

香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，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告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。



## 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)

#### 公 告

### 出售予 HAWKWIND INVESTMENTS LIMITED 的非常重大出售事項

Hawkwind Investments Limited 的財務顧問

LEHMAN BROTHERS

雷曼兄弟

美國雷曼兄弟亞洲投資有限公司

董事欣然公布，於二〇〇八年五月十六日交易時段後，賣方(本公司之全資附屬公司)及本公司(作為賣方擔保人)與買方(Asia Pacific Land Limited之聯屬公司)及買方擔保人訂立買賣協議，以現金代價相當於人民幣4,438,000,000元(或約港幣4,957,000,000元)之美元(於任何調整前)買賣待售股份及待售貸款。

待售股份包括City Island全部已發行股本，City Island間接擁有和滙及新滙之100%股本。和滙及新滙之主要資產為彼等於物業之共同擁有權。

待售貸款包括於買賣協議日期City Island集團若干成員應付及尚欠餘下集團若干成員之全部股東貸款及淨款項。

餘下集團預期來自出售事項之估計收益約港幣2,100,000,000元。

於簽訂買賣協議的同時，賣方及買方訂立托管協議，據此，未付代價(反映買賣協議所規定對基本代價作出之初步調整)及完成時之主要交付物品已交付予托管代理，以待交易完成在符合或滿足(或豁免)買賣協議中提述的先決條件(包括於將舉行以考慮並(如合適)通過所需決議案，批准出售事項的股東特別大會上取得獨立股東批准)後發生。

根據上市規則，有關出售事項之交易構成本公司一項非常重大的出售事項，因此須獲獨立股東於股東特別大會上批准。

在董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方、買方擔保人及其彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方，並無股東於出售事項中擁有重大權益，亦無股東須於股東特別大會上就批准出售事項放棄作出投票。本公司控股股東(合共持有已發行股份約71.51%)已作出不可撤銷承諾，於股東特別大會上投票以批准出售事項。

一份載有出售事項之進一步資料、股東特別大會通告及上市規則規定之其他資料之通函，將盡快於可行時間寄發予股東。

## 緒言

茲提述本公司日期為二〇〇八年三月十七日及二〇〇八年四月三十日之公告，該公告乃有關由賣方(本公司之全資附屬公司)訂立獨有協議及其同意延長該協議項下之獨有磋商期。根據獨有協議項下之獨有磋商，訂約方已就出售事項達成以下協議。

## 買賣協議

### 日期

二〇〇八年五月十六日

### 訂約方

- (i) 賣方(本公司之全資附屬公司)
- (ii) 本公司(作為賣方擔保人)
- (iii) 買方
- (iv) 買方擔保人

根據買賣協議，本公司及買方擔保人已同意分別就賣方及買方之有關責任的履行作出擔保。

## 將出售之資產

待售股份包括 City Island 之全部已發行股本，City Island 擁有：

- (a) Newscott 100% 已發行股本，Newscott 則擁有新域(香港) 100% 已發行股本，新域(香港) 為和滙 100% 股本之法定及實益擁有人；及
- (b) Great Winwick 100% 已發行股本，Great Winwick 則擁有偉域(香港) 100% 已發行股本，偉域(香港) 為新滙 100% 股本之法定及實益擁有人。

和滙及新滙之主要資產為彼等於物業之共同擁有權。

賣方同意出售及促使出售待售貸款，包括於買賣協議日期 City Island 集團若干成員應付及尚欠餘下集團若干成員之全部股東貸款及淨款項。

待售股份及待售貸款將於交易完成時向買方出售及出讓，不附帶任何種類的產權負擔或第三者權益，但連同於買賣協議日期所附帶、已累計或應累計之全部權益。

## 代價

基本代價為相當於人民幣 4,438,000,000 元(或約港幣 4,957,000,000 元)之美元。

買賣協議為基本代價規定若干調整，包括以下列方式按等額現金基準作出之任何調整：

- (a) 簽訂買賣協議時已支付托管賬戶之代價已反映按未經審核淨盈餘金額之等值美元對基本代價所作的增加或(視情況而定)未經審核淨負債金額之等值美元對基本代價所作的減少；
- (b) 倘(i) 經審核淨盈餘超出未經審核淨盈餘；(ii) 經審核淨負債少於未經審核淨負債；或(iii) 同時出現經審核淨盈餘和未經審核淨負債時，相當於兩者差額之金額將由買方支付予賣方；或
- (c) 倘(i) 經審核淨負債超出未經審核淨負債；(ii) 經審核淨盈餘少於未經審核淨盈餘；或(iii) 同時出現經審核淨負債和未經審核淨盈餘時，相當於兩者差額之金額將由賣方支付予買方。

