立股東提供意見。和記港陸將向本身股東發出通函，以就上述事宜向上述和記港陸獨立董事委員會和和記港陸獨立股東提供意見。

和記港陸將向本身股東發出通函，載列有關收購協議及可換股票據認購協議之詳情、獨立董事委員會向和記港陸獨立股東所作的建議、獨立財務顧問向和記港陸獨立董事委員會及和記港陸獨立股東所作的建議、會計師就Newscott和Great Winwick所作之報告、該物業之估值報告、關於擴大後和記港陸集團之未經審核備考財務資料，以及召開股東特別大會之公佈。由於收購協議及可換股票據認購協議下預計進行之交易構成和記港陸之主要及關連交易，和記港陸將根據上市規則盡速向和記港陸股東寄發該通函。

和記港陸股東務須留意，在收購協議及可換股票據認購協議之中，每份協議的完成均取決於其他協議，並且各自受若干先決條件規限。因此，收購協議及可換股票據認購協議下之交易未必一定可以完成。和記港陸股東買賣和記港陸證券時務須謹慎。

於本公布日期，和黃及和記港陸之董事為：

和黃：

執行董事：
李嘉誠先生(主席)
李澤鉅先生(副主席)
霍建寧先生
周胡慕芳女士
陸法蘭先生
黎啟明先生
麥理思先生
甘慶林先生

非執行董事：
盛永能先生

獨立非執行董事：
米高嘉道理先生
顧浩格先生
毛嘉達先生
(米高嘉道理先生之替任董事)
馬世民先生
柯清輝先生
黃頌顯先生
(亦為馬世民先生之替任董事)

和記港陸：

執行董事：
霍建寧先生(主席)
黎啟明先生(副主席)
陸地先生(副主席)
高月明先生
陳雲美女士
周胡慕芳女士
周偉淦先生
施熙德女士
遠藤滋先生
張詠嫻女士
譚裕民先生

非執行董事：
夏佳理先生

獨立非執行董事：
關啟昌先生
林家禮博士
藍鴻震先生

釋義

除非文義另有規定，否則下列詞彙具有下列含義：

「收購」 收購協議所述之交易
「收購協議」 Newscott協議及Great Winwick協議，收購協議指其中任何一份協議
「附屬公司」 就某公司而言，指該公司之任何附屬公司或控股公司或該公司任何控股公司之任何附屬公司
「聯繫人士」 具有上市規則賦予之含義
「City Island」或「買方」 City Island Developments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司及和記港陸之間接全資附屬公司，亦為收購協議下之買方
「長實」 長江實業(集團)有限公司，一家於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：001)
「長實集團」 長實及其附屬公司
「長實中國」 長江實業(中國)有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為長實之間接全資附屬公司，亦為收購協議下之賣方擔保人之一
「會所」 位於中國上海市魯木齊中路99弄1號至4號匯賢居之會所，總樓面面積為2,337.79平方米
「會所管理協議」 該物業業主及和記物業服務將於收購協議成交後，就委任和記物業服務為會所管理公司而訂立之協議
「成交日期」 根據各自之條款成交收購協議及可換股票據認購協議之交易日期
「關連人士」 具有上市規則賦予之含義
「轉換股份」 於可換股票據附帶之換股權利獲行使時將予配發及發行之新和記港陸股份
「可換股票據」 和記港陸根據可換股票據認購協議向認購者發行之本金為128,200,000美元(或約999,960,000港元)之可換股票據

