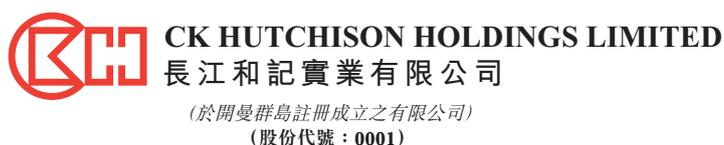


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約，亦不旨在邀請任何該等要約或邀請。具體而言，本公告在香港、美國或任何其他司法權區並不構成證券發行或出售的要約，或構成要約收購、購買或認購證券的邀請，亦無意邀請任何該等要約或邀請。除非已根據美國證券法進行登記或獲豁免遵守美國證券法下的登記規定，否則不得在美國進行證券發售或出售。本公告所述證券不曾亦將不會根據美國證券法登記。

本公告所載全部或任何部分資料不得於、向或從美國或發佈、刊發或派發本公告即構成違反有關法例或規例的司法權區進行本公告的發佈、刊發或派發。



## **CK GLOBAL INVESTMENTS LIMITED**

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

### **聯合投資者簡報**

茲提述(i)長江實業(集團)有限公司與和記黃埔有限公司(「和黃」)於二零一五年一月九日聯合刊發的公告(「第一份聯合公告」)及(ii)長江和記實業有限公司(「長和」)、CK Global Investments Limited(「和黃方案要約人」)與和黃於二零一五年三月三十日就(其中包括)寄發和黃計劃文件及長和通函而聯合刊發的公告。除文義另有所指外，本公告內所用詞彙與第一份聯合公告所界定者具有相同涵義。

長和及和黃就併購方案擬備的聯合投資者簡報副本載於本公告附件內。

聯合投資者簡報僅供參考之用，並非為於任何司法權區發行或出售任何證券的要約，亦非為於任何司法權區要約收購、購買或認購該等證券的邀請。長和股東在長和特別股東大會上就其持有的長和股份進行表決時，僅應倚賴長和通函所載的資料。和黃股東在和黃法院指令股東大會及和黃股東大會上就其持有的和黃股份進行表決時，僅應倚賴和黃計劃文件所載的資料。

## 一般資料

長和或和黃的股東及其他證券持有人，以及有意投資長和或和黃證券的投資者務請注意，併購方案、分拆上市方案及該等方案項下的交易須受限於(其中包括)符合適用法律和監管要求，包括有關公司股東於股東大會上批准、獲法院認許以及聯交所及／或其他監管機構批准等要求。據此，概不能保證任何該等交易會否進行及／或生效，亦不能保證將於何時進行及／或生效。

長和或和黃的股東及其他證券持有人，以及有意投資長和或和黃證券的投資者，於買賣長和或和黃的股份或其他證券時務須審慎行事。任何人士如對其本身之處境或任何應採取之行動有疑問，敬請諮詢其本身之專業顧問。

承董事會命	承董事會命	承董事會命
長江和記實業有限公司	CK Global Investments Limited	和記黃埔有限公司
公司秘書	公司秘書	公司秘書
楊逸芝	楊逸芝	施熙德

香港，二零一五年三月三十一日

於本公告日期，長和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、鮑綺雲小姐、吳佳慶小姐及趙國雄先生；非執行董事梁肇漢先生、霍建寧先生、陸法蘭先生、周近智先生、麥理思先生及李業廣先生；以及獨立非執行董事郭敦禮先生、葉元章先生、馬世民先生、周年茂先生、洪小蓮女士、王葛鳴博士(亦為馬世民先生之替任董事)及張英潮先生。

長和董事對本公告所載的資料(有關和黃集團資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本公告內所表達之意見(和黃集團表達的意見除外)，乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本公告所載資料並無遺漏其他事實(有關和黃集團的事實除外)，致使本公告所載之任何陳述有所誤導。

於本公告日期，執行和黃董事為李嘉誠先生(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、黎啟明先生及甘慶林先生；及非執行和黃董事為鄭海泉先生(獨立非執行董事)、米高嘉道理爵士(獨立非執行董事)、李慧敏女士(獨立非執行董事)、李業廣先生、麥理思先生、盛永能先生(獨立非執行董事)及黃頌顯先生(獨立非執行董事)；以及替任董事為毛嘉達先生(為米高嘉道理爵士之替任董事)。

和黃董事對本公告所載的資料(有關長和集團資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，和黃集團於本公告內所表達之意見，乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本公告所載資料並無遺漏其他事實(有關長和集團的事實除外)，致使本公告所載之任何陳述有所誤導。

於本公告日期，和黃方案要約人的董事為李澤鉅先生、甘慶林先生及葉德銓先生。

和黃方案要約人的董事對本公告所載的資料(有關和黃集團資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，和黃方案要約人於本公告內所表達之意見，乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本公告所載資料並無遺漏其他事實(有關和黃集團的事實除外)，致使本公告所載之任何陳述有所誤導。



CK HUTCHISON HOLDINGS LIMITED  
長江和記實業有限公司

股票代碼： 1



Hutchison Whampoa Limited  
和記黃埔有限公司

股票代碼： 13

# 投資者簡報

2015年3月31日

本簡報僅供參考之用，並非在任何司法管轄區發行或出售任何證券的要約，也非邀請在任何司法管轄區收購、購買或認購該等證券的要約。本簡報簡述了長江和記實業有限公司（「長和」）、CK Global Investments Limited以及和記黃埔有限公司（「和黃」）於2015年3月31日聯合發出的計劃文件（「計劃文件」）中進一步詳細介紹的各項方案。該計劃文件載有關於該等方案的重要信息。長和及和黃的股東和投資者應閱讀計劃文件的全文。計劃文件可於香港聯合交易所網站[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)以及長和及和黃各自的網站取得。本簡報內所使用詞彙與計劃文件內定義詞彙一致。

## I. 已公佈重組概述

# 和黃方案批准門檻

和黃方案的完成受限於（其中包括）下列各項：

1

計劃獲得出席和黃法院指令股東大會且表決（不論是親身出席及表決或委派代表出席及表決）的無利害關係股東中，佔持有當中最少75%的表決權的和黃無利害關係股東批准，並且於和黃法院指令股東大會上對計劃所投的反對票佔所有和黃之無利害關係股份所附的總表決權不超過10%

2

獨立長和股東於長和股東特別大會上通過普通決議案，批准和黃方案及其項下所擬議的所有交易

預期時間表<sup>(1)</sup>：

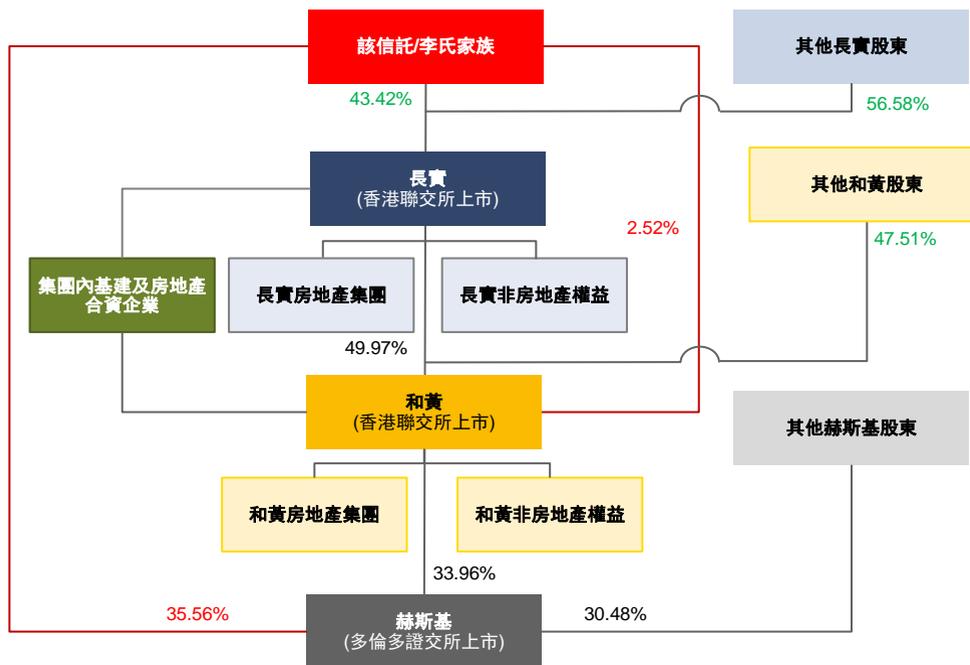
- 2015年4月20日 – 長和股東特別大會、和黃法院指令股東大會及和黃股東大會批准計劃
- 2015年5月26日 – 和黃股份最後交易日
- 2015年6月3日 – 完成：合資格原有和黃股東獲發長和股份與長地股份及長地股份開始上市交易