基本代價金額乃各訂約方經公平磋商，並參考最近之市場交易及市場比較後釐定。

## 買賣協議及交易完成的先決條件

交易完成的前提是滿足以下條件(或僅就條件(b)獲買方豁免)：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准買賣協議及其項下之交易；及
- (b) 有關待售股份、待售貸款及物業所有權之聲明、保證及承諾於買賣協議日期及交易完成日期經參考該日期之事實及情況後各方面維持真實及準確。

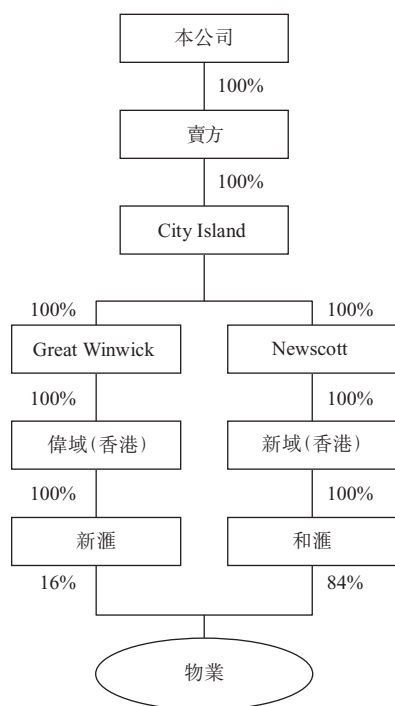
倘於最後限期未能滿足或豁免(視情況而定)以上其中一項條件，買方有權通知賣方以：

- (a) 將最後限期延遲至較後日期；或
- (b) 終止買賣協議，於此情況下買賣協議(若干條款除外)將告立即失效及終止，買賣協議各訂約方之所有權利及責任將告終止且任何一方不得向另一方提出任何索償(關於任何事先違約的除外)，但終止並不影響於終止前各訂約方應享有之任何權利或補償。

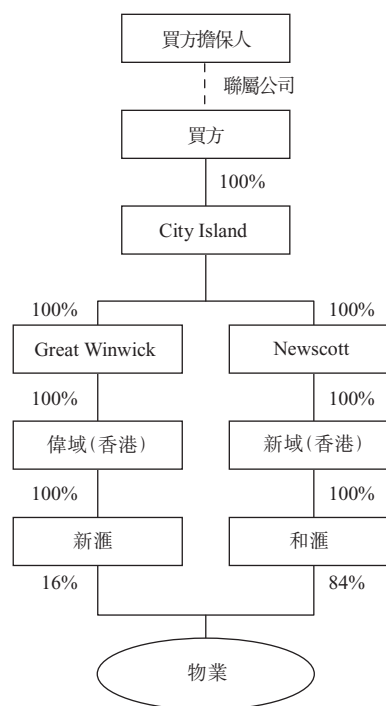
交易完成日期將為緊隨滿足或豁免(視情況而定)以上兩項條件日期後之營業日，或各訂約方同意之其他日期及時間。

於出售事項前後，City Island集團及物業之擁有權架構圖呈列如下：

**於出售事項前 City Island 集團及  
物業之擁有權架構**



**於出售事項後 City Island 集團及  
物業之擁有權架構**



**托管協議**

**日期**

二〇〇八年五月十六日

**訂約方**

- (i) 賣方(本公司之全資附屬公司)
- (ii) 買方
- (iii) 買方貸款人
- (iv) 托管代理

**主要條款**

於簽訂買賣協議的同時，賣方及買方(及其他方)訂立托管協議，據此，未付代價(已反映按未經審核淨盈餘對基本代價作出增加之初步調整，調整金額相當於港幣24,400,000元之美元)已存入托管戶口，而完成時之主要交付物品已交付予托管代理，惟所有該等款項及物品之持有須受限於及根據托管協議的條款，以待交易完成在緊隨滿足或(如適用)豁免買賣協議中提述的先決條件後之營業日發生。

