

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份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。

和記黃埔有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：13)

關連交易

董事會宣佈繼成功投得位於中國大連市之西崗區黑嘴子碼頭及周邊地塊之該土地之土地使用權後，今天已與大連市國土局協定土地使用權出讓合同條款，並預期雙方於今天簽署。該土地之總面積為143,034.10平方米，收購後將供發展成住宅及商業物業。根據土地使用權出讓合同須付之總代價為人民幣1,900,000,000元（約港幣2,313,000,000元）。

項目公司初步之投資總額及註冊資本目前均訂為人民幣1,919,000,000元（約港幣2,336,000,000元），並預期將分別增加至相等於700,000,000美元（約港幣5,439,000,000元）及500,000,000美元（約港幣3,885,000,000元）金額之等值人民幣。此項註冊資本將用以支付發展該土地之土地成本、建築成本及其他項目成本，並將由長實及本公司各自之附屬公司按相同條款及其各自所持項目公司之間接股本權益比例，不時以墊款形式直接注入合資控股公司（及其後其附屬公司）。待有需要加強合資控股公司之資本架構時，長實及本公司各自之附屬公司不時提供予合資控股公司之墊款將按比例資本化，藉此消除有關之墊款及發行合資控股公司並列帳為已繳足之新股。

項目公司乃為該項收購及發展而根據中國法律新成立之外商獨資企業，由長實及本公司各自間接擁有50%權益。合資控股公司為項目公司之中層控股公司，亦由長實及本公司各自間接擁有50%權益。長實及合資控股公司分別為本公司之主要股東（於上市發行人層面）或該主要股東之聯繫人，因此各自為本公司之關連人士。故此，根據上市規則，訂立包括成立項目公司之合資企業安排，以及根據任何墊款資本化向本公司之附屬公司發行合資控股公司之新股各自構成或將構成本公司之關連交易。由於本公司就該項合資企業安排對項目公司所作的財務承諾數額，以及本公司之附屬公司就該項收購及發展而墊付或將墊付而可予墊款資本化

之墊款之最高價值（即250,000,000美元（約港幣1,942,000,000元）或相等於250,000,000美元墊款金額之等值美元、港幣或人民幣）所佔之本公司相關百分比率有一項或以上超過0.1%但低於5%，本公司在進行此等交易方面獲或將獲豁免遵守上市規則所述之獨立股東批准之規定，本公司僅須或將僅須遵守上市規則所述之申報及公告規定。

收購及發展

繼成功投得位於中國大連市之西崗區黑嘴子碼頭及周邊地塊之該土地之土地使用權後，今天已與大連市國土局協定土地使用權出讓合同條款，並預期雙方於今天簽署。

土地使用權出讓合同

訂約雙方：	項目公司及大連市國土局
土地位置：	中國大連市之西崗區黑嘴子碼頭及周邊地塊
總面積：	143,034.10平方米
代價：	人民幣1,900,000,000元（約港幣2,313,000,000元）
收購及發展之用途：	住宅及商業
土地使用權年期：	住宅為70年及商業為40年
建議簽訂日期：	約於二〇一一年十二月二日

項目公司初步之投資總額及註冊資本目前均訂為人民幣1,919,000,000元（約港幣2,336,000,000元），並預期將分別增加至相等於700,000,000美元（約港幣5,439,000,000元）及500,000,000美元（約港幣3,885,000,000元）金額之等值人民幣。此項註冊資本將用以支付發展該土地之土地成本、建築成本及其他項目成本，預期由長實及本公司（或其各自之附屬公司）平等及按其各自所持項目公司之間接股本權益比例提供，並將由長實及本公司各自之附屬公司按相同條款及其各自所持項目公司之間接股本權益比例，不時以墊款形式直接注入合資控股公司（及其後其附屬公司）。待有需要加強合資控股公司之資本架構時，長實及本公司各自之附屬公司不時提供予合資控股公司之墊款將按比例資本化，藉此消除有關之墊款及發行合資控股公司並列帳為已繳足之新股。就任何墊款資本化而言，合資控股公司之新股將發行予合資控股公司當時的每一位股東，其墊款將按票面值連同股份溢價（或其等值）予以資本化，其總額相等於予以資本化之墊款面值。長實及本公司（或其各自之附屬公司）就該項收購及發展各自墊付或將墊付予合資控股公司而可作墊款資本化之最高價值為250,000,000美元（約港幣1,942,000,000元）或相等於250,000,000美元墊款金額之等值美元、港幣或人民幣。

