

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分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。



## CK ASSET HOLDINGS LIMITED 長江實業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1113)

### 須予披露交易 股份出售

董事會宣佈，於二零一七年十一月一日，賣方與買方訂立買賣協議，出售該股份（即目標公司全部已發行股本）及出售與轉讓該債項予買方，代價為402億港元（須作流動資產／負債調整）。代價將以現金支付。

目標公司為一組全資附屬公司的直接控股公司，而該等全資附屬公司（TCLA除外）為該等物業各自之擁有人。

經董事作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，買方及買方的最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

由於根據上市規則第十四章第14.07條計算的一個或多個適用百分比率超過5%，但全部適用百分比率均少於25%，根據上市規則，買賣協議項下擬進行之出售事項構成本公司之須予披露交易。

**由於出售事項的完成須待買賣協議項下若干條款及條件獲達成後方可作實，因此出售事項仍然有可能會或不會繼續進行。股東及潛在投資者在買賣本公司股份時務請審慎行事。**

#### 出售事項

買賣協議的主要條款

#### 買賣協議日期

二零一七年十一月一日

#### 訂約各方

賣方： The Center International Limited，本公司之間接全資附屬公司

買方： 中國港澳台僑和平發展亞洲地產有限公司 C.H.M.T. Peaceful Development Asia Property Limited

## 買賣該股份及該債項

於買賣協議日期，賣方為該股份（即目標公司全部已發行股本）的登記及實益擁有人。目標公司為一組全資附屬公司的直接控股公司，而該等全資附屬公司（TCLA除外）為該等物業各自之擁有人。

根據買賣協議之條款，除該債項外，賣方須促使目標公司及其附屬公司欠負賣方任何關聯公司之所有貸款及債務（由日常或一般業務產生者除外）於出售事項完成前悉數償還、轉讓及/或轉移予賣方。

在買賣協議的條款及條件規限下，賣方已同意出售及轉讓而買方已同意購買及受讓該股份及該債項，代價為402億港元（須作流動資產／負債調整）。代價由債項代價（其金額相等於該債項的金額（以一元對一元的基礎計算））及股份代價（其金額相等於代價減去債項代價的淨額）組成。

代價由賣方及買方經考慮各種因素，其中包括香港最近期的市場交易及現行市況後，按公平磋商基準釐定。

根據買賣協議，買方將有選擇權延遲出售事項完成至新完成日期，惟須作出如下所述作為授予該選擇權之代價：

- (a) 買方須在原完成日期前三十 (30) 日或以前（如該日並非營業日，則為下一個營業日）向賣方發出表明此意向的書面通知並向本公司（代表賣方收取）支付延期費；
- (b) 買方須支付利息，利息按年利率2.5%並以200億港元為本金（即402億港元扣除買方已支付的訂金及延期費後之餘額）計算，並由延期費支付日期起計算直至新完成日期。已累算的利息須按月在每個曆月的最後一日向本公司（代表賣方收取）支付，而最後一期的利息則在新完成日期向本公司（代表賣方收取）支付；及
- (c) 賣方有權暫停（或安排暫停）賣方根據下文「先決條件」一節 (b) 段已開展的任何行動。

無論在任何情況下，延期費將不予退還。

## 付款條款

買方將按以下方式支付代價：

- (a) 在簽訂買賣協議時，向本公司（代表賣方收取）以現金支付訂金；
- (b) 如買方按照買賣協議行使選擇權延遲出售事項完成至新完成日期，在原完成日期前三十 (30) 日或以前（如該日並非營業日，則為下一個營業日）以現金向本公司（代表賣方收取）支付延期費；及

(c) 在出售事項完成時，向賣方或賣方可能以書面指定的其他人士（代表賣方收取）以現金支付相等於代價扣除訂金及延期費（如買方已支付）後之金額。

代價將於出售事項完成後 90 天內經核數師審閱作任何最後調整，以反映目標公司之最終經調整資產值。

## 先決條件

出售事項完成須待下列條件獲達成後方可作實：

- (a) 除非訂約各方另行書面同意，否則目標公司之各持有物業附屬公司在不遲於完成日期前五 (5) 天與市區重建局（土地發展公司的後繼機構）簽訂轉讓契據，以完成與該等物業有關之所有土地協議（與發展項目位於地下上層、入口大堂樓層、6樓、42樓及天台頂層之展示空間 (the Display Spaces located at the Upper Ground Floor, Entrance Hall Floor, 6th Floor, 42nd Floor and Top Roof Level) 有關之土地協議除外）。賣方同意負責由此引致之所有費用及開支（包括但不限於就此應付之相關印花稅及法律費用）；及
- (b) 賣方須於買方可令賣方信納的情況下，證明買方於出售事項完成時有足夠可動用資金支付根據買賣協議須付代價之餘額及買方已向賣方遞交根據買賣協議須於出售事項完成時由買方向賣方遞交之一切所需文件後的十四 (14) 個營業日內，促使目標公司之持有物業附屬公司按照發展項目之公共契約及管理協議條款就該等物業所屬大廈之名稱由「THE CENTER（中環中心）」更改為買方以書面指定並獲賣方批准的名稱（有關批准不可不合理地拒絕或延遲）啓動有關程序。

