

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。



## 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)

### 關連交易

#### 購買從事飛機租賃業務的公司

董事會宣佈，於二零一六年十二月二日，長實地產附屬（本公司之全資附屬公司）及長和附屬（長和之全資附屬公司）訂立買賣協議，據此，長和附屬同意出售及長實地產附屬同意購買：(i) CK Capital 銷售股份（即 CK Capital 之全部已發行股份），代價為約 9 億 7,300 萬美元（相等於約 75 億 5,000 萬港元）（須予以調整）；及 (ii) Harrier Global 銷售股份（即 Harrier Global 之全部已發行股本），現金代價為約 500 萬美元（相等於約 3,900 萬港元）（須予以調整）。

CK Capital 銷售股份的代價，當中約 1 億 7,200 萬美元（相等於約 13 億 3,500 萬港元）將以長實地產附屬承擔長和附屬於 CK Capital 貸款項下之現有責任的形式支付，餘額則由長實地產附屬以現金支付。Harrier Global 銷售股份的代價將由長實地產附屬全數以現金支付。

買賣交易事項須待若干先決條件達成後，方告交易完成，詳情載於下文「買賣協議 — 先決條件」一節。

CK Capital 收購事項及 Harrier Global 收購事項的交易完成屬互為條件，並將於同時發生。

CK Capital 為一家投資控股公司，其附屬公司就飛機擁有及租賃或輔助業務進行投資。截至本公告日期，CK Capital 集團擁有的飛機組合共有 43 架飛機。於交易完成後，CK Capital 將成為本公司的全資附屬公司。

Harrier Global 擁有 Vermillion 50%的已發行股份。Vermillion 其餘已發行股份分別由 MCAP 持有 40%，及由李嘉誠海外基金會一家全資附屬公司持有 10%。截至本公告日期，Vermillion 集團擁有的飛機組合共有 22 架飛機及已承諾收購的飛機有 8 架。

受限於先決條件須獲得達成，預計交易完成在買賣協議日期起計兩個月內落實。

截至本公告日期，該信託連同李嘉誠先生及李澤鉅先生直接或間接持有合共約 30.26%之本公司已發行股本。此外，該信託連同李嘉誠先生及李澤鉅先生直接或間接持有合共約 30.16%之長和已發行股本。按本公司日期為二零一五年五月八日之上市文件所披露，聯交所將本公司及長和各自視為對方的關連人士。因此，長和附屬與長實地產附屬訂立買賣交易事項構成本公司於上市規則項下之關連交易。

由於對本公司而言，買賣交易事項的最高適用百分比率（基於 CK Capital 收購事項及 Harrier Global 收購事項就此目的合併而言）超過 0.1%但低於 5%，故買賣交易事項須遵守上市規則第 14A 章有關申報及公告之規定，但獲豁免遵守上市規則第 14A 章有關通函、委任獨立財務顧問及獲獨立股東批准的規定。

## 緒言

董事會宣佈，於二零一六年十二月二日，長實地產附屬（本公司之全資附屬公司）及長和附屬（長和之全資附屬公司）訂立買賣協議，據此，長和附屬同意出售及長實地產附屬同意購買：(i) CK Capital 銷售股份（即 CK Capital 之全部已發行股份），代價為約 9 億 7,300 萬美元（相等於約 75 億 5,000 萬港元）（須予以調整）；及 (ii) Harrier Global 銷售股份（即 Harrier Global 之全部已發行股本），現金代價為約 500 萬美元（相等於約 3,900 萬港元）（須予以調整）。買賣交易事項須待若干先決條件達成後，方告交易完成，詳情載於下文「買賣協議 — 先決條件」一節。

CK Capital 收購事項及 Harrier Global 收購事項的交易完成屬互為條件，並將於同時間發生。

於交易完成後，CK Capital 及 Harrier Global 將分別成為本公司的全資附屬公司，而 Vermillion 將成為本公司的合資企業，由本集團持有其 50% 權益。預計交易完成在買賣協議日期起計兩個月內落實。