進行交易之原因及裨益

該項收購及發展符合本公司其中一項核心業務策略，而成立項目公司及任何加強合資控股公司之資本架構對貫徹該等策略而言屬必要、必須及／或與其連帶之交易。

董事會（包括獨立非執行董事）認為包括成立項目公司以進行該項收購及發展之合資企業安排及任何屬於本公司部份的墊款資本化之條款均為正常商務條款，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則涵義

項目公司乃為該項收購及發展而新成立之外商獨資企業，由長實及本公司各自間接擁有50%權益。合資控股公司為項目公司之中層控股公司，亦由長實及本公司各自間接擁有50%權益。長實及合資控股公司分別為本公司之主要股東（於上市發行人層面）或該主要股東之聯繫人，因此各自為本公司之關連人士。故此，根據上市規則第14A.13條，訂立包括成立項目公司之合資企業安排，以及實行屬於本公司部份的任何墊款資本化對本公司而言各自構成或將構成本公司之關連交易。由於本公司就該項合資企業安排對項目公司所作的財務承諾數額，或由本公司之附屬公司就該項收購及發展而墊付或將墊付而可予墊款資本化之墊款之最高價值所佔之本公司相關百分比率有一項或以上超過0.1%但低於5%，本公司在進行此等交易方面獲或將獲豁免遵守上市規則所述之獨立股東批准之規定，本公司僅須或將僅須遵守上市規則所述之申報及公告規定。

由於概無董事於本公告所述之關連交易中擁有任何重大權益，因此並無董事須就有關本公告之董事會決議案放棄投票。

一般資料

本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；能源及基建、財務及投資與其他業務；以及電訊。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。合資控股公司之主要業務活動為投資控股。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下涵義：

「該項收購及發展」	根據土地使用權出讓合同收購該土地之土地使用權，以發展成住宅及商業物業；
「墊款資本化」	長實或本公司各自的附屬公司向合資控股公司支付或將支付之墊款之資本化，藉此消除該等墊款，及按每間附屬公司佔合資控股公司股本權益之比例，與合資控股公司董事會將同意的該等其他同等條款而發行的合資控股公司並列帳為已繳足之新股；
「聯繫人」	具上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	董事會；
「長實」	長江實業（集團）有限公司，於香港註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：001），並為本公司之主要股東；
「長實集團」	長實及其附屬公司；
「本公司」	和記黃埔有限公司，於香港註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：13）；
「關連人士」	具上市規則所賦予之涵義；
「大連市國土局」	大連市國土資源和房屋局，中國大連市之政府部門；
「董事」	本公司之董事；
「本集團」	本公司及其附屬公司；
「港幣」	港幣，香港之法定貨幣；
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區；

「合資控股公司」	Bayswater Developments Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，其已發行股本（由每股面值1美元之股份組成）由長實及本公司各自之間接附屬公司分別擁有50%；
「該土地」	名為(西)2011-010之土地，總面積為143,034.10平方米，位於中國大連市之西崗區黑嘴子碼頭及周邊地塊，為土地使用權出讓合同之主要事項；
「土地使用權出讓合同」	由項目公司與大連市國土局就該項收購及發展而將簽訂之合同，雙方已於今天協定合同條款，預期雙方將於今天簽署；
「上市規則」	聯交所證券上市規則；
「中國」	中華人民共和國；
「項目公司」	大連達連房地產開發有限公司，為該項收購及發展而根據中國法律新成立之外商獨資企業，由長實及本公司各自間接擁有50%權益；
「人民幣」	人民幣，中國之法定貨幣；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	具上市規則所賦予之涵義；
「主要股東」	具上市規則所賦予之涵義；
「美元」	美元，美利堅合眾國之法定貨幣；及
「%」	百分比。

註：本公告所用僅供參考之兌換率為人民幣1.00元兌港幣1.2173元及1.00美元兌港幣7.7693元。

承董事會命

公司秘書
施熙德

香港，二〇一一年十二月二日

於本公告日期，董事為：

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
甘慶林先生

獨立非執行董事：

米高嘉道理爵士
顧浩格先生
梁高美懿女士
毛嘉達先生
(米高嘉道理爵士之替任董事)
盛永能先生
黃頌顯先生

非執行董事：

麥理思先生