註：

(1) 此時間表可能會變動。投資者應參考長和及/或和黃發佈的最新公告

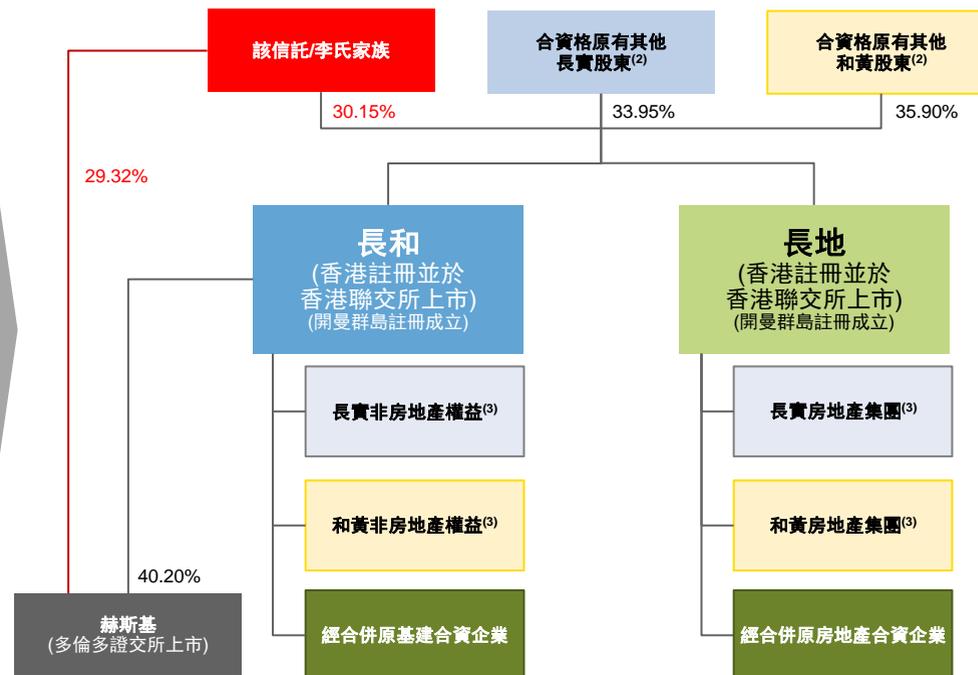
# 交易概覽

## 交易前



長實及和黃除各自的其他業務外，其資產組合均包括房地產及基建資產

## 交易後<sup>(1)</sup>



合資格股東將獲發兩家新建立且具領導地位的香港上市公司的股份：

1. 長和 – 將持有兩個集團的全部非房地產業務；及
2. 長地 – 將持有兩個集團的房地產業務

註：因為捨入以致誤差總數未必能加至100%

(1) 和黃股份的換股比率按長實及和黃股份截至（及包括）2015年1月7日止五個交易日之平均收市價釐定，而赫斯基股份的換股比率按赫斯基股份截至（及包括）2015年1月6日止五個交易日之平均收市價釐定

(2) 若干不合資格海外股東將不會收取長和股份及長地股份

(3) 包括聯營公司及合資企業

# 交易條款概要

其他長實股東

其他和黃股東

該信託/李氏家族

## 步驟 1 長實重組方案

長實重組方案

每股現有長實股份獲發1股長和股份

不適用

每股現有長實股份獲發1股長和股份

於2015年2月25日的股東大會上，經99.76%長實股東投票表決批准，並於2015年3月18日完成

## 步驟 2 併購方案及分拆上市方案

赫斯基股份交換  
(收購該信託6.24%的赫斯基股權)

不適用

不適用

將予收購的每股現有赫斯基股份獲發1.376股新長和股份，換股比率按公告前平均收市價<sup>(1)</sup>釐定，不含任何溢價/折讓

和黃方案  
(和黃協議安排)

不適用

每股現有和黃計劃股份獲發0.684股新長和股份，換股比率按公告前平均收市價<sup>(2)</sup>釐定，不含任何溢價/折讓

分拆上市方案  
(長地分拆及上市)

每股長和股份獲發1股長地股份<sup>(3)</sup>

併購方案及分拆上市方案須捆綁式通過(「兩項方案一併通過或否決」)

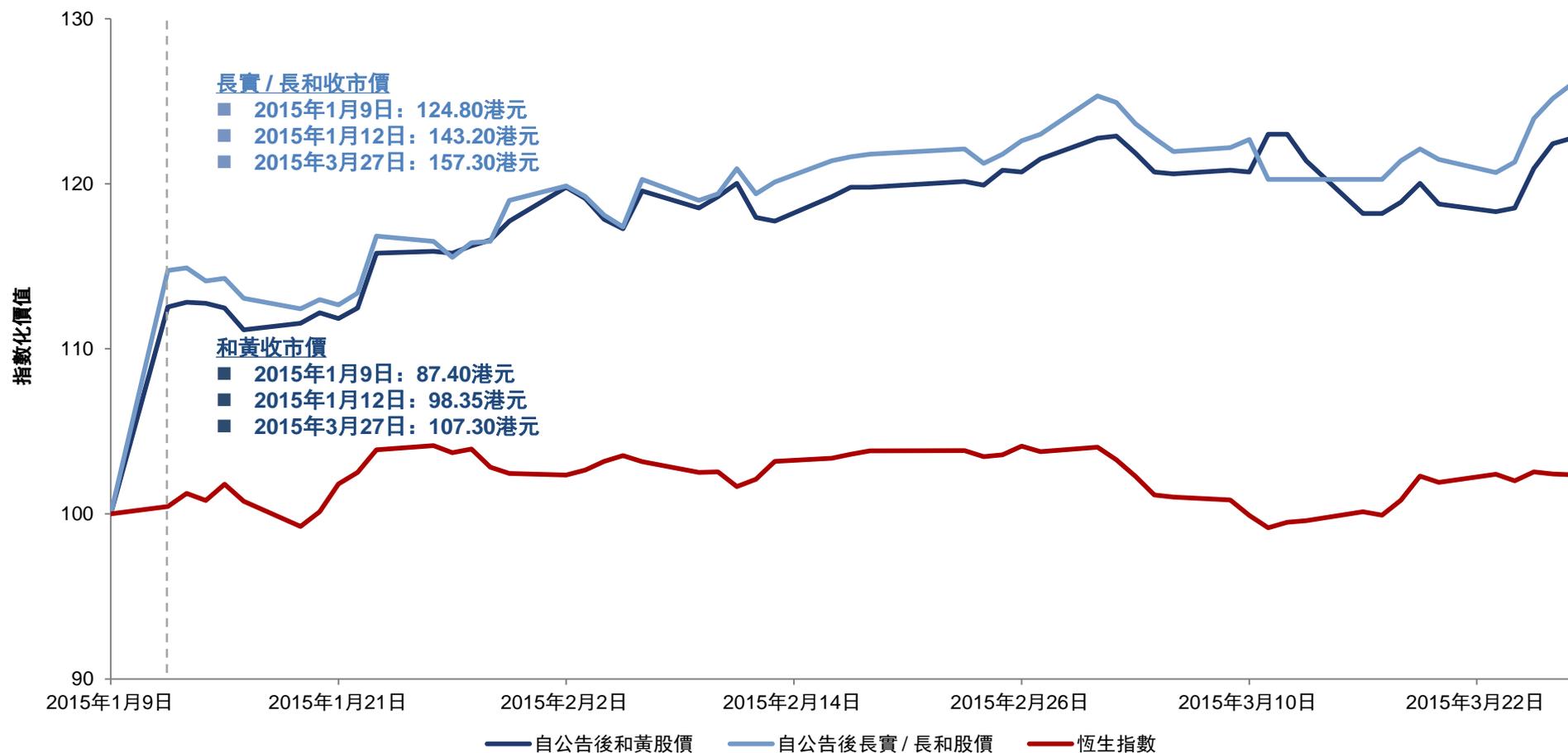
註:

- (1) 按長實股份截至(及包括)2015年1月7日五個交易日之平均收市價每股129.06港元及赫斯基股份截至(及包括)2015年1月6日五個交易日之平均收市價每股27.01加元(滙率為1加元兌6.5782港元)釐定
- (2) 分別按長實股份截至(及包括)2015年1月7日五個交易日之平均收市價每股129.06港元及和黃股份截至(及包括)2015年1月7日五個交易日之平均收市價每股88.28港元釐定
- (3) 現有長和股東及根據赫斯基股份交換及和黃方案獲發長和股份的新股東均將有權按一比一的比例獲發長地股份，若干不合資格海外股東除外

# 自公告以來的股價表現

長實 / 長和及和黃股價自2015年1月9日公告以來均表現強勁，截至2015年3月27日增幅逾20%，為股東創造逾1,601億港元的價值<sup>(1)</sup>  
根據恒生指數發佈的新聞稿<sup>(2)</sup>，長和及長地均將獲納入所有相關指數<sup>(3)</sup>

股價重設基礎數值=100



註：

- (1) 對比按2015年1月9日的公告前收市價釐定的合併市場價值6,617億港元。計劃文件中披露，2015年3月27日為有關上述公司資訊的最後實際可行日期
- (2) 恒生指數有限公司於2015年2月13日有關（其中包括）針對長和及長地的預計指數調整的新聞稿
- (3) 長地將於其上市日期獲納入，並將於下一次常規指數審核時審核其是否繼續獲納入

