

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。



港燈電力投資
HK Electric Investments

(根據香港法律按日期為二零一四年一月一日的信託契約組成，
其受託人為港燈電力投資管理人有限公司。)

與

港燈電力投資有限公司
HK Electric Investments Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2638)

關連交易

建議酒店發展項目之 框架協議

董事局公佈，於二零一八年二月二十七日，港燈與長實就建議酒店發展項目訂立框架協議。

鑑於李嘉誠先生、李澤鉅先生（彼為董事）及李氏信託已被聯交所視作一組關連人士，而彼等目前直接及／或間接持有長實合共約31.47%的已發行股本，根據上市規則，長實可能被視為信託集團的關連人士。因此，交易在上市規則第十四A章下構成信託集團的關連交易。由於按信託集團就交易以其對出資總額所投入的部分計算之所有適用百分比率均低於5%，根據上市規則第十四A章，信託集團須遵守有關申報及公告之規定，惟獲豁免遵守取得獨立股份合訂單位持有人批准之規定。

1. 緒言

董事局公佈，於二零一八年二月二十七日（交易時段後），港燈與長實就建議酒店發展項目訂立框架協議。

2. 框架協議

框架協議的主要條款載列如下：

- 日期 : 二零一八年二月二十七日
- 訂約方 : 港燈
長實
- 內容 : 各訂約方已同意按照框架協議中載列的方式開展酒店發展項目。
- 項目經理之委任 : 長實獲委任為酒店發展項目之項目經理，將（或將透過其附屬公司）負責監督（其中包括）酒店發展項目之建造及其營運及財務表現。

鑑於下列參與酒店發展項目的機會，長實將不會因其作為項目經理的身份所提供的服務而獲支付任何報酬。

- 該物業及酒店發展項目之業權 : 該物業及酒店發展項目將一直由港燈擁有，而長實將不會於該土地及／或興建於該土地上的酒店擁有任何業權或其他權益。

- 補地價金額之出資 : 長實及港燈（或透過彼等各自的附屬公司）各自將分別提供港幣五億五千萬及港幣一億一千三百四十一萬元的資金以履行支付補地價金額的責任，該等補地價金額將以分期方式於補地價金額支付日期或之前支付。各訂約方將有權依據其出資金額獲取按比例自由現金流之回報，惟長實可獲得之權利將於終止日期終止，而港燈於此後將可獲得酒店發展項目的全部回報。

本集團擬以內部資源及／或外部銀行融資撥付其就補地價金額應付部分的出資。

此外，長實已授予港燈選擇權，可由港燈自框架協議日期起計三個月內全權酌情行使，要求長實承擔港燈就補地價金額應付部分的全部或部分出資。在此情況下，長實將可獲得因行使選擇權所得的按比例自由現金流，惟長實可獲得之權利同樣將於終止日期終止。截至本公告日期，港燈尚未決定是否行使選擇權。

- 其他出資 : 各訂約方同意，港燈之其他出資（金額為港幣三千一百一十萬元）將構成出資總額的一部分，而港燈將有權就該金額獲取按比例自由現金流之回報。
- 建造酒店發展項目 : 各訂約方將討論有關酒店發展項目之設計、建造及完工事宜（包括但不限於就建造將興建的酒店委任承建商以及此等工程的資金投入方式）。港燈將有權於該等事宜上作最終決定。
- 營運酒店發展項目 : 各訂約方之意向乃於建造工程完成後委任長實（或一長實集團成員）為營運者管理及營運酒店發展項目。長實及港燈將參考行業內類似的條款磋商委任條款，預計於建造工程完成前訂立具體協議。

3. 長實集團之資料

長實集團為具領導地位的跨國企業，而其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。

4. 信託集團之資料

本集團的主要業務為發電、輸配電及供電予香港島及南丫島。信託是專注於能源業的固定單一投資信託，而受託人－經理的主要業務為管理信託。

5. 交易之理由及裨益

發展物業配備多種公共交通設施，亦靠近香港南區多個主要的旅遊景點。

發展物業已停止用作與電力相關之活動，亦不構成港燈根據其與政府的管制計劃協議下之電力相關固定資產的一部分。為了釋放該物業的價值，本集團在滿足其營運需要及不影響現有供電設施的現有用途之前提下，展開研究將發展物業之現有大樓重建為一間酒店。

因此，港燈已申請土地契約修訂。於二零一八年二月初，港燈已收到由政府提出批准土地契約修訂的要約，評訂應付的補地價為補地價金額，該要約之到期日為二零一八年三月初。於二零一八年二月二十七日，港燈已接受要約，並與此同時與長實簽訂框架協議。於作出決定時，董事局（由港燈董事局相同成員組成）已仔細地考慮所有相關的因素，包括以下內容：

- (a) 經考慮現時物業市場環境及其他相關因素後，認為補地價金額合理；
- (b) 儘管信託集團現時並將繼續專注於電力業務，倘信託集團可透過酒店發展項目為其現有的資產增值，此發展機會將符合信託集團及股份合訂單位持有人之整體利益。在此過程中，本集團將受惠於具有相關領域專業知識（尤其在項目發展及酒店營運及管理方面，以及在發掘物業資產潛在價值而長遠提升其價值方面具有佳績）的團隊。本集團將可與彼等曾共同工作及具以往聯繫之管理團隊最有效地工作，而基於此長實為參與酒店發展項目之最合適人選；
- (c) 信託集團將受惠於該物業因土地契約修訂及酒店發展項目的升值，及根據其對出資總額所投入的部分獲得按比例自由現金流。於長實終止可獲得按比例自由現金流後，信託集團將可獲得酒店發展項目的全部回報；
- (d) 長實將出資提供大部分（或如港燈行使整個選擇權，則全部）補地價金額。該等出資的回報將在未來從酒店發展項目業務中當有自由現金流時獲得。將來建造及營運酒店發展項目所需的資金亦有意按照相同的方式磋商及作實；
- (e) 按上述方式投入資金的酒店發展項目預期將不會對本集團的財務狀況及現金流造成任何重大的影響，信託集團的分派能力亦將因而得以保持；及
- (f) 港燈持續擁有發展物業及該物業之餘下部分將確保該物業之完整性，令現有供電設施可繼續發揮其營運用途。