## 出售事項之理由及得益

本集團於二〇〇五年透過購入Newscott及Great Winwick的權益購入物業，作長期投資及物業租賃用途。經考慮目前中國市況及其他有關因素及現時情況後，董事認為出售事項將為餘下集團帶來良好機會，通過出售其投資爭取合理回報，而有關條款乃符合股東的利益。

餘下集團預期來自出售事項之估計收益約港幣2,100,000,000元，該金額乃根據(i)基本代價及(ii)City Island集團於二〇〇八年四月三十日按待售貸款及初步調整作出調整後之未經審核綜合資產負債表錄得之資產淨值計算。

董事(包括非執行董事)認為買賣協議及托管協議乃於本公司日常及一般業務過程中訂立，當中之有關條款及條件是訂約方之間經公平磋商後釐定之一般商業條款，乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 所得款項用途

董事有意動用來自出售事項之淨銷售所得款項作以下用途：

- (a) 於本集團現有業務中及於有吸引力的機會出現時作進一步投資，為股東帶來更多回報；
- (b) 提供額外資金，加強本集團現有營運之經營能力，包括擴充其流動電話配件和其他高檔電子產品之設計、生產及分銷業務；及
- (c) 作為本集團之營運資金及一般企業用途。

本集團尚未釐定來自出售事項之淨銷售所得款項之具體分配。

## 本集團、CITY ISLAND集團及待售資產之資料

### 本集團

本集團主要從事玩具製造、房地產投資、提供流動電話配件和其他高檔電子產品之設計、生產和分銷綜合方案，以及消費產品之特許經營及採購業務。

## City Island 集團

City Island 集團各成員之主要業務為投資控股。

和滙為一家於一九九五年九月二十五日在中國成立之外商獨資企業，其註冊資本及投資總額分別為 46,330,000 美元（或約港幣 361,000,000 元）及 139,000,000 美元（或約港幣 1,084,000,000 元）。新滙為一家於一九九三年三月十日在中國成立之外商獨資企業，其註冊資本及投資總額分別為 15,600,000 美元（或約港幣 122,000,000 元）及 37,000,000 美元（或約港幣 289,000,000 元）。

和滙及新滙之主要業務為開發、經營、建造、銷售、出租及管理物業。物業由和滙及新滙分別共同擁有 84% 及 16%。

## City Island 集團之財務資料

截至二〇〇六年十二月三十一日止財政年度，City Island 集團之經審核綜合除稅前溢利約為港幣 227,300,000 元，及截至二〇〇七年十二月三十一日止財政年度，City Island 集團之經審核綜合除稅前溢利約為港幣 342,500,000 元。於相同年度，City Island 集團之經審核綜合溢利分別約為港幣 153,800,000 元及港幣 400,600,000 元。根據 City Island 集團於二〇〇七年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表，其於該日之經審核資產淨值為港幣 656,500,000 元。City Island 集團之賬目乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。

## 物業

物業為一幢四十層寫字樓，位於中國上海市長樂路 989 號名為「世紀商貿廣場」之寫字樓，總樓面面積約為 98,337 平方米（包括 204 個車位），已接近全部租出。物業之商業租賃於二〇〇四年七月開始。

於交易完成後，City Island 集團將終止為本公司之附屬公司或不再綜合計入本公司之賬目。

## 其他訂約方之資料

就董事所知、所悉及所信，買方及買方擔保人各自之主要業務為投資控股。

在董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方、買方擔保人及其彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 上市規則之規定

根據上市規則，有關出售事項的交易構成本公司一項非常重大的出售事項，並須獲獨立股東於股東特別大會上批准。

## 一般事項

將召開及舉行之股東特別大會上將考慮並(如合適)通過所需決議案，以批准出售事項。

在董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並無股東於出售事項中擁有重大權益，亦無股東須於股東特別大會上就批准出售事項放棄作出投票。本公司控股股東Promising Land International Inc.及Uptalent Investments Limited於買賣協議日期合共法定及/或實益擁有已發行股份約71.51%，已向買方及買方擔保人作出不可撤銷承諾，於股東特別大會上投票批准出售事項。