## II. 長和及長地概覽

# 長和概覽

通過 (i) 整合現時由長和及和黃共同擁有的基建資產，以及 (ii) 增持赫斯基、成為其第一大股東，長和將成為一間更具規模、業務遍及50多個國家的跨國企業

	來自交易	長和
電訊		▶ 業務分佈歐亞 <b>12</b> 個國家/地區，活躍客戶群約 <b>8,300</b> 萬 <sup>(1)(2)</sup>
港口		▶ <b>52</b> 個港口，分佈於 <b>26</b> 個國家 <sup>(1)</sup>
零售		▶ 超過 <b>11,400</b> 家店舖，分佈於全球 <b>24</b> 個市場 <sup>(1)</sup>
基建	+ <ul style="list-style-type: none"> <li>整合6個與長江基建合營的業務<sup>(3)</sup></li> <li>1. Northumbrian Water      4. AVR</li> <li>2. Wales &amp; West Utilities      5. Park'N Fly</li> <li>3. Australian Gas Networks      6. Eversholt<sup>(4)</sup></li> </ul>	▶ 整合共同擁有的資產，資產組合遍佈 <b>4</b> 大洲 <sup>(1)</sup>
	+ <ul style="list-style-type: none"> <li>近期以約200億港元收購的飛機租賃業務<sup>(5)</sup></li> </ul>	▶ 購入 <b>60</b> 架飛機，提供長期而穩定的收益 <sup>(3)</sup>
能源	+ <ul style="list-style-type: none"> <li>增持<b>6.24%</b>赫斯基股權</li> <li>市值約<b>100</b>億港元<sup>(6)</sup></li> </ul>	▶ 加拿大其中一家最具規模的綜合能源生產商的 <b>最大</b> 股東 <sup>(1)</sup>
房地產	— <ul style="list-style-type: none"> <li>按分拆上市方案分拆業務上市</li> </ul>	

註：

(1) 截至2014年12月31日，根據和黃2014年全年業績公告

(2) 約8,300萬活躍客戶群由歐洲3集團（約2,500萬）、和記電訊亞洲（約5,450萬）及和記電訊香港控股（約320萬）的活躍客戶群相加而成

(3) 詳情請參閱第12及第13頁

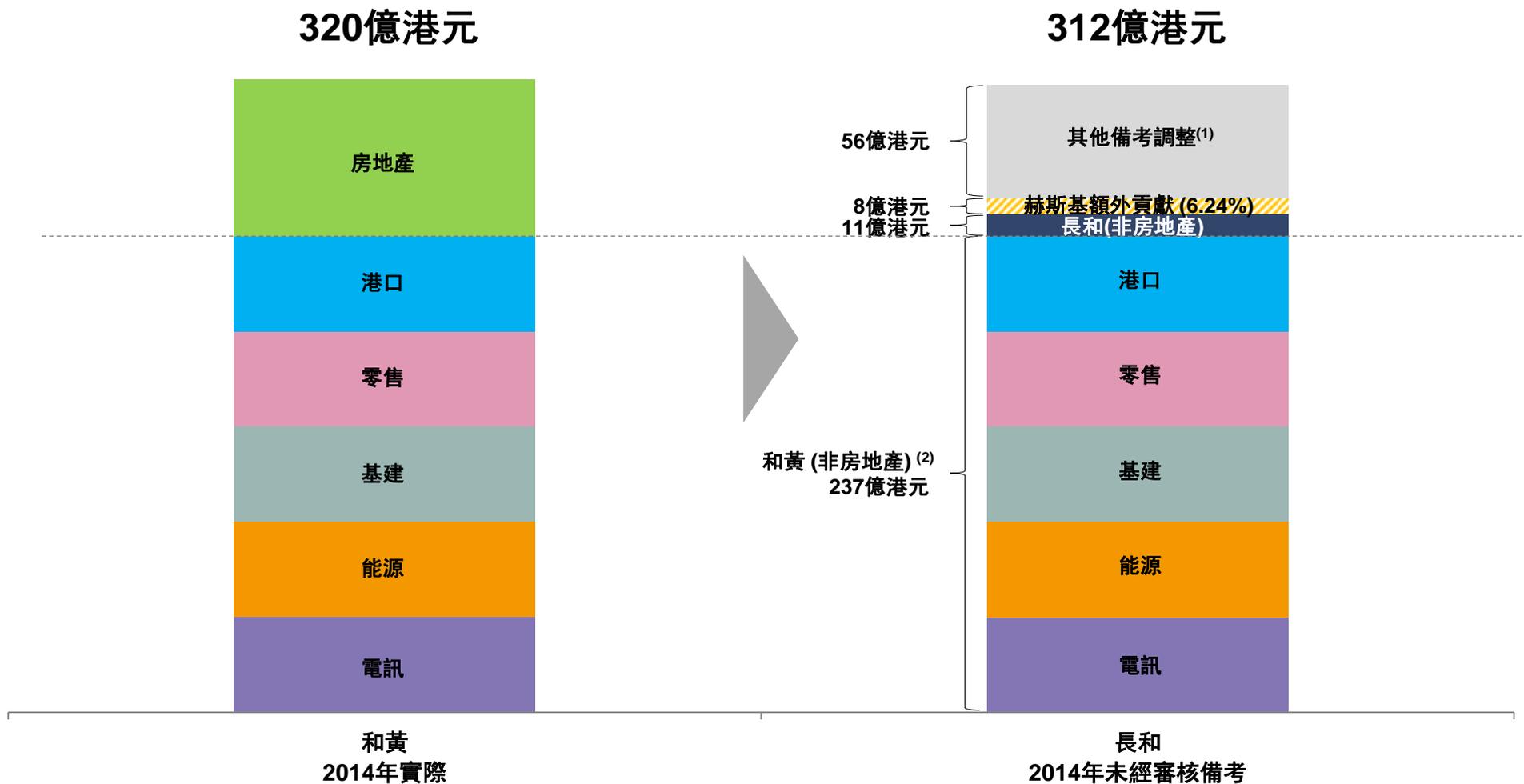
(4) 預計大約於2015年4月完成交易

(5) 于2014年11月4日及2015年1月27日公佈：以約18.9億美元為代價購入最多45架飛機，以及通過與MC Aviation Partners Inc.和Vermilion Global Limited（李嘉誠（海外）基金會的一家全資附屬公司）按50:40:10的持股比例組成的合營企業以7.3億美元（總基本購買價）為代價購入最多15架飛機

(6) 按赫斯基於2015年1月6日的市值約250億加元\* 1加元兌6.5782港元匯率（2015年1月6日）\* 6.24%股權計算

# 長和概覽

## 普通股股東應佔經常性盈利貢獻



註:

(1) 因收購時公平價值調整而產生之折舊及攤銷與利息支出影響

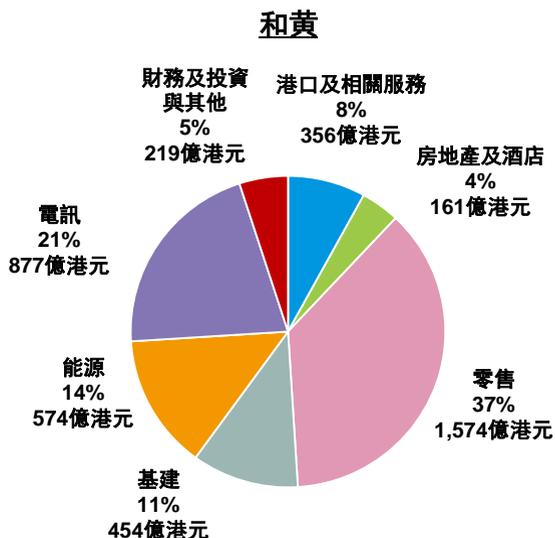
(2) 包括和黃之財務及投資與其他

# 長和概覽

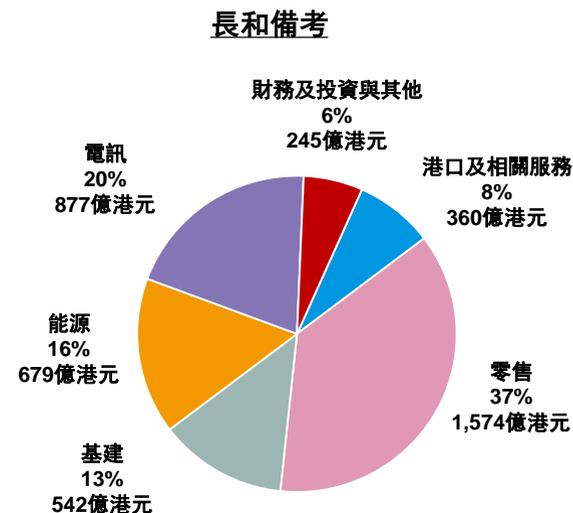
## 收益分析

### 按業務劃分

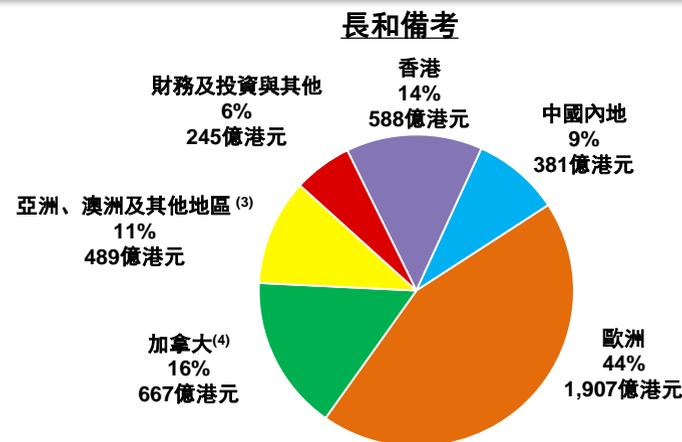
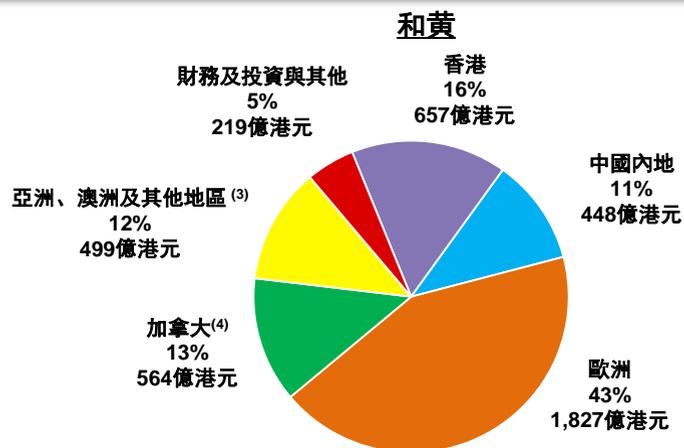
2014年和黃總收益<sup>(1)</sup>：4,215億港元