| | |
|---------------------|---|
| 「可換股票據認購協議」 | 和記港陸與認購者於二〇〇五年十月四日就可換股票據的認購而訂立之有條件協議 |
| 「發展項目」 | 位於中國上海市長樂路989號之發展項目「世紀商貿廣場」，總樓面面積為98,337.09平方米(包括204個地下泊車位) |
| 「董事」 | 和黃或和記港陸之董事(視情況而定) |
| 「擴大後和記港陸集團」 | 根據收購協議進行收購而擴大之和記港陸集團 |
| 「產業管理協議」 | 該物業業主及和記物業服務將於收購協議成交後，就委任和記物業服務為發展項目產業管理公司而訂立之補充協議 |
| 「除外物業」 | (i) 位於中國上海市烏魯木齊中路99弄1號至4號匯賢居B1/F及B2/F目前由和匯及新匯擁有，但可以於收購協議成交後不時出售之泊車位；(ii) 位於中國上海長樂路801號華爾登廣場一期地下室面積約1,344平方米之泊車位連同華爾登廣場C之地下室；(iii) 位於中國上海烏魯木齊中路99弄1號至4號匯賢居1座2103室；及(iv) 位於長樂路與常熟路轉角之建築物外地下80.9558平方米面積 |
| 「Great Winwick」 | Great Winwick Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為蒙托亞之全資附屬公司 |
| 「Great Winwick協議」 | City Island以買方身份、蒙托亞以賣方身份長實中國及和黃地產以賣方擔保人身份與和記港陸以買方擔保人身份於二〇〇五年十月四日，就買賣Great Winwick銷售股份及Great Winwick貸款而簽署之有條件買賣協議 |
| 「Great Winwick貸款」 | Great Winwick於成交日期尚欠蒙托亞之所有股東貸款，於二〇〇五年六月三十日之未償還金額約為201,000,000港元 |
| 「Great Winwick銷售股份」 | Great Winwick股本中100股每股面值1.00美元之股份，為Great Winwick之全部已發行股本 |
| 「GW經審核成交日資產負債表」 | Great Winwick於成交日期之經審核綜合資產負債表，乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港會計準則編製 |
| 「GW經審核負債淨額」 | Great Winwick GW經審核成交日資產負債表所示之綜合負債(就此而言，不包括任何股東貸款及任何遞延稅務負債)超出Great Winwick GW經審核成交日資產負債表所示之綜合資產(就此而言，不包括物業、會所、除外物業及任何已就此支付之按金、任何遞延稅務資產及任何未攤銷免租金資產的價值)之金額 |
| 「GW經審核盈餘淨額」 | Great Winwick在GW經審核成交日資產負債表所示之綜合資產(就此而言，不包括物業、會所、除外物業及任何已就此支付之按金、任何遞延稅務資產及任何未攤銷免租金資產的價值)超出Great Winwick GW經審核成交日資產負債表所示之綜合負債(就此而言，不包括任何股東貸款及任何遞延稅務負債)之金額 |
| 「GW未經審核成交日資產負債表」 | Great Winwick於成交日期按GW收購協議所載基準編製之備考未經審核綜合資產負債表 |
| 「GW未經審核負債淨額」 | Great Winwick GW成交未經審核成交日綜合資產負債表所示之綜合負債(就此而言，不包括任何股東貸款及任何遞延稅務負債)超出Great Winwick GW成交未經審核成交日綜合資產負債表所示之綜合資產(就此而言，不包括該物業、會所、除外物業及任何已就此支付之按金、任何遞延稅務資產及任何未攤銷免租金資產的價值)之金額 |
| 「GW未經審核盈餘淨額」 | Great Winwick GW未經審核成交日資產負債表所示之綜合資產(就此而言，不包括該物業、會所、除外物業及任何已就此支付之按金、任何遞延稅務資產及任何未攤銷免租金資產的價值)超出Great Winwick GW未經審核成交日資產負債表所示之綜合負債(就此而言，不包括任何股東貸款及任何遞延稅務負債)之金額 |
| 「和匯」 | 上海和匯房產開發有限公司，一家於中國成立之外資企業，並由Newscott全資擁有，亦為該物業業主之一 |
| 「和記物業服務(上海)」 | 和記物業服務(上海)有限公司，為和黃地產之全資附屬公司，將由該物業業主根據產業管理協議及會所管理協議委任之管理公司，亦為和記港陸之關連人士 |
| 「和記港陸」 | 和記港陸有限公司，一家於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：715) |
| 「和記港陸董事會」 | 和記港陸之董事會 |
| 「和記港陸集團」 | 和記港陸及其附屬公司 |
| 「和記港陸獨立股東」 | 長實、和黃及彼等各自之聯繫人士除外之和記港陸股東 |
| 「和記港陸股份」 | 和記港陸股本中每股面值0.10港元之股份 |
| 「和記港陸股東」 | 和記港陸股份持有人 |
| 「曉中」 | 曉中發展有限公司，一家於香港註冊成立，由和黃及長實各間接持有50%權益之公司，亦為賣方之一 |
| 「和黃」 | 和記黃埔有限公司，一家於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：013) |
| 「和黃董事會」 | 和黃之董事會 |
| 「和黃集團」 | 和黃及其附屬公司 |
| 「和黃地產」 | 和記黃埔地產有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為和黃全資附屬公司及收購協議下賣方擔保人之一 |
| 「發行日期」 | 發行可換股票據之日期 |
| 「反租協議」 | 該物業業主及雅匯於二〇〇四年六月十三日就發展項目二樓全層簽署之租約，及該物業業主及雅匯於二〇〇五年十月三日就發展項目閣樓全層簽署之租約 |
| 「分租及租賃管理協議」 | 該物業業主及和巽上海將於收購協議成交後，就委任和巽上海為發展項目租賃及分租管理公司所訂立之協議 |
| 「上市規則」 | 聯交所證券上市規則 |
| 「管理協議」 | (i) 產業管理協議；(ii) 分租及租賃管理協議；及(iii) 會所管理協議 |
| 「蒙托亞」 | 蒙托亞(香港)有限公司，一家於香港註冊成立，由和黃及長實各間接持有50%權益之公司，為賣方之一 |
| 「Newscott」 | Newscott Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為曉中之全資附屬公司 |
| 「Newscott協議」 | City Island以買方身份、曉中以賣方身份、和黃地產及長實中國以賣方擔保人身份與和記港陸於二〇〇五年十月四日，就買賣Newscott出售股份及Newscott貸款簽署之有條件買賣協議 |
| 「Newscott貸款」 | Newscott於成交日期尚欠曉中之所有股東貸款，於二〇〇五年六月三十日之未償還金額約為683,000,000港元 |
| 「Newscott銷售股份」 | Newscott股本中100股每股面值1.00美元之股份，為Newscott之全部已發行股本 |