董事（包括獨立非執行董事）認為，交易的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合信託集團及股份合訂單位持有人之整體利益。由於李澤鉅先生（非執行董事）被視為或可能被視為於交易擁有重大權益，而羅弼士先生（獨立非執行董事）為長實之獨立非執行董事，彼等就批准交易之受託人－經理及本公司之董事局決議案自願放棄投票。

6. 上市規則涵義

鑑於李嘉誠先生、李澤鉅先生（彼為董事）及李氏信託已被聯交所視作一組關連人士，而彼等目前直接及／或間接持有長實合共約31.47%的已發行股本，根據上市規則，長實可能被視為信託集團的關連人士。因此，交易在上市規則第十四A章下構成信託集團的關連交易。由於按信託集團就交易以其對出資總額所投入的部分計算之所有適用百分比率均低於5%，根據上市規則第十四A章，信託集團須遵守有關申報及公告之規定，惟獲豁免遵守取得獨立股份合訂單位持有人批准之規定。

7. 進一步資料

受託人－經理及本公司將於適當時候就酒店發展項目的進展，以及信託集團及長實集團或將訂立的交易發佈進一步公告。

8. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事局」	指	受託人－經理董事局及本公司董事局
「長實」	指	長江實業集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1113）
「長實集團」	指	長實及其附屬公司
「本公司」	指	港燈電力投資有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「本公司董事局」	指	本公司董事局

「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	受託人－經理董事及本公司董事
「發展物業」	指	用作酒店發展項目之該物業東部範圍，為港燈前綜合大樓及停車場的所在地
「現有供電設施」	指	港燈位於該物業的現有供電設施（包括但不限於位於發展物業的前綜合大樓旁之電站大樓，用於設置輸電用途及相關活動之電力開關站）
「框架協議」	指	長實與港燈於二零一八年二月二十七日就酒店發展項目訂立之框架協議
「政府」	指	香港政府
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港燈」	指	香港電燈有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「股份合訂單位持有人」	指	持有股份合訂單位的人士
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店發展項目」	指	一個位於發展物業之酒店發展項目（包括任何配套設施）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「土地契約修訂」	指	該物業之土地契約修訂，在該物業現有之土地用途上加上酒店發展

「李氏信託」	指	包括四個全權信託及兩個單位信託。李氏信託中的全權信託的財產授予人為李嘉誠先生，而該等全權信託的可能受益人包括（其中包括）李澤鉅先生、其妻子及子女，以及李澤楷先生
「選擇權」		根據框架協議由長實授予港燈的選擇權，在港燈行使選擇權後可要求長實承擔其就補地價金額應付部分的全部或部分出資
「其他出資」	指	港幣三千一百一十萬元，為港燈於訂立框架協議前就酒店發展項目投入之協定金額，該金額根據框架協議構成港燈就出資總額提供資金的一部分
「中國」	指	中華人民共和國
「補地價金額」	指	政府地政總署地區地政處就擬在該物業進行之土地契約修訂評訂及提出之補地價金額，總數為港幣六億六千三百四十一萬元
「補地價金額支付日期」	指	補地價金額以分期方式需支付予政府之日期
「該物業」	指	香港鴨脷洲怡雅路二號（發展物業構成其中部分）
「按比例自由現金流」	指	長實及港燈按各自就出資總額提供資金的百分比乘以自酒店發展項目業務產生的自由現金流
「股份合訂單位」	指	由信託及本公司聯合發行之股份合訂單位
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「終止日期」	指	長實於酒店發展項目的出資金額內部收益率達至9%之日期，即長實所得之全部自由現金流的淨現值（採用每年9%貼現率）相等於長實就酒店發展項目的出資總額所投入的資金總額之日

「出資總額」	指	補地價金額、其他出資及將來或用作酒店發展項目的任何出資金額之總額
「交易」	指	根據框架協議下擬進行的交易
「信託」	指	根據一份日期為二零一四年一月一日受香港法律規管信託契約組成的港燈電力投資
「信託集團」	指	信託及本集團
「受託人－經理」	指	港燈電力投資管理人有限公司，於香港註冊成立的有限公司，以其作為信託的受託人－經理的身份
「受託人－經理董事局」	指	受託人－經理董事局

承董事局命
港燈電力投資管理人有限公司
及
港燈電力投資有限公司
公司秘書
吳偉昌

香港，二零一八年二月二十七日

於本公告日期，董事為：

- 執行董事 ： 霍建寧先生（主席）（其替任董事為周胡慕芳女士）、尹志田先生（行政總裁）、陳來順先生、鄭祖瀛先生及山社武先生
- 非執行董事 ： 李澤鉅先生（副主席）（其替任董事為陸法蘭先生）、Fahad Hamad A H AL-MOHANNADI 先生、夏佳理先生、蔣曉軍先生、Deven Arvind KARNIK 先生及朱光超先生
- 獨立非執行董事 ： 方志偉先生、關啟昌先生、李蘭意先生、麥理思先生、羅弼士先生及余頌平先生