一份載有出售事項、買賣協議及托管協議之進一步資料、股東特別大會通告及上市規則規定之其他資料之通函，將盡快於可行時間寄發予股東。

## 釋義

於本公告內，除文義另有規定外，下列詞彙具有下列含義：

「聯屬公司」	指	直接或間接控制有關一方或其他人士、由該一方或其他人士直接或間接控制或受該一方或其他人士直接或間接共同控制之任何人士。「控制」一詞乃指透過擁有具投票權之證券、協議或其他方式直接或間接擁有權力指示或促使任何人士作出管理決策，或否決任何人士之主要政策決定
「經審核交易完成資產負債表」	指	City Island於買賣協議日期根據買賣協議及其載列之基準編製之經審核綜合資產負債表
「經審核淨負債」	指	於經審核交易完成資產負債表載列之City Island綜合負債(就此而言不包括應付及尚欠餘下集團若干成員之任何股東貸款及淨款項及任何遞延稅項負債)超出於經審核交易完成資產負債表載列之City Island綜合資產(就此而言不包括物業之賬面值、商譽、遞延稅項資產及任何實質資產)之金額(如有)



「經審核淨盈餘」	指 於經審核交易完成資產負債表載列之 City Island 綜合資產 (就此而言不包括物業之賬面值、商譽、遞延稅項資產及任何實質資產) 超出於經審核交易完成資產負債表載列之 City Island 綜合負債 (就此而言不包括應付及尚欠餘下集團若干成員之任何股東貸款及淨款項及任何遞延稅項負債) 之金額 (如有)
「基本代價」	指 相當於人民幣 4,438,000,000 元之美元，即買方根據買賣協議之條款就買賣待售股份及待售貸款應付之總現金代價 (於任何調整前)
「董事會」	指 董事會
「營業日」	指 香港、中國澳門特別行政區及 (於文義所指時) 紐約和中國上海持牌銀行之一般營業日 (不包括星期六、星期日或公眾假期)
「BVI」	指 英屬處女群島
「通函」	指 本公司於本公告日期後盡快於可行時間寄發一份有關出售事項之通函予股東
「City Island」	指 City Island Developments Limited，於 BVI 註冊成立之有限公司，現時由賣方全資擁有
「City Island 集團」	指 由 City Island、Newscott、新城 (香港)、Great Winwick、偉域 (香港)、和滙及新滙組成，「City Island 集團成員」應按此詮釋
「本公司」	指 和記港陸有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市 (股份代號：715)
「交易完成」	指 按照及受限於買賣協議條款及條件，完成買賣待售股份及待售貸款
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指 根據買賣協議之條款對其作出調整的基本代價
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 買賣協議項下受限於及根據其條款實行買賣待售股份及待售貸款之交易
「托管賬戶」	指 與托管代理開立之賬戶，其運作受托管協議之條款管制

「托管代理」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，一家香港持牌銀行並為獨立第三方
「托管協議」	指	由買方、賣方、買方貸款人及托管代理訂立日期為二〇〇八年五月十六日之托管協議
「獨有協議」	指	由賣方及買方擔保人訂立日期為二〇〇八年三月十七日之獨有協議，經由相同訂約方訂立日期為二〇〇八年四月三十日之補充協議修訂
「Great Winwick」	指	Great Winwick Limited，一家於BVI註冊成立之有限公司，現為賣方之間接全資附屬公司
「偉域(香港)」	指	偉域(香港)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為Great Winwick之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「和滙」	指	上海和滙房產開發有限公司，一家根據中國法律成立之外商獨資企業，為物業百分之八十四的擁有人，現為賣方一家間接全資附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
一名「獨立股東」	指	除於本公司有股份權益外，並無於出售事項中擁有任何重大利益之股東，及於本公告日期，本公司並不知悉任何股東就提呈於股東特別大會上擬批准通過出售事項之決議案須放棄表決
「獨立第三方」	指	根據其提供之資料及在董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，獨立於本公司及其關連人士之第三方
「初步調整」	指	於簽訂買賣協議時就釐定應付托管賬戶金額而對基本代價作出的調整，並概述於上文題為「代價」之(a)段內
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後限期」	指	由二〇〇八年五月十六日(即簽訂買賣協議之日期)起計40日後之日期，或倘該日期並非營業日，則為緊隨其後之營業日，可由買方作出延期