| | |
|------------------|--|
| 「NS經審核成交日資產負債表」 | Newscott及和匯於成交日期之經審核資產負債表，乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港會計準則編製 |
| 「NS經審核負債淨額」 | 除NS經審核成交日資產負債表所示，Newscott所示之綜合負債(就此而言，不包括任何股東貸款及任何遞延稅務負債)超出Newscott所示的綜合資產(就此而言，不包括該物業、會所、除外物業及任何已就此支付之按金、任何遞延稅務資產及任何未攤銷免租金資產的價值)之金額； |
| 「NS經審核盈餘淨額」 | 參考NS經審核成交日資產負債表而計算，Newscott的綜合資產(就此而言，不包括物業、會所、除外物業及任何已就此支付之按金、任何遞延稅務資產及任何未攤銷免租金資產的價值)超出Newscott的綜合負債(就此而言，不包括任何股東貸款及任何遞延稅務負債)之金額； |
| 「NS未經審核成交日資產負債表」 | Newscott於成交日期按Newscott收購協議所載基準編製之備考未經審核資產負債表 |
| 「NS未經審核負債淨額」 | Newscott NS未經審核資產負債表所示之綜合負債(就此而言，不包括任何股東貸款及任何遞延稅務負債)超出Newscott NS未經審核資產負債表所示綜合資產(就此而言，不包括物業、除外物業及任何已就此支付之按金、任何遞延稅務資產及任何未攤銷免租金資產的價值)之金額； |
| 「NS未經審核盈餘淨額」 | Newscott NS未經審核資產負債表所示之綜合資產(就此而言，不包括該物業、除外物業及任何已就此支付之按金、任何遞延稅務資產及任何未攤銷免租金資產的價值)超出Newscott NS未經審核資產負債表所示綜合負債(就此而言，不包括任何股東貸款及任何遞延稅務負債)之金額； |
| 「和巽上海」 | 和巽物業諮詢(上海)有限公司，為和黃地產間接全資附屬公司，將獲該物業業主按租賃及出租協議委任為管理公司，亦為和記港陸之關連人士 |
| 「中國」 | 中華人民共和國 |
| 「Promising Land」 | Promising Land International Inc.，一家於英屬處女群島註冊成立之公司及和黃之間接全資附屬公司，亦為和記港陸之控股股東 |
| 「該物業」 | 發展項目及會所 |
| 「建議收購」 | 建議透過成交收購協議所述的交易而購入該物業 |
| 「該物業業主」 | 合稱新匯及和匯 |
| 「買方」 | City Island，和記港陸之間接全資附屬公司，為收購協議下之買方 |
| 「股東特別大會」 | 和記港陸將召集及舉行以尋求和記港陸獨立股東批准收購協議及可換股票據認購協議所述交易及其他事宜之股東特別大會 |
| 「聯交所」 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「認購者」 | 和記企業有限公司，一家於香港註冊成立之公司及為和黃之全資附屬公司或其可為認購可換股票據而指定之附屬公司 |
| 「交易日」 | 聯交所營業之日 |
| 「賣方」 | 合稱曉中及蒙托亞，「賣方」指其中任何一方 |
| 「新匯」 | 上海新匯房產有限公司，一家於中國成立之外資企業，由Great Winwick全資擁有，亦為物業之聯名註冊業主 |
| 「雅匯」 | 上海雅匯房產開發有限公司，一家於中國成立之外資企業，由反租協議下之租戶和黃地產間接全資擁有，亦為和記港陸之關連人士 |
| 「港元」 | 港元，香港之法定貨幣 |
| 「人民幣」 | 人民幣，中國之法定貨幣 |
| 「美元」 | 美元，美國之法定貨幣 |

除另有說明外，港元兌換為美元是按1美元=7.80港元及人民幣1.00元=0.96港元的兌換率計算。此等兌換並不表示有關金額已經、本可或可以按某一兌換率兌換。

承董事會命
和記黃埔有限公司
公司秘書
施熙德

承董事會命
和記港陸有限公司
董事兼公司秘書
施熙德

香港，二〇〇五年十月四日

* 僅作識別之用

請同時參閱本公佈於星島日報刊登的內容。