2014年長和備考總收益<sup>(2)</sup>：4,276億港元



### 按地域劃分



註：因為捨入以致誤差總數未必能加至100%

(1) 包括和黃集團應佔聯營公司及合資企業收益，已予調整以撇除非控股權益所佔和記港口信託之業績

(2) 包括長和集團應佔聯營公司及合資企業收益

(3) 包括巴拿馬、墨西哥和中東地區

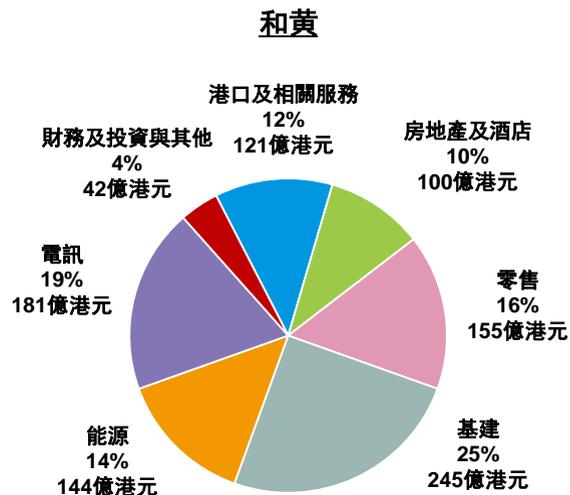
(4) 包括赫斯基能源來自美國的的貢獻

# 長和概覽

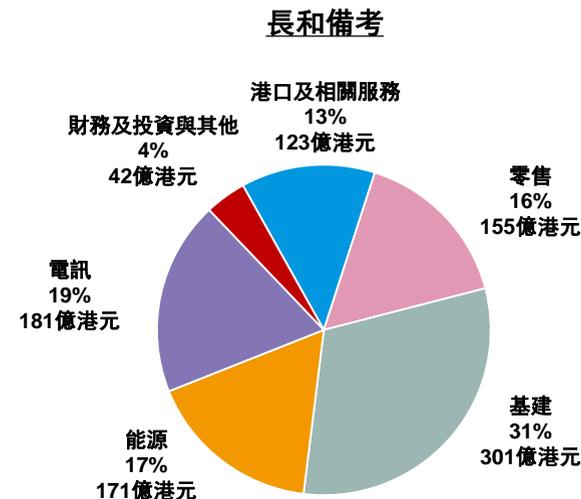
## EBITDA分析

### 按業務劃分

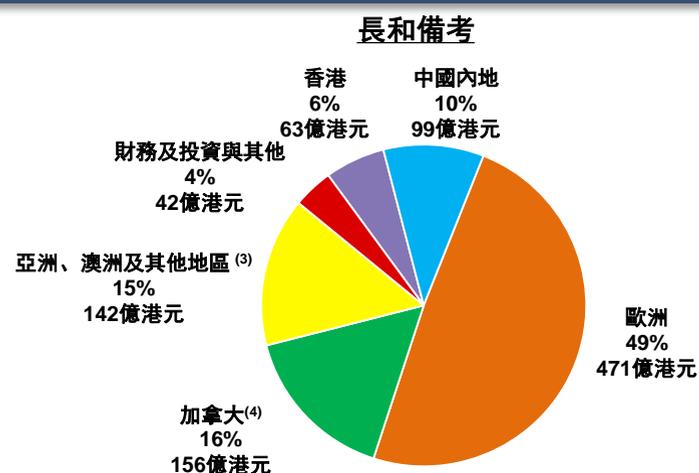
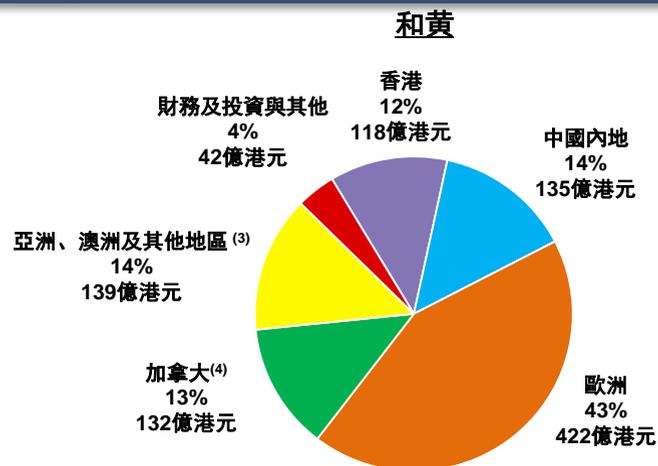
2014年和黃EBITDA總額<sup>(1)</sup>: 989億港元



2014年長和備考EBITDA總額<sup>(2)</sup>: 973億港元



### 按地域劃分



註: 因為捨入以致誤差總數未必能加至100%

(1) 包括和黃集團應佔聯營公司及合資企業EBITDA, 已予調整以撇除非控股權益所佔和記港口信託之業績。EBITDA指扣除利息支出、其他財務成本、稅項、折舊和攤銷前的盈利(虧損)。EBITDA並非按國際財務報告準則計算, 與其他公司名稱類似的計算方法可能不具有可比性

(2) 包括長和集團應佔聯營公司及合資企業EBITDA

(3) 包括巴拿馬、墨西哥和中東地區

(4) 包括赫斯基能源來自美國的的貢獻

# 長和概覽

## 更優質基建及能源業務組合

基建業務							能源業務		
	 NORTHUMBRIAN WATER	 WALES & WEST UTILITIES	 Australian Gas Networks	 PARK'N FLY	 AVR energy inside.	 EVERHOLT RAIL GROUP	租賃		 Husky Energy
業務描述	英國水務及污水處理服務	英國天然氣分銷網絡	澳洲最大的天然氣分銷商之一	加拿大最大的機場外停車服務供應商	荷蘭最大的廢物轉化能源公司	英國三大主要鐵路車輛租賃公司之一 <sup>(6)</sup>	45架全資擁有的飛機	15架透過合營企業擁有的飛機	加拿大最大的綜合能源公司之一
財務指標	總資產： 505億港元 <sup>(1)</sup> (2014年3月31日)	總資產： 181億港元 <sup>(1)</sup> (2014年3月31日)	總資產： 247億港元 <sup>(1)</sup> (2014年6月30日)	收購代價： 27億港元 (2014年6月17日)	收購企業價值： 97億港元 (2013年6月17日)	收購企業價值： 293億港元	收購代價： 204億港元		總資產： 2,592億港元 <sup>(1)</sup> (2014年12月31日)
交易前權益比例									
長實	40.00%	30.00%	27.51%	50.00%	35.00%	50.00%	100%	50%	-
長江基建實益權益 <sup>(2)</sup>	40.00%	41.66%	55.66%	50.00%	42.77%	50.00%	0%		-
和黃實益權益 <sup>(3)</sup>	30.27%	31.53%	42.12%	37.84%	32.37%	37.84%	0%		33.96%
交易後權益比例									
長和實益權益 <sup>(4)</sup>	70.27%	61.53%	69.63%	87.84%	67.37%	87.84%	100%	50%	40.20%
會計處理方法	綜合會計法	權益會計法 <sup>(5)</sup> (非綜合負債淨值: 158億港元)	權益會計法 <sup>(5)</sup> (非綜合負債淨值: 136億港元)	綜合會計法	權益會計法 <sup>(5)</sup> (非綜合負債淨值: 31億港元)	綜合會計法	綜合會計法	權益會計法	持股比例增加導致應佔股息增加
除稅前盈利貢獻	18億港元 <sup>(7)</sup>					不適用	3.34億港元 <sup>(7)</sup>		額外8億港元

註：總數可能因捨入而出現誤差

(1) 外匯兌換率：1英鎊=12.9052港元（2014年3月31日），1澳元=7.3010港元（2014年6月30日），1加元=6.6733港元（2014年12月31日）

(2) 長江基建實益權益 = 長江基建自身直接股權 + 長江基建通過持有38.87%電能實業的間接權益

(3) 和黃實益權益 = 和黃通過持有 75.67% 長江基建的間接權益

(4) 長和實益權益 = 長和權益 + 併購方案後和黃的實益權益

(5) 基於各自之股東協議，其後長和集團不被視作對Australian Gas Networks、AVR及Wales & West Utilities擁有控制權，因此其於該等資產中的實益權益將繼續被分類為合營企業中的權益以權益會計法入賬。AGN、AVR及WWU之負債淨值以銀行及其他負債本金額減現金及現金等值項目計算，於2014年12月31日分別為135.54億港元、30.96億港元及158.07億港元

(6) 預期大約於2015年4月完成交易

(7) 對長實截至2014年12月31日止年度除稅前盈利之貢獻

# 長和概覽

## 近年發展

### 把握機遇在持續發展基礎上為股東創富增值

O<sub>2</sub>

O<sub>2</sub> UK

於2015年3月25日，和黃集團與Telefónica, S.A.訂立一項股份購買協議，據此，和黃集團有條件同意收購O<sub>2</sub> UK全部已發行股本。完成後，O<sub>2</sub> UK和3英國的業務將整合為一間合併公司