「Newscott」	指	Newscott Investments Limited，一家於BVI註冊成立之有限公司，現為賣方之間接全資附屬公司
「新域(香港)」	指	新域(香港)投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為Newscott之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	位於中國上海市長樂路989號名為「世紀商貿廣場」之寫字樓的物業，總樓面面積約為98,337平方米(包括204個車位)
「買方」	指	Hawkwind Investments Limited，一家於BVI註冊成立之有限公司，買方擔保人之聯屬公司，買賣協議項下之待售股份及待售貸款的買方，並為獨立第三方
「買方擔保人」	指	Asia Pacific Land Limited，根據買賣協議同意就買方之責任的履行作出擔保的獨立第三方
「買方貸款人」	指	Aareal Bank AG(作為其本身之代理)，為買方提供一部分代價之資金之貸款人，並為托管協議之訂約方
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「餘下集團」	指	不包括City Island集團之本集團，「餘下集團成員」應按此詮釋
「買賣協議」	指	由賣方、本公司(作為賣方擔保人)、買方及買方擔保人就買賣待售股份及待售貸款而訂立日期為二〇〇八年五月十六日之協議
「待售貸款」	指	City Island集團若干成員於買賣協議日期應付及尚欠餘下集團若干成員的貸款及淨款項之總額
「待售股份」	指	1,000股每股面值1.00美元之City Island股份，佔其全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會(或其任何續會)，以考慮並(如合適)批准買賣協議項下之交易
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「未經審核交易完成資產負債表」	指 City Island根據買賣協議及其載列之基準編製，於二〇〇八年三月三十一日估計推算至買賣協議日期之未經審核備考綜合資產負債表
「未經審核淨負債」	指 於未經審核交易完成資產負債表載列之City Island綜合負債(就此而言不包括應付及尚欠餘下集團若干成員之任何股東貸款及淨款項及任何遞延稅項負債)超出於未經審核交易完成資產負債表載列之City Island綜合資產(就此而言不包括物業之賬面值、商譽、遞延稅項資產及任何實質資產)之金額
「未經審核淨盈餘」	指 於未經審核交易完成資產負債表載列之City Island綜合資產(就此而言不包括物業之賬面值、商譽、遞延稅項資產及任何實質資產)超出於未經審核交易完成資產負債表載列之City Island綜合負債(就此而言不包括應付及尚欠餘下集團若干成員之任何股東貸款及淨款項及任何遞延稅項負債)之金額
「美元」	指 美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「賣方」	指 Hutchison Harbour Ring Property Holdings Limited，一家於BVI註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司，並為買賣協議項下出售及／或促使出售待售股份及待售貸款之交易中名為賣方之訂約方
「新滙」	指 上海新滙房產開發有限公司，一家根據中國法律成立之外商獨資企業，為物業百分之十六的擁有人，現為賣方一家間接全資附屬公司

除另有說明外，美元及人民幣兌換為港幣是按1.00美元=港幣7.8元及人民幣1.00元=港幣1.11687元之兌換率計算，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或進行任何兌換。

承董事會命

董事兼公司秘書  
施熙德

香港，二〇〇八年五月十六日

於本公告日期，董事為：

**執行董事：**

霍建寧先生(主席)

黎啟明先生(副主席)

(兼周胡慕芳女士之替任董事)

陳雲美女士(董事總經理)

周胡慕芳女士

周偉淦先生

施熙德女士

(兼霍建寧先生之替任董事)

遠藤滋先生

郭兆楷先生

**非執行董事：**

夏佳理先生

**獨立非執行董事：**

關啟昌先生

(兼夏佳理先生之替任董事)

林家禮博士

(兼藍鴻震先生之替任董事)

藍鴻震先生

\* 僅作識別之用



和記黃埔集團成員