
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有長江實業地產有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。



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)

(1) 關於買賣項目公司25%股權的關連交易 及 須予披露交易

(2) 建議更改公司名稱

獨立董事委員會及獨立股東
的獨立財務顧問

ANGLO CHINESE 英高
CORPORATE FINANCE, LIMITED

董事會函件載於本通函第6頁至第21頁。獨立董事委員會函件(載有其就交易致獨立股東之意見及推薦建議)載於本通函第22頁及第23頁。獨立財務顧問函件(載有其就交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議)載於本通函第24頁至第41頁。

股東特別大會謹訂於二零一七年八月二十四日(星期四)上午十一時三十分假座香港九龍紅磡德豐街20號九龍海逸君綽酒店一樓宴會大禮堂舉行(或倘於該日上午九時正黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號在香港仍然生效，則將於二零一七年八月二十五日(星期五)在同一時間及地點舉行)，召開有關會議的通告載於本通函第50頁至第52頁。本通函亦隨附代表委任表格。不論閣下能否親身出席股東特別大會或其任何續會，務請閣下將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥及簽署，並須盡快(惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前不少於48小時)送達本公司香港主要營業地點香港皇后大道中2號長江集團中心7樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

本通函中英文本內容如有任何差異，概以英文本為準。

二零一七年八月八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
1. 序言	6
2. 買賣協議	7
3. 股東協議	8
4. 項目集團之資料	13
5. 買賣協議各方之資料	14
6. 訂立交易之理由及裨益	15
7. 於上市規則之涵義	16
8. 建議更改公司名稱	17
9. 股東特別大會及投票	18
10. 推薦建議	19
11. 進一步資料	21
獨立董事委員會函件	22
獨立財務顧問函件	24
附錄 – 一般資料	42
股東特別大會通告	50

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據收購協議由項目公司收購營運公司全部已發行普通股股本；
「收購協議」	指	由Canada Water Tanks Sarl (一間根據盧森堡法律註冊成立的有限責任公司)、項目公司及本公司就收購事項於二零一七年三月三十一日訂立之買賣協議；
「該公告」	指	本公司、長和及長江基建日期為二零一七年七月十四日的聯合公告，內容有關交易及更改公司名稱；
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞彙之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	除(i)星期六及星期日；及(ii)英屬哥倫比亞省或香港的銀行機構不營業日子以外的任何日子；
「加幣」	指	加拿大法定貨幣加拿大元；
「更改公司名稱」	指	建議將本公司英文名稱更改為「CK Asset Holdings Limited」(原名為「Cheung Kong Property Holdings Limited」)，以及建議將本公司中文名稱更改為「長江實業集團有限公司」(原名為「長江實業地產有限公司」)；
「長和」	指	長江和記實業有限公司，一間在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1)；
「長江基建」	指	CK Infrastructure Holdings Limited 長江基建集團有限公司，一間在百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1038)；
「長江基建集團」	指	長江基建及其附屬公司；
「交易完成」	指	股份轉讓及票據轉讓的完成；

釋 義

「交易完成日」	指	於買賣協議下的條件獲達成後的第五(5)個營業日(或買方及賣方同意的其他日期)；
「本公司」	指	長江實業地產有限公司，一家在開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1113)；
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞彙之涵義；
「代價」	指	買賣協議項下股份轉讓及票據轉讓的代價總和；
「董事」	指	本公司董事；
「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、其妻子與子女，以及李澤楷先生為可能受益人，此信託的信託人為TDT1；
「DT2」	指	一項全權信託，李嘉誠先生為財產授予人，以及(其中包括)李澤鉅先生、其妻子與子女，以及李澤楷先生為可能受益人，此信託的信託人為TDT2；
「DT3」	指	一項全權信託，李嘉誠先生為財產授予人，以及(其中包括)李澤鉅先生、其妻子與子女，以及李澤楷先生為可能受益人，此信託的信託人為TDT3；
「DT4」	指	一項全權信託，李嘉誠先生為財產授予人，以及(其中包括)李澤鉅先生、其妻子與子女，以及李澤楷先生為可能受益人，此信託的信託人為TDT4；

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將訂於二零一七年八月二十四日(星期四)上午十一時三十分假座香港九龍紅磡德豐街20號九龍海逸君綽酒店一樓宴會大禮堂舉行的股東特別大會，以考慮及酌情通過交易及更改公司名稱；
「權益出資」	指	即加幣2,821.60百萬元；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	為就交易向獨立股東提供意見而成立的董事會獨立董事委員會，由獨立非執行董事周年茂先生、洪小蓮女士、葉元章先生及羅弼士先生組成；
「獨立財務顧問」或「英高」	指	英高財務顧問有限公司，一間可從事證券及期貨條例所規定的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關交易的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	於交易中擁有重大利益者除外之股東；
「最後實際可行日期」	指	二零一七年八月四日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)；
「主板」	指	聯交所主板；