#### 收購代價：

- 92.5億英鎊現金及最高共10億英鎊的遞延利潤分成
- 收購資金將以60億英鎊無追索權之過渡貸款及內部現金資源支付
- 正在與若干潛在共同投資者洽商，其可能以現金認購合併公司的少數權益

#### 完成條件：

歐盟委員會確認符合歐盟競爭法、完成O<sub>2</sub> UK集團重組及根據適用之法規及與第三方的合約安排獲得豁免及/或批准

完成條件必須於以下日期前達成：2016年6月30日（英國時間）<sup>(1)</sup>

預計收購於完成後將創立英國第一大的流動電訊營運商，總客戶人數接近3,300萬名



註：來源：公司公告、公司網站、年報

(1) 於股份購買協議載列之特定情況下此日期可能會延期至2016年9月30日（英國時間）

(2) 長實獨自收購的45架飛機中，26架飛機的收購已於2014年完成，其餘19架飛機的收購預期於2015年完成

(3) 21架飛機其中18架（「CSA 飛機」，定義見2014年11月4日公告），其平均餘下租期為6.5年，平均機齡為3.1年

21架飛機其餘3架（「BISA 飛機」，定義見2014年11月4日公告），其平均餘下租期為8.9年，平均機齡為4.4年

(4) MCAP 擁有40%權益及Vermilion Global Limited（李嘉誠(海外)基金會之全資附屬公司）擁有10%權益



## Eversholt Rail

於2015年1月20日，一間長實及長江基建集團有限公司各佔50%權益的合營企業就收購Eversholt Rail Group簽訂協議

#### 總代價：

收購企業價值：約25億英鎊

#### Eversholt Rail的背景：

- 英國三大鐵路車輛租賃公司之一，擁有約28%市場佔有率
- 列車車隊包括3,474個載客車卡、1,003個載貨車卡、63個載貨箱，以及2家車廠
- 2013年除稅及特殊項目後盈利：約5,242萬英鎊
- 資產淨值（於2013年12月31日）：約2.0597億英鎊

預期完成日期：2015年4月左右



## 飛機租賃業務

公告日期：2014年11月4日，2015年1月27日

簽訂協議收購最多 60 架飛機

總代價 約26.3億美元

#### 1 賣家：GE Capital Aviation <sup>(2)</sup>

- 約8.16億美元
- 平均餘下租期為6.5/8.9年 <sup>(3)</sup>
- 平均機齡為3.1/4.4年 <sup>(3)</sup>

21



#### 2 賣家：BOC Aviation <sup>(2)</sup>

- 約4.92億美元
- 平均餘下租期為6.3年
- 平均機齡為4.1年

10



#### 3 賣家：Jackson Square Aviation <sup>(2)</sup>

- 約5.84億美元
- 平均餘下租期為8.1年
- 平均機齡為2.6年

14



#### 4 賣家：MC Aviation Partners

- 與MC Aviation Partners and Vermilion Global Limited <sup>(4)</sup>按50:40:10的持股比例組成合營企業
- 約7.34億美元
- 平均餘下租期為9年
- 平均機齡為1.8年

15



Fleet Solutions



# 長和概覽

## 穩健資本結構

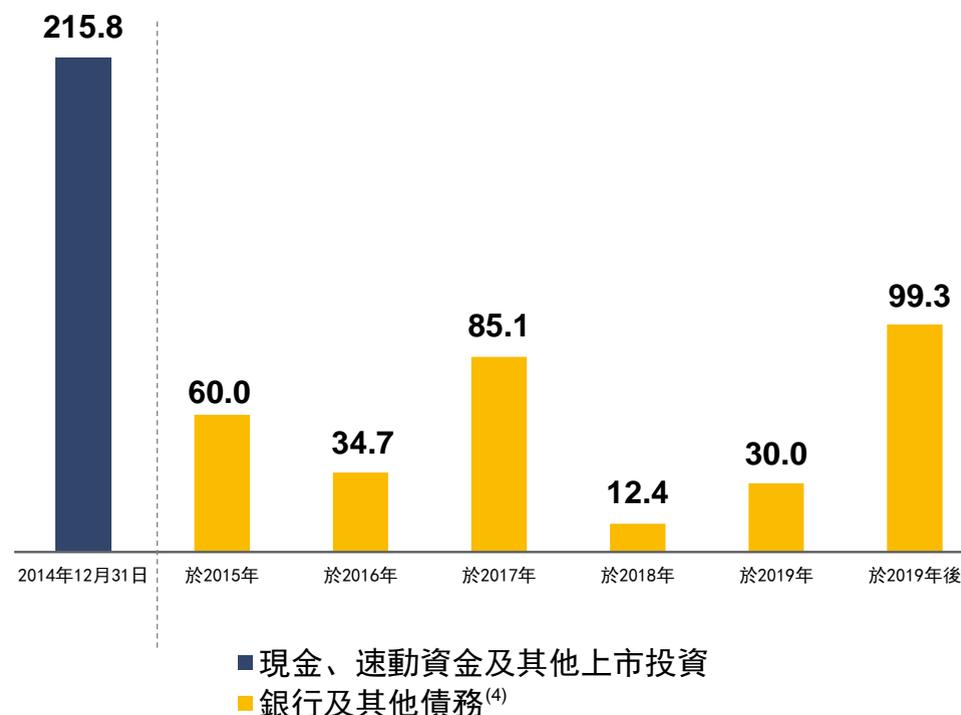
長和預期會維持和黃現有的優良投資評級，並將從長地得到額外現金550億港元(作為分拆上市方案一部分)。長和將繼續貫徹審慎理財原則，堅守維持負債淨額對總資本淨額比率於適當水平、穩健資金流及充足財務靈活性的基本財務政策

### 備考信用狀況

(單位：10億港元，百分率除外)	長和備考 (截至2014年 12月31日)
(+) 和黃	247.6
(+) 長實	37.9
(+) 計入長實及和黃共同擁有之實體	38.8
(+) 終止確認和黃投資及購買價分配調整	10.8
(-) 分拆上市方案	0.7
<b>銀行及其他債務總額</b>	<b>334.4</b>
— 本金	321.6
— 收購時公平價值調整	10.8
— 未攤銷借款融資費用及根據利率掉期合約未變現收益	1.9
<b>(-) 現金、速動資金及其他上市投資<sup>(1)</sup></b>	<b>215.8</b>
<b>負債淨額<sup>(2)</sup></b>	<b>118.6</b>
<b>總資本淨額<sup>(3)</sup></b>	<b>651.9</b>
<b>負債淨額對總資本淨額比率</b>	<b>18.2%</b>

### 備考債務到期狀況

單位：10億港元



註：總數可能因捨入而出現誤差

(1) 現金、速動資金及其他上市投資 = 現金及現金等值 (約2,017億港元) + 速動資金及其他上市投資 (約140億港元)

(2) 負債淨額定義為銀行及其他債務 (約3,344億港元)減現金、速動資金及其他上市投資的總額 (約2,158億港元)

(3) 總資本淨額 = 權益總額 (約5,221億港元) + 來自非控股股東之計息借款 (約102億港元) + 來自非控股股東之免息借款 (約10億港元) + 負債淨額

(4) 銀行及其他債務本金總額

# 建議長和管理團隊

長和與和黃現時之優秀管理團隊將繼續管理  
長和與長地之非執行董事或獨立非執行董事並無重疊

## 長和

### 執行董事:

- 李嘉誠先生 (主席)
- 李澤鉅先生 (副主席兼集團聯席董事總經理)
- 霍建寧先生 (集團聯席董事總經理)
- 周胡慕芳女士 (集團副董事總經理)
- 陸法蘭先生 (集團財務董事兼副董事總經理)
- 葉德銓先生 (副董事總經理)
- 甘慶林先生 (副董事總經理)
- 黎啟明先生 (副董事總經理)

### 非執行董事:

- 周近智先生
- 李業廣先生
- 梁肇漢先生
- 麥理思先生

### 獨立非執行董事:

- 郭敦禮先生
- 鄭海泉先生
- 米高嘉道理爵士
- 李慧敏女士
- 盛永能先生
- 黃頌顯先生
- 王葛鳴博士

## 長地

### 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
- 吳佳慶小姐

### 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

# 長地概覽

## 香港最具規模物業發展商之一，擁有良好往績

發展物業	投資物業	酒店及服務套房	物業管理	房地產投資信託基金籌辦人
香港最具規模的物業發展商之一	香港最具規模的投資物業擁有人之一	香港最具規模的酒店業主運營商之一	香港最具規模的物業管理人之	香港最活躍的房地產投資信託籌辦人
<p>開發土地儲備總建築面積 = 約<b>1,580萬平方米</b><sup>(1)</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中國境內: 約1450萬平方米<sup>(1)</sup></li> <li>中國境外: 約130萬平方米<sup>(1)</sup></li> </ul>	<p>投資物業總建築面積/物業估值 = 約<b>160萬平方米</b><sup>(1)</sup> / 約<b>1,233億港元</b><sup>(2)(3)(4)</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>備考收益/利潤貢獻: 約68億港元/約60億港元<sup>(5)(6)</sup></li> </ul>	<p><b>14,670</b>間酒店房間<sup>(1)</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>香港境內: 12,158 間房間<sup>(1)(7)</sup></li> <li>香港境外: 2,512間房間<sup>(1)(7)</sup></li> <li>備考收益/利潤貢獻: 約56億港元 / 約22億港元<sup>(6)</sup></li> </ul>	<p>管理香港和中國境內約<b>2,100萬平方米</b>的物業<sup>(1)</sup></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>置富產業信託<sup>(8)</sup></li> <li>泓富產業信託<sup>(8)</sup></li> <li>匯賢產業信託<sup>(8)</sup></li> </ul>