倘若任何上述之條件未能於完成日期獲達成(上文條件 (b) 所述倘買方未能按該條件所列要求於完成日期前第二十一 (21) 個營業日或之前就所提及之事項提供令賣方信納之證明或向賣方遞交文件則除外) 及並未獲買方以書面豁免，買賣協議將即時自動終止，屆時賣方須即時向買方退還買方根據買賣協議所支付之訂金(倘於七 (7) 個營業日內退還則免付利息) 及倘買方已支付延期費，賣方須即時向買方支付相等於延期費及買方截至終止日期按照買賣協議已支付的利息的金額(倘於七 (7) 個營業日內退還則免付利息)，並在此以後訂約方的任何一方不得就買賣協議向另外一方作任何進一步申索。

## 有關本集團及買賣協議訂約各方的資料

本集團為具領導地位的跨國企業，以推動業務長期持續發展及增長為目標，一直致力強化地產本業，並按審慎投資策略穩步加強固定收入基礎。本集團多元化業務涵蓋物業發展及投資、酒店及服務套房業務、物業及項目管理、飛機租賃，以及家用設備服務相關之能源與基建資產投資。賣方乃本公司之間接全資附屬公司，為一間投資控股公司。

目標公司主要從事投資控股業務，透過其持有物業附屬公司持有對該等物業的投資。於買賣協議日期，目標公司為本公司之間接全資附屬公司及賣方之直接全資附屬公司。於出售事項完成後，本公司將不再持有目標公司任何權益。

買方為一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，乃一家為收購目標公司而特別設立之特殊目的公司。經董事作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，買方及買方之最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

## 目標公司之財務資料

截至二零一五年十二月三十一日止之財政年度，目標公司除稅及非經常項目前及後之綜合純利（包括該等物業公平值之變動）分別約為7億400萬港元及6億500萬港元。截至二零一六年十二月三十一日止之財政年度，目標公司除稅及非經常項目前及後之綜合純利（包括該等物業公平值之變動）分別約為35億100萬港元及33億8,500萬港元。

目標公司在本集團於二零一六年十二月三十一日之綜合財務報表內的賬面值約為198億2,500萬港元。

## 該等物業的資料

該等物業由目標公司透過其持有物業附屬公司擁有，由位於香港中心商業區名為「THE CENTER（中環中心）」之該大廈內多個商業及辦公物業及泊車位組成。

## 進行出售事項之理由及裨益

董事認為出售事項為本公司提供機會以套現其於目標公司及該等物業的投資。

鑑於出售事項，本集團將於出售事項完成時錄得出售得益，數額相等於402億港元經扣減 (i) 該等物業基於專業估價及於本集團在完成日期前最近期已刊發之財務報告內之賬面值，及 (ii) 所有有關出售事項之交易成本（包括法律費用、印花稅、代理佣金及其他費用）後之金額。基於該等物業於本集團已刊發截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告內之賬面值，出售得益將約為145億港元。由於實際出售得益乃參考本集團在完成日期前最近期已刊發之財務報告內的該等物業之賬面值計算，實際出售得益可能與145億港元有所差異。出售事項之所得款項將用作本集團一般營運資金。

董事認為，買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而訂立買賣協議符合本集團及本公司股東整體之利益。

## 上市規則之涵義

由於根據上市規則第十四章第14.07條計算的一個或多個適用百分比率超過5%，但全部適用百分比率均少於25%，根據上市規則，買賣協議項下擬進行之出售事項構成本公司之須予披露交易。

**由於出售事項的完成須待買賣協議項下若干條款及條件獲達成後方可作實，因此出售事項仍然有可能會或不會繼續進行。股東及潛在投資者在買賣本公司股份時務請審慎行事。**

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指，否則下列詞彙具以下涵義：

「%」	指	百分比
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般經營業務之日（星期六、星期日及公眾假期除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	長江實業集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1113）
「出售事項完成」	指	出售事項之完成，將於完成日期下午二時三十分（香港時間）或之前進行，須受限於及按照買賣協議之條款及條件
「完成日期」	指	原完成日期，或倘買方已按照買賣協議支付延期費則為新完成日期，或所有訂約各方須以書面協定的其他日期
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買賣該股份及轉讓該債項之合計代價，經協定為402億港元（即該等物業應佔之價值），並須根據買賣協議作流動資產／負債調整