買賣協議的主要條款及有關買賣交易事項的若干其他資料載列如下。

## 買賣協議

日期：二零一六年十二月二日。

訂約方：長和附屬，作為賣方。

長實地產附屬，本公司的全資附屬公司，作為買方。

主要事項：長實地產附屬同意向長和附屬收購：(i) CK Capital 銷售股份；及 (ii) Harrier Global 銷售股份。

CK Capital 銷售股份為 CK Capital 之全部已發行股份。

Harrier Global 銷售股份代表 Harrier Global 之全部已發行股本。

代價：CK Capital 銷售股份的代價為約 9 億 7,300 萬美元（相等於約 75 億 5,000 萬港元）（須按買賣協議所述規定予以調整（向上調整（如有）最高上限為 800 萬美元）（相等於約 6,200 萬港元）。

Harrier Global 銷售股份的代價為約 500 萬美元（相等於約 3,900 萬港元）（須按買賣協議所述規定予以調整（向上調整（如有）最高上限為 300 萬美元（相等於約 2,300 萬港元）。

CK Capital 銷售股份的代價，當中約 1 億 7,200 萬美元（相等於約 13 億 3,500 萬港元）將以長實地產附屬承擔長和附屬於 CK Capital 貸款項下之現有責任的形式支付，餘額則由長實地產附屬以現金支付。Harrier Global 銷售股份的代價將由長實地產附屬全數以現金支付。

本公司擬由長實地產附屬以本集團內部資源支付代價的現金部分。

買賣交易事項各自的代價金額乃經各訂約方按公平磋商基準協商並考慮下列因素後釐定，其中包括 CK Capital 集團之綜合賬面淨值，及 Harrier Global 之賬面淨值，並參考數家從事飛機擁有及租賃業務的公眾公司（彼等之證券在證券市場上市）的股價淨值比率。

於交易完成後，現時由長和就 Vermillion 若干附屬公司之銀行借貸所作出的 1 億 5,000 萬美元（相等於約 11 億 6,400 萬港元）個別擔保，將由本公司作出另一項相同金額擔保所取代。

結算條款及價格調整 : 買賣交易事項各自的代價將於交易完成時全數結算，惟須予以調整。

買賣交易事項各自的代價將按 CK Capital 集團及 Harrier Global 的資產淨值（參考有待編製的交易完成賬目）而須予以調整。

調整金額將在確定 CK Capital 集團及 Harrier Global 的資產淨值（參考上述交易完成賬目）後十個營業日內結算。

先決條件 : 買賣交易事項須待下列條件獲得達成（或獲長實地產附屬豁免，如適用）後，方告交易完成：

- (a) 獲得所有由任何政府機構（無論香港或其他地方）或任何其他第三方，就買賣協議項下擬進行之交易、或任何現有合約安排（包括貸款及其他財務文件）、或任何適用法律、法規及規例所須而發出的同意，任何同意須受限於若干條件，而該等條件為長實地產附屬及長和附屬所合理信納；及

(b) 截至交易完成日期，參考當日存在的事實及情況，長和附屬於買賣協議作出的陳述、保證及承諾維持真實及準確，且不具誤導性。

倘任何先決條件（先前並未獲長實地產附屬豁免）於二零一七年三月三十一日（或長和附屬及長實地產附屬可能協定之較後日期）未獲達成，買賣協議將告失效。

交易完成：交易完成將在所有先決條件獲得達成或獲豁免後的第七個營業日（或長和附屬及長實地產附屬可能協定之其他日期）落實。

### CK CAPITAL 集團之資料

CK Capital 註冊成立於二零一四年六月二十五日，為長江實業（集團）的間接全資附屬公司，並為一家投資控股公司，其附屬公司就飛機擁有及租賃或輔助業務進行投資。截至本公告日期，CK Capital 集團擁有的飛機組合共有 43 架飛機。