### 香港最具規模的發展商之一，在香港的市場佔有率具領導地位，業務深入中國



廣泛資產組合帶來強勁的經常性收益

超過40年的良好往績 + 財務實力

= 以有利價格購置土地

致力優化土地儲備以平衡穩定和增長

- ✓ 多樣化的融資渠道
- ✓ 穩健水平的負債比率
- ✓ 靈活的資金流動性

嚴謹投資方針以及審慎財務管理

擁有豐富經驗的高層管理團隊以及穩定的管理團隊



具有豐富經驗的專業管理層

註：總數可能因捨入而出現誤差。對於此簡報中的備考財務資訊，請結合日期均為2015年3月31日的計劃文件及長和通函中的備考財務資料全文一併閱讀。

(1) 截至2014年12月31日

(2) 截至2015年2月28日

(3) 不包括重慶大都會廣場的估值，重慶大都會廣場已於2015年3月2日出售給匯賢產業信託

(4) 物業估值：寫字樓 = 約659億港元；零售 = 約403億港元；工業 = 約136億港元；其他 = 約36億港元

(5) 備考收益拆分：香港 = 約60億港元；中國 = 約8億港元；其他 = 約2,000萬港元

備考利潤貢獻拆分：香港 = 約55億港元；中國 = 約5億港元；其他 = 約2,000萬港元

(6) 2014財政年度

(7) 根據長地在酒店和服務套房的擁有者權益

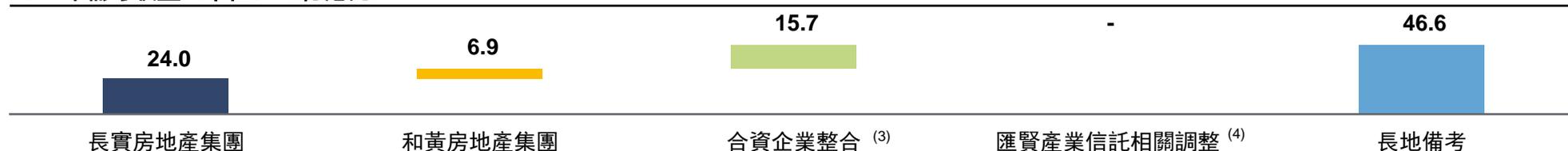
(8) 集團籌辦的房地產投資信託基金於2014年12月31日的資產淨值：匯賢產業信託 = 285.64億人民幣；置富產業信託 = 223.76億港元；泓富產業信託 = 66.69億港元

# 長地概覽

## 主要備考財務數據摘錄

長實與和黃的房地產資產合併之後，將成為香港最具規模的物業發展商之一

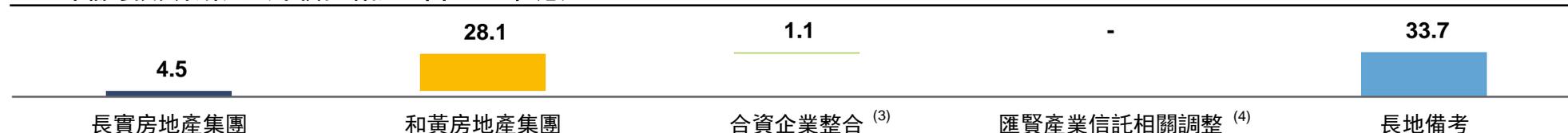
### 2014年備考收益（單位：10億港元）



### 2014年備考EBIT（單位：10億港元）<sup>(1)</sup>



### 2014年備考投資物業之公平價值增幅（單位：10億港元）



### 2014年備考股東應佔盈利淨額（單位：10億港元）<sup>(2)</sup>



註：總數可能因捨入而出現誤差

(1) EBIT = 集團營業額 + 投資及其他收益 - 營運成本（撇除利息及其他融資成本）。EBIT並非國際財務報告準則計算，而且可能與其他公司類似名稱的度量指標之間無可比性。

(2) 不包括新增的550億港元債務融資的利息開支

(3) 分拆上市完成之後，某些合資企業將成為長地的附屬公司。因此，該等合資企業業績表將被合併計算，該等合資企業的收益、EBIT數據及投資物業之公平價值的增幅則被併入長地的備考合併收益表

(4) 原先作為可供出售投資入賬，並按公平價值呈列。一旦長地上市，匯賢產業信託將成為長地的聯營公司

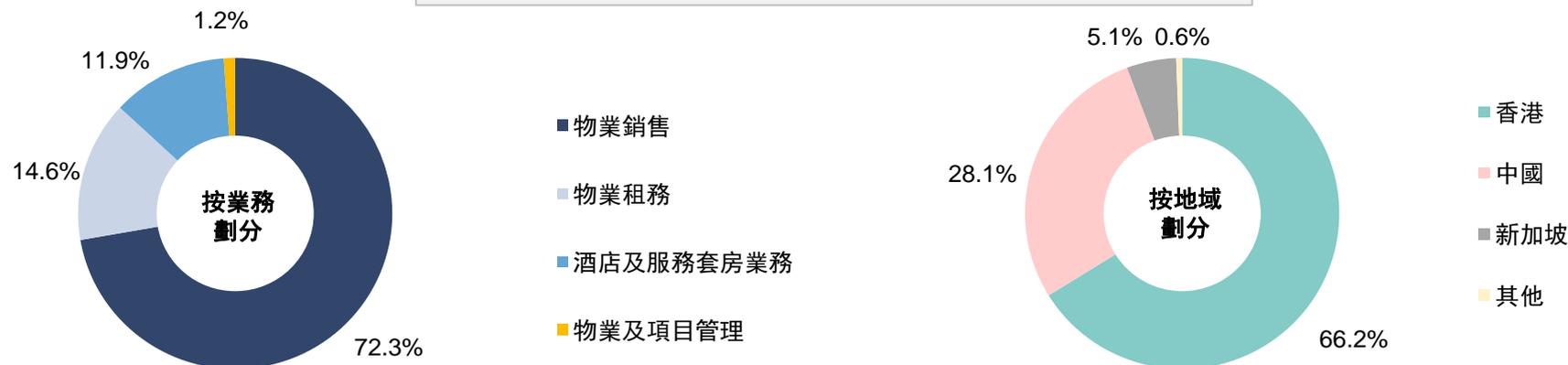
(5) 代表已於合資企業共用業績中涵蓋的合資企業的投資物業之公平價值的增幅，重新分類為長地與合資企業合併報表後於備考合併收益表中的投資物業之公平價值的增幅