「流動資產／負債調整」	指	<p>就經協定之該等物業應佔價值402億港元按目標公司及其附屬公司下述各項作出調整：</p> <p>(i) 流動資產（包括所有該等物業產生的應收款項、有關該等物業之所有可退還水電費及支付予相關機關或供應商的其他按金、目標公司及其附屬公司的所有現金及銀行存款、所有預繳稅款、所有由承前稅項虧損結轉引致的遞延稅項資產以及所有預付營運開支）；及</p> <p>(ii) 流動負債（包括所有保證按金、目標公司及其附屬公司預收的所有租金／特許費用、所有應付予賣方之關聯公司的款項（該債項的款額除外）、所有應付債權人款項及物業營運、裝修及改建的累計開支及所有稅項撥備），</p> <p>但不包括該債項及因加速稅務折舊而產生的遞延稅項資產或負債</p>
「該債項」	指	目標公司於緊接出售事項完成之前欠負賣方之所有款項（不論本金或利息）
「債項代價」	指	金額相等於該債項金額的款項（以一元對一元的基礎計算）
「訂金」	指	40億2,000萬港元
「發展項目」	指	在該土地現稱為香港皇后大道中99號「THE CENTER（中環中心）」的院宅、豎設物及建築物
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	受限於及按照買賣協議之條款及條件出售該股份及轉讓該債項
「延期費」	指	161億8,000萬港元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「該土地」	指	在土地註冊處註冊為內地段8827號的整塊或整幅土地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新完成日期」	指	倘買方已按照買賣協議行使選擇權延遲出售事項完成，則為買賣協議日期後十二 (12) 個月的日期
「原完成日期」	指	緊接買賣協議日期後六 (6) 個月屆滿的日期
「訂約各方」	指	買賣協議訂約各方，「 <b>訂約方</b> 」須按此相應詮釋
「該等物業」	指	<p>(1) 發展項目入口大堂樓層的1號舖、2號舖、3號舖、4號舖、5號舖及6號舖 (Shop 1, Shop 2, Shop 3, Shop 4, Shop 5 and Shop 6 on the Entrance Hall Floor)；</p> <p>(2) 發展項目42樓的商業單位及辦公室單位 (Commercial Unit and Office Unit on 42nd Floor)；</p> <p>(3) 發展項目19樓、20樓、21樓、22樓、23樓、25樓、26樓、27樓、28樓、29樓、30樓、31樓、32樓、33樓、35樓、36樓、37樓、38樓、39樓、43樓、45樓、46樓、47樓、48樓、49樓、50樓、51樓、52樓、53樓、55樓、56樓、57樓、58樓、59樓、61樓、62樓、63樓、65樓、66樓、67樓、68樓、69樓、72樓、75樓、76樓、77樓及78樓 (19/F, 20/F, 21/F, 22/F, 23/F, 25/F, 26/F, 27/F, 28/F, 29/F, 30/F, 31/F, 32/F, 33/F, 35/F, 36/F, 37/F, 38/F, 39/F, 43/F, 45/F, 46/F, 47/F, 48/F, 49/F, 50/F, 51/F, 52/F, 53/F, 55/F, 56/F, 57/F, 58/F, 59/F, 61/F, 62/F, 63/F, 65/F, 66/F, 67/F, 68/F, 69/F, 72/F, 75/F, 76/F, 77/F and 78/F)；</p> <p>(4) 發展項目地下1層、地下2層及地下3層的402個泊車位 (402 Car Parking Spaces at 1st Basement, 2nd Basement and 3rd Basement)；及</p> <p>(5) 發展項目位於地下上層、入口大堂樓層、6樓、42樓及天台頂層之展示空間 (the Display Spaces located at the Upper Ground Floor, Entrance Hall Floor, 6th Floor, 42nd Floor and Top Roof Level)，</p> <p>「<b>該物業</b>」須按此相應詮釋</p>
「買方」	指	中國港澳台僑和平發展亞洲地產有限公司 C.H.M.T. Peaceful Development Asia Property Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司

「買賣協議」	指	賣方（作為一方）與買方（作為另一方）於二零一七年十一月一日就買賣該股份及出售與轉讓該債項而訂立之買賣協議，有關買賣、出售與轉讓須受限於買賣協議條款及條件
「該股份」	指	目標公司1股面值1.00美元之已發行股份（即目標公司之全部已發行股本）
「股份代價」	指	買賣該股份的代價，其金額相等於代價扣減債項代價後之淨額
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	The Center (Holdings) Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司
「TCLA」	指	The Center (Leasing Agent) Limited，一間根據香港法律註冊成立之公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「賣方」	指	The Center International Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司

承董事會命  
**長江實業集團有限公司**  
 公司秘書  
**楊逸芝**

香港，二零一七年十一月一日

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、葉元章先生、羅時樂先生及羅弼士先生。