根據長和附屬提供的資料，CK Capital 集團由二零一四年六月二十五日至二零一四年十二月三十一日止期間，以及截至二零一五年十二月三十一日止年度的若干未經審核財務資料如下：

	截至二零一四年十二月 三十一日止期間 (百萬)	截至二零一五年十二月 三十一日止年度 (百萬)
綜合稅前溢利	14.05 美元 (相等於約 109.03 港元)	77.29 美元 (相等於約 599.77 港元)
綜合稅後溢利	14.52 美元 (相等於約 112.68 港元)	79.78 美元 (相等於約 619.09 港元)

註：由於損益賬中作出遞延稅項抵免，由二零一四年六月二十五日至二零一四年十二月三十一日止期間，以及截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合稅後溢利分別均較綜合稅前溢利為高。

CK Capital 集團截至二零一五年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值為約 10 億 9,400 萬美元（相等於約 84 億 8,900 萬港元）。

根據長和附屬所提供的資料，對長和附屬而言，CK Capital 銷售股份之最初成本為 10 億美元（相等於約 77 億 6,000 萬港元），而 CK Capital 集團目前擁有的 43 架飛機之最初基本購買價格為約 18 億 2,900 萬美元（相等於約 141 億 9,300 萬港元）；截至二零一五年十二月三十一日，該等飛機的賬面價值（折舊後）為約 17 億 2,000 萬美元（相等於約 133 億 4,700 萬港元）。

## HARRIER GLOBAL 及 VERMILLION 集團之資料

Harrier Global 於二零一四年成立，為長江實業（集團）的間接全資附屬公司，並於二零一五年一月收購 Vermillion 50%的已發行股份。Vermillion 其餘已發行股份分別由 MCAP 持有 40%，及由李嘉誠海外基金會的一家全資附屬公司持有 10%。截至本公告日期，Vermillion 集團擁有的飛機組合共有 22 架飛機及已承諾收購的飛機有 8 架。

根據長和附屬提供的資料，Harrier Global 由二零一四年七月十六日（註冊成立日期）至二零一四年十二月三十一日止期間，以及截至二零一五年十二月三十一日止年度的若干未經審核財務資料如下：

	截至二零一四年十二月 三十一日止期間 (百萬)	截至二零一五年十二月 三十一日止年度 (百萬)
稅前及稅後溢利（虧損）	(0.28 美元) (相等於約(2.17 港元))	6.05 美元 (相等於約 46.95 港元)

註：截至二零一五年十二月三十一日止年度，Harrier Global 計入應攤佔 Vermillion 集團之稅後溢利。

Harrier Global 截至二零一五年十二月三十一日之未經審核資產淨值為約 600 萬美元（相等於約 4,700 萬港元）。

根據長和附屬所提供的資料，對長和附屬而言，Harrier Global 銷售股份之最初成本為1美元（相等於約7.76港元），而Vermillion集團目前擁有的22架飛機之最初基本購買價格為約11億4,200萬美元（相等於約88億6,200萬港元）；截至二零一五年十二月三十一日，該等飛機的賬面價值（折舊後）為約10億8,800萬美元（相等於約84億4,300萬港元）。

## 買賣交易事項涉及的交易各方之資料

長實地產附屬為一家投資控股公司，由本公司直接全資擁有。

長和附屬為一家投資控股公司，由長和間接全資擁有。

本集團具備多元化實力，主要業務涵蓋物業發展及投資、酒店及服務套房業務，以及物業及項目管理。

長和集團主要業務為港口及相關服務、零售、基建、能源及電訊。

## 訂立買賣交易事項之理由及裨益

CK Capital 之飛機租賃業務於二零一四年由長江實業（集團）成立，並由該公司一專責行政人員團隊負責管理監督，該團隊已具備飛機租賃業務相關知識及專才，並於該行業內建立寶貴人脈關係。於二零一五年長實集團及和黃集團重組完成、長江實業（集團）從而成為長和的附屬公司後，有關團隊一直隸屬本集團，並繼續就 CK Capital 及 Harrier Global 之飛機租賃業務提供管理監督。