# 長地概覽

## 業務和地域分佈多元化

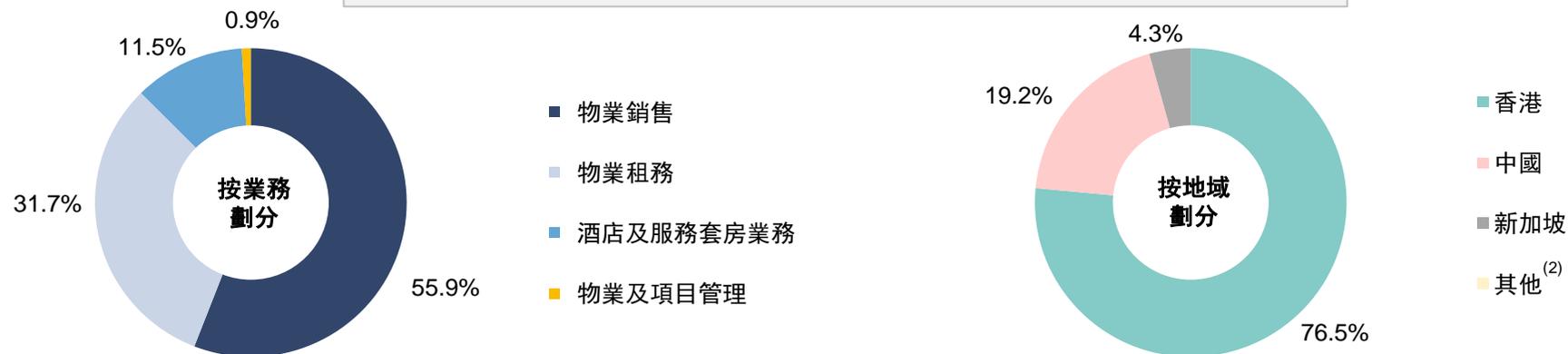
### 2014年備考收益

2014年備考總收益：約466億港元



### 2014年備考總收益貢獻 / 按經營業務劃分的EBIT<sup>(1)</sup>

2014年備考總收益貢獻 / 按經營業務劃分的EBIT：約190億港元



註：因為捨入以致誤差總數未必能加至100%

(1) 收益貢獻指未扣除利息支出，稅項，投資物業之公平價值變動，投資和其他收益及售出投資物業之盈利和其他之前的盈利

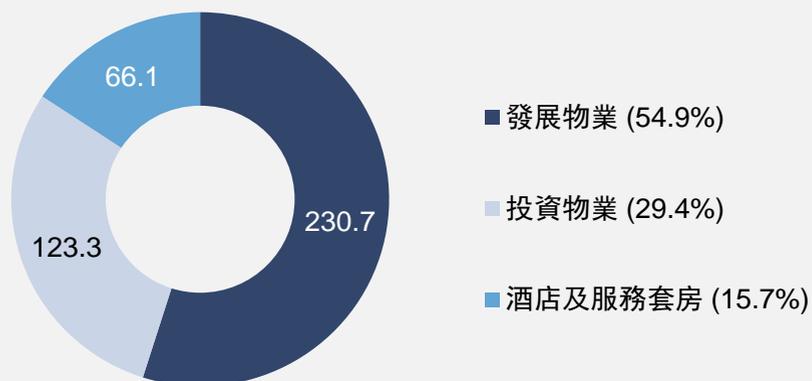
(2) 備考收益貢獻的“其他”虧損7,700萬港元，因此沒有在圖中顯示

# 長地概覽

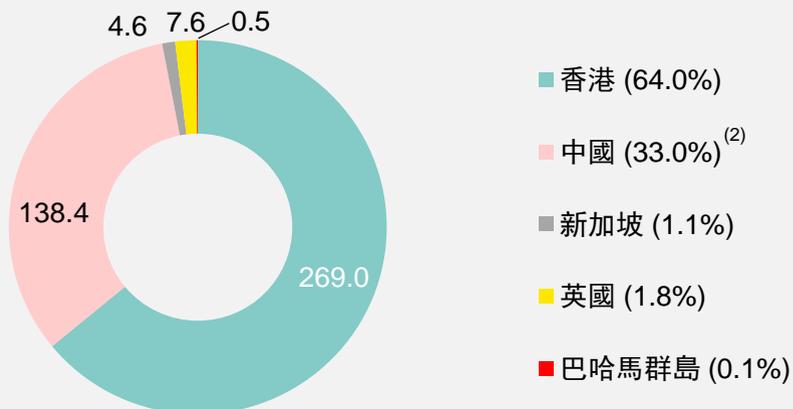
## 房地產物業估值分析

總資產估值 = 約4,201億港元<sup>(1)</sup>

按資產級別劃分的組合估值分析(單位: 10億港元)



按地域劃分的組合估值分析(單位: 10億港元)



註

(1) 截至2015年2月28日及按應收比例計算。並非所有物業均已估值，包括於2014年12月31日賬面淨值合共約為11億港元的農地。於2015年2月28日的市值均基於物業估值師做出的估值。將來，長地會將若干房地產物業在賬面值入賬面。房地產估值和賬面價值的對賬計算，請參考附錄

(2) 不包括重慶大都會廣場的估值，該物業已於2015年3月2日完成出售予匯賢產業信託

# 長地概覽

## 營運數據摘錄

### 發展物業

#### 香港（住宅）：

- 長實房地產集團
  - 2014年經確認的實用面積為166,098平方米（比2013年增長約24.7%）
  - 2014年平均售價約為每平方米115,065港元（比2013年增長約 65.3%）

#### 中國（住宅）：

- 採取策略維持長實房地產集團及和黃房地產集團的收益率，使二者在2014年的平均售價分別為每平方米17,758 港元和每平方米17,413港元（比2013年分別增長約 6.9% 和約5.2%）

### 投資物業

#### 平均租金水平實現確實的增長

- 2012 – 2014年平均租金的複合年增長率（CAGR）<sup>(1)</sup>：
  - 長實房地產集團：約8.1%
  - 和黃房地產集團：約10.2%

#### 維持高入住率

- 2014年入住率：
  - 長實房地產集團：95%
  - 和黃房地產集團：97%

### 酒店及服務套房

#### 維持穩定的平均客房收入（RevPAR）和入住率

- 2012 – 2014 年平均客房收入（RevPAR）<sup>(2)</sup>：
  - 長實房地產集團：分別為603 港元/ 613港元/ 631港元
  - 和黃房地產集團：分別為870港元/ 863港元/ 861港元
- 2012 – 2014年入住率：
  - 長實房地產集團：分別約為90% / 89% / 90%
  - 和黃房地產集團：分別約為84% / 80% / 81%

註：

(1) CAGR = 複合年增長率，為指定期間內的年增長率

(2) 平均客房收入（RevPAR）按各期間內酒店客房收入總值除以可供出租總客房宿數計算

# 長地概覽

## 擁有理想的資本結構

長地已獲得各銀行承諾提供550億港元的新債務融資為部分的分拆上市代價提供資本。  
新的債務融資預期能確保長地達到高投資等級評級的理想資本結構<sup>(3)</sup>

### 備考信用狀況

(除百分比外，單位均為10億港元)

基於長地的備考財務數據  
(截至2014年12月31日)

負債總額<sup>(1)</sup> 71.8

(-) 現金及現金等值 32.4

負債淨額 39.4

總資本淨額<sup>(1)(2)</sup> 292.8

負債淨額/總資本淨額 13.5%

- 53億港元短期項目負債
- 115億港元長期項目負債
- 550億港元長地貸款融資或過渡貸款
- 負債總額約為718億港元<sup>(1)</sup>

註：總數可能因捨入而出現誤差

(1) 根據2014年12月31日的結餘，淨額為817.25億港元，產生於(i)各集團成員公司應付款項(490.77億港元)，(ii)應付各集團成員公司款項(1,014.92億港元)，及(iii)各集團成員公司貸款(293.10億港元)將部分通過由長地在完成房地產業務合併後開出一張本金為550億港元指定貸款承兌票據的方式償付。該指定貸款承兌票據將通過長地貸款融資或過渡貸款以現金結算。其餘餘額267.25億港元以及經合併房地產業務公司股份重組的代價將通過重組承兌票據償付，而該承兌票據也將通過由長地發行一股單一股份方式結算。

(2) 總資本淨額 = 總股本 + 總負債 (約394億港元)

總股本不包括各集團成員公司應付款、應付各集團成員公司款以及各集團成員公司貸款，但包括長地貸款融資或過渡貸款。

= 總股本 (約2,266億港元) - 各集團成員公司應付款 (約491億港元) + 應付各集團成員公司款 (約1,015億港元) + 各集團成員公司貸款 (約293億港元) - 長地貸款融資或過渡貸款 (約550億港元)

(3) 取決於信用評級機構確認

# 建議長地管理團隊

長和與黃現時之優秀管理團隊將繼續管理  
長和與長地之非執行董事或獨立非執行董事並無重疊

## 長和

### 執行董事:

- 李嘉誠先生 (主席)
- 李澤鉅先生 (副主席兼集團聯席董事總經理)
- 霍建寧先生 (集團聯席董事總經理)
- 周胡慕芳女士 (集團副董事總經理)
- 陸法蘭先生 (集團財務董事兼副董事總經理)
- 葉德銓先生 (副董事總經理)
- 甘慶林先生 (副董事總經理)
- 黎啟明先生 (副董事總經理)

### 非執行董事:

- 周近智先生
- 李業廣先生
- 梁肇漢先生
- 麥理思先生

### 獨立非執行董事:

- 郭敦禮先生
- 鄭海泉先生
- 米高嘉道理爵士
- 李慧敏女士
- 盛永能先生
- 黃頌顯先生
- 王葛鳴博士

## 長地

### 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
- 吳佳慶小姐

### 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

# 往後股息政策

## 預期派息比率將提高

- 2015年財政年度: 預期股息將較2014年財政年度之水平為高
- 2016年財政年度及其後: 預期派息比率將較2015年財政年度為高

### 2015年財政年度股息 (1)

- 就2015年財政年度而言，若併購方案及分拆上市方案已經生效，長和及長地將根據長和集團及長地集團自2015年1月1日起其各自業務的業績，於各自公佈其中期業績之同時宣佈派發中期股息
- 受限於2015年財政年度的業績，假設某現有長和股東或現有和黃股東繼續持有其於併購方案及分拆上市方案完成後所獲取的長和股份及長地股份，預期長和及長地將就2015年財政年度向該等股份支付之每股合計股息，將高於每股長實股份或每股和黃股份（視乎情況而定）就2014年財政年度支付的股息總額（不包括於該年度支付的特別股息）

### 2016年財政年度及以後 (1)

- 自2016年財政年度開始，長和及長地將各自採納符合其業務概況之股息政策
- 受限於業務情況及維持良好的信用狀況，長和及長地均預期其股息政策將帶來較其於2015年財政年度為高的派息比率

註

(1) 假設現有長和股東及現有和黃股東於併購方案及分拆上市方案完成後將繼續持有長和及長地股份

# 附錄

# 長和備考財務資料摘錄

根據2014財政年度的備考財務資料  
除另有說明，否則單位為10億港元

	長和	
	綜合	總和（包括分佔聯營公司及合資企業的部分）
<b>收益表</b>		
收益	275.7	427.6
EBITDA <sup>(1)</sup>	50.4	97.3
普通股東應佔盈利		105.6
普通股東應佔的經常性盈利		31.2
已發行股份總數（股）		3,859,678,500
每股經常性盈利（港元） <sup>(2)</sup>		8.08
<b>財務狀況表</b>		
債務總值		334.4
現金及現金等值及速動資金及其他上市投資 <sup>(3)</sup>		215.8
資產總值		1,029.7
權益總額		522.1

註：總數可能因捨入而出現誤差

(1) EBITDA定義為未扣除利息支出與其他融資成本、稅項、折舊及攤銷前的盈利（虧損）。EBITDA並非根據國際財務報告準則計量算式，而且未必可與其他公司的類似名稱的指標相對比