本集團目前主要業務涵蓋物業發展及投資、酒店及服務套房業務，以及物業及項目管理，旗下物業遍佈香港、內地、新加坡及英國。本集團坐擁大量現金，實質上沒有負債，於短期內亦有大量應收未收賬項可入賬，惟於目前物業市場週期性階段，土地價格偏高而構成風險，要物色具合理回報之地產投資項目殊不容易。同時，本集團已積極及謹慎考慮及參與符合於其二零一五年年報內所述投資準則及二零一六年年報中期報告內透露的環球優質投資機遇，即：(1)能長期增加穩固收入，提供穩健流動資金；(2)於短中期內有收入，有助提升本集團整體利潤；及(3)使本集團派息能力進一步增強，致力開拓新業務範疇以爭取其他收入來源，平衡其現金流因地產物業發展週期性之影響。

飛機租賃業務提供中、長期穩定收入，為符合上文所述之投資準則的投資項目，飛機租賃業務亦有具規模之二手買賣市場，就飛機資產買賣提供流動性，飛機租賃業務將成為本集團的財務投資組合的一部分。

本集團於下半年內已收購及承諾收購飛機共 36 架，包括 30 架空中巴士窄體客機及 6 架波音窄體客機。對本集團而言，該等收購事項及目前的買賣交易事項標誌著把該業務建立至具意義規模的計劃之開始，以實踐其致力透過業務多元化及全球化推動未來增長的現有策略。

本集團將繼續其以地產業務為主要業務之策略，積極推動業務長期持續發展以為股東締造最大價值。

董事會（包括本公司的獨立非執行董事）認為買賣交易事項按一般商業條款訂立，買賣協議條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

由於李嘉誠先生及李澤鉅先生於買賣交易事項中擁有或可能被視為擁有重大利益，因此，彼等須在有關買賣交易事項之決議案提呈董事會通過時放棄投票。

### **上市規則的涵義**

截至本公告日期，該信託連同李嘉誠先生及李澤鉅先生直接或間接持有合共約 30.26% 之本公司已發行股本。此外，該信託連同李嘉誠先生及李澤鉅先生直接或間接持有合共約 30.16% 之長和已發行股本。按本公司日期為二零一五年五月八日之上市文件所披露，聯交所將本公司及長和各自視為對方的關連人士。因此，長實地產附屬與長和附屬訂立買賣交易事項構成本公司於上市規則項下之關連交易。

由於對本公司而言，買賣交易事項的最高適用百分比率（基於 CK Capital 收購事項及 Harrier Global 收購事項就此目的合併而言）超過 0.1% 但低於 5%，故買賣交易事項須遵守上市規則第 14A 章有關申報及公告之規定，但獲豁免遵守上市規則第 14A 章有關通函、委任獨立財務顧問及獲獨立股東批准的規定。

買賣交易事項雖為關連交易，惟該信託連同李嘉誠先生及李澤鉅先生於本公司及長和直接及/或間接持有的權益相約，故就該信託連同李嘉誠先生及李澤鉅先生而言，交易兩方於買賣交易事項的利益並無實質分別。



## 釋義

「董事會」	指	本公司的董事會
「長江實業(集團)」	指	長江實業(集團)有限公司(Cheung Kong (Holdings) Limited)，於香港註冊成立之有限公司，為長和之直接全資附屬公司
「CK Capital」	指	CK Capital Limited，於開曼群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股份現由長和附屬擁有
「CK Capital 收購事項」	指	長實地產附屬根據買賣協議擬就CK Capital銷售股份進行的購買事項
「CK Capital 集團」	指	CK Capital及其附屬公司
「CK Capital 貸款」	指	目前由CK Capital向長和附屬作出的貸款，本金金額為1億7,200萬美元(相等於約13億3,500萬港元)，該貸款不帶利息，且無固定還款期限
「CK Capital 銷售股份」	指	由長和附屬擁有CK Capital的1,000,000,000股已發行股份，即CK Capital的全部已發行股份
「長和」	指	長江和記實業有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：0001)
「長和集團」	指	長和及其附屬公司
「長和附屬」	指	CK Capital Investment Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為長和之間接全資附屬公司
「長實地產附屬」	指	Accipiter Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司之直接全資附屬公司
「本公司」	指	長江實業地產有限公司，於開曼群島註冊成立的公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：1113)
「交易完成」	指	根據買賣協議完成買賣交易事項

「先決條件」	指	規限交易完成的條件，詳情載於上文「買賣協議 — 先決條件」一節
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「同意」	指	於適用法律、法規或規則或其他項下，需要由任何相關政府機構或任何第三方發出之任何牌照、同意、批准、授權、許可、通過、寬免、命令或豁免（無論是否與政府有關）
「DT1」	指	The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust，李嘉誠先生為財產授予人，以及（其中包括）李澤鉅先生為可能受益人，此信託的信託人為TDT1
「DT2」	指	一個全權信託，李嘉誠先生為財產授予人，以及（其中包括）李澤鉅先生為可能受益人，此信託的信託人為TDT2
「DT3」	指	一個全權信託，李嘉誠先生為財產授予人，以及（其中包括）李澤鉅先生為可能受益人，此信託的信託人為TDT3
「DT4」	指	一個全權信託，李嘉誠先生為財產授予人，以及（其中包括）李澤鉅先生為可能受益人，此信託的信託人為TDT4
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Harrier Global」	指	Harrier Global Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其全部已發行股本現時由長和附屬擁有
「Harrier Global 收購事項」	指	長實地產附屬根據買賣協議擬就 Harrier Global 銷售股份進行的購買事項
「Harrier Global 銷售股份」	指	由長和附屬擁有的 1 股 Harrier Global 已發行股份，即 Harrier Global 之全部已發行股本
「港幣」或「港元」	指	香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「李嘉誠海外基金會」	指	李嘉誠（海外）基金會，於開曼群島註冊成立之擔保有限公司
「MCAP」	指	MC Aviation Partners Inc，根據日本法律組成並存續之公司，為 Vermillion 的現有股東，擁有 Vermillion 40%已發行股份的權益
「買賣協議」	指	長和附屬及長實地產附屬於二零一六年十二月二日訂立的協議，內容有關 (i) CK Capital 銷售股份，及 (ii) Harrier Global 銷售股份的買賣事項
「買賣交易事項」	指	CK Capital 收購事項及 Harrier Global 收購事項
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「TDT1」	指	Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司，為DT1的信託人
「TDT2」	指	Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司，為DT2的信託人
「TDT3」	指	Li Ka-Shing Castle Trustee Corporation Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司，為DT3的信託人
「TDT4」	指	Li Ka-Shing Castle Trustcorp Limited，一家於開曼群島註冊成立之公司，為 DT4 的信託人
「該信託」	指	DT1、DT2、DT3、DT4、UT1 及 UT3，以及根據文義所指，其中任何一項
「美元」	指	美利堅合眾國之法定貨幣
「UT1」	指	The Li Ka-Shing Unity Trust
「UT3」	指	The Li Ka-Shing Castle Trust

「Vermillion」	指	Vermillion Aviation Holdings Limited，一家合資企業，其 50% 的已發行股份由 Harrier Global 擁有
「Vermillion 集團」	指	Vermillion 及其附屬公司
「%」	指	百分比

本公告內，若干以港幣列示之金額已按 1.00 美元兌 7.76 港元之匯率由美元兌換為港元。該等金額僅供說明用途，並不構成表示任何美元金額已經或可能已經按該匯率或任何其他匯率換算，或根本不能換算。

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

香港，二零一六年十二月二日

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、馬世民先生及葉元章先生。