(2) 每股經常性盈利 = 普通股東應佔的經常性盈利（312億港元） / 已發行股份總數（3,859,678,500股）

(3) 現金及現金等值及速動資金及其他上市投資 = 現金及現金等值（約2,017億港元） + 速動資金及其他上市投資（約140億港元）

# 長地備考財務資料摘錄

根據2014財政年度的備考財務資料  
除另有說明，否則單位為10億港元

長地

## 收益表

收益 46.6

EBIT (1) 20.2

投資物業之公平值增幅 33.7

普通股股東應佔盈利 53.0

## 財務狀況表

資產總值 416.0

權益總額 226.6

已發行股份總數（股） 3,859,678,500

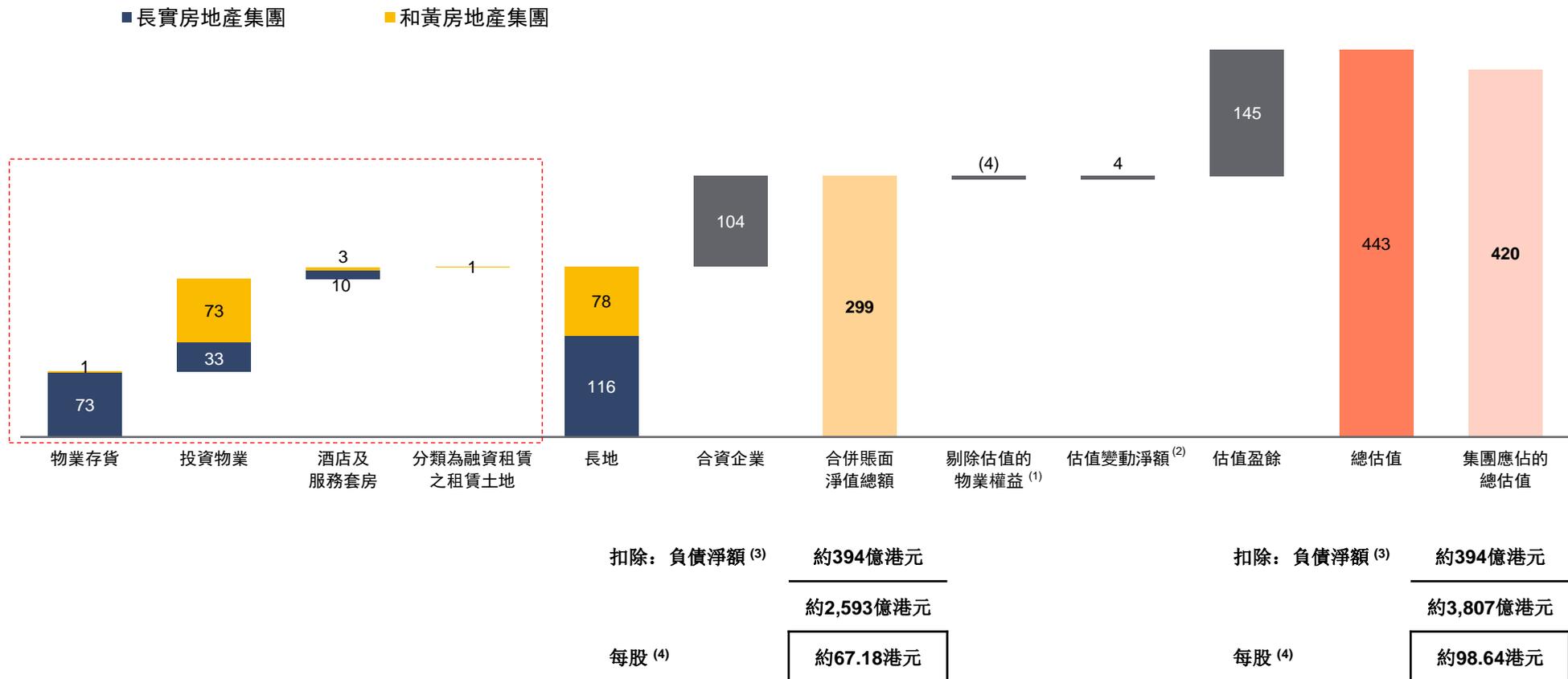
註：總數可能因捨入而出現誤差

(1) EBIT定義為未扣除利息支出與其他融資成本及稅項前的利潤（虧損）。EBIT並非根據國際財務報告準則計量算式，而且未必可與其他公司的類似名稱的指標相對比

# 長地 物業估值與賬面淨值之對賬載列

## 集團應佔的總估值

(10億港元)



註：總數可能因捨入而出現誤差

(1) 不包括重慶大都會廣場的估值，該物業已於2015年3月2日出售予匯賢產業信託。

(2) 包括2015年1月1日至2015年2月28日期間的增添、出售、折舊及攤銷

(3) 有關負債淨額之計算，請參考「長地概覽－擁有理想的資本結構」(第21頁)

(4) 根據長地3,859,678,500股總股本

# 免責聲明

長和或和黃的股東及其他證券持有人，以及有意投資長和或和黃證券的投資者請注意，併購方案、分拆上市方案及所有該等方案項下的交易須受限於（其中包括）符合適用法律和監管要求，包括有關公司股東於股東大會作出批准、由法院認許以及聯交所及／或其他監管機構予以批准。據此，概不能保證該等擬進行之交易會否進行及／或生效，亦不能保證將於何時進行及／或生效。

長和或和黃的股東及其他證券持有人以及有意投資長和或和黃證券的投資者於買賣長和或和黃的股份或其他證券時務須審慎行事。任何人士如對本身之處境或任何應採取之行動有疑問，敬請諮詢其本身之專業顧問。

本簡報概不構成在任何司法權區提呈出售或邀請購買或認購任何證券，或招攬任何表決權或批准。本簡報不構成招股章程或與其相若文件。長和股東及和黃股東務請加以仔細閱讀與長實重組方案、併購方案及分拆上市方案有關的正式文件。

尤其是，本簡報並非在美國提呈銷售證券或邀請購買證券。至於將就併購方案發行的長和股份，以及擬按分拆上市方案所述根據實物分派而將予發行的長地股份，均未曾且將不會根據《一九三三年美國證券法》（《美國證券法》）或美國任何州份、地區或其他司法權區的、或者是任何其他司法權區的證券法律辦理登記，而且並未亦不會在香港以外任何司法權區提出與長和股份或長地股份有關的監管批准的申請。長和股份和長地股份不得在未根據《美國證券法》辦理登記或取得登記豁免的情況下在美國提呈發售或出售。預期長和股份將依賴美國證券法第3(a)(10)條規定取得豁免遵從該法的登記規定情況下發行。長和及長地不擬就分拆上市方案向美國境內股東發行長地股份，除非其確信依據美國證券法規定其在不需要進行相關登記的交易中可以向美國境內股東發行股份。長和及長地均無意在美國進行任何證券公開發行。

根據適用的美國證券法律，目前或將會在計劃生效日前屬於和黃或長和的「關聯方」或在計劃生效日後屬於長和的「關聯方」的和黃股東（不論是否屬於美國人士（定義見《美國證券法》下S法例）），將受限於若干與因計劃而收取的長和股份有關的轉讓限制。

位於美國的長和股東及和黃股東請注意：和黃方案乃涉及一家香港公司及一家開曼群島公司的股份，並擬根據香港法例規定以獨立的協議安排方式落實。和黃方案受限於在香港進行協議安排而適用的披露規定及慣例所規限，該等規定及慣例有別於美國證券法律的披露及其他規定。載於有關文件的財務資料乃按照香港適用的會計準則編制，而此等準則可能無法與美國公司的財務報表比較。

新加坡的投資者請注意：長和股份不得向在新加坡的人士要約或出售或邀請其認購或購買（無論直接或間接），惟根據及遵照新加坡法例第289章證券及期貨法（「證券及期貨法」）第XIII部第1節之第(4)小節之招股章程登記豁免而作出除外（證券及期貨法第280條除外）。

本簡報載有或含有有關和黃、長和及其各自董事會對本簡報描述之交易的所信及目前期望的「前瞻性陳述」。一般而言，「可能」、「能夠」、「將會」、「預期」、「意圖」、「估計」、「預計」、「相信」、「計劃」、「尋求」、「繼續」等字眼或類似詞彙屬於前瞻性陳述。該等前瞻性陳述並非對未來表現之保證。相反，該等陳述是基於目前的看法及假設，並牽涉已知或未知風險、不確定性及其他因素，當中為數不少皆在長和及和黃控制範圍以外及難以預料的，且可能導致實際結果與該等前瞻性陳述所明示或暗示的未來結果或發展出現重大差別。該等風險及不確定性包括國際金融市場及經濟狀況以及長和集團及和黃集團經營所在的個別市場所出現的持續或日趨增多之波動、分別影響長和集團及和黃集團業務水平的其他因素、分別影響長和集團及和黃集團業務之融資成本和資金供應的其他因素等。

本簡報所載長和集團及和黃集團乃基於過往或目前趨勢及／或業務之前瞻性陳述，不應被視作該等趨勢或業務將會在未來持續之陳述。本簡報概無任何聲明旨在作為盈利預測，或暗示長和或和黃於本年或未來幾年之收益必定會達致或超過長和或和黃之歷史收益或已公佈收益。受限於適用法律、規則及條例（包括收購守則）的規定，長和及和黃各自明確聲明概不負責亦不承諾公開發佈有關載於本簡報內任何前瞻性陳述之更新或修訂內容，以反映長和及和黃各自就此所作出的預期之任何改變或任何該等陳述所依據之事件、條件或情況之改變。

本簡報中的百分比為約數。