釋 義

「 管理人 」	指	項目集團的管理人，負責監督項目集團業務及財務表現；
「 票據 」	指	由項目公司向賣方就賣方所提供本金額為加幣428.95百萬元的貸款(即於訂立買賣協議當日向項目公司提供所有貸款本金總額的25%)所發出的承兌票據。票據的年利率為7.5%；
「 票據轉讓 」	指	根據買賣協議，由賣方向買方轉讓票據；
「 營運公司 」	指	3216444 Nova Scotia Company，一間根據加拿大諾華斯高沙省(Province of Nova Scotia)法律成立的公司；
「 營運集團 」	指	營運公司及其附屬公司；
「 項目公司 」	指	CKP (Canada) Holdings Limited，一間根據英屬哥倫比亞省法律註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「 項目集團 」	指	項目公司及其附屬公司，包括營運集團；
「 項目股份 」	指	項目公司已發行股本總額中的普通股；
「 買方 」	指	Roaring Victory Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，為長江基建的間接全資附屬公司；
「 Reliance LP 」	指	Reliance LP，一間根據加拿大安大略省(Ontario)法律成立的有限合夥；
「 買賣協議 」	指	賣方、買方及長江基建就股份轉讓及票據轉讓於二零一七年七月十四日訂立的股份購買、轉讓及承擔協議；
「 出售股份 」	指	2,500股項目股份，即項目公司全部已發行股份之25%；
「 股份 」	指	本公司股本中每股面值港幣1.00元之普通股；

釋 義

「股東」	指	股份持有人；
「股東批准」	指	獨立股東之批准；
「股東協議」	指	將於交易完成時由本公司、長江基建、賣方、買方及項目公司就項目集團的營運及管理，以及本集團與長江基建集團之間的關係而訂立的股東協議；
「股份轉讓」	指	賣方與買方根據買賣協議買賣出售股份；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「TDT1」	指	Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited，一家在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，一家在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，一家在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，一家在開曼群島註冊成立之公司，為DT4的信託人；
「交易」	指	買賣協議項下擬進行的交易；
「信託」	指	DT1、DT2、DT3、DT4、UT1及UT3，及根據文義所指，其任何一個信託；
「UT1」	指	The Li Ka-Shing Unity Trust；
「UT3」	指	The Li Ka-Shing Castle Trust；及
「賣方」	指	Rich Heights Limited，一間根據英屬處女群島法律成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司。

附註：於本通函內，以「加幣」為單位之金額均按加幣1.00元兌港幣6.135元之匯率兌換為港幣(即該公告所用的匯率)，僅供說明用途，且不應被詮釋為表示任何金額已經或理應或可按此匯率或任何其他匯率換算。



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)

註冊辦事處：PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands
主要營業地點：香港皇后大道中2號長江集團中心7樓

董事會
執行董事

李嘉誠 主席
李澤鉅 董事總經理兼副主席
甘慶林 副董事總經理
葉德銓 副董事總經理
鍾慎強
趙國雄
周偉淦
鮑綺雲
吳佳慶

獨立非執行董事

張英潮
周年茂
洪小蓮
葉元章
羅時樂
羅弼士

公司秘書

楊逸芝

敬啟者：

(1)關於買賣項目公司25%股權的關連交易
及
須予披露交易

(2)建議更改公司名稱

1. 序言

茲提述本公司於二零一七年三月三十一日刊發有關收購事項的公告及該公告。收購事項於二零一七年七月十三日完成。誠如該公告所披露，賣方(本公司之間接全資附屬公司)、買方(長江基建之間接全資附屬公司)及長江基建(作為買方之擔保人)於二零一七年七月十四日訂立買賣協議，據此，受限於取得股東批准的條件，賣方已同意透過(i)買賣出售股份；及(ii)轉讓票據以向買方出售其於項目公司的25%股權。買賣協議條款亦訂明，賣方、買方、本公司、長江基建及項目公司將於交易完成時訂立股東協議，以規管項目集團的營運及管理，以及本集團與長江基建集團之間的關係。

董事會函件

本公司亦於該公告披露，本公司將於股東特別大會上提呈一項決議案以批准更改公司名稱。

本通函旨在(i)向閣下提供有關交易詳情的進一步資料；(ii)載列獨立董事委員會就交易致獨立股東的推薦意見；(iii)載列獨立財務顧問就交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)向閣下提供有關更改公司名稱的進一步資料；(v)向股東發出股東特別大會通告(將於股東特別大會上就交易尋求獨立股東批准及就更改公司名稱尋求股東批准)；及(vi)上市規則所規定的其他資料。

2. 買賣協議

於二零一七年七月十四日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)、買方(長江基建之間接全資附屬公司)及長江基建(作為買方之擔保人)就股份轉讓及票據轉讓訂立買賣協議。

(a) 所收購的資產

賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買項目公司的25%股權，即透過於交易完成日及該日起買賣出售股份及轉讓票據。

(b) 長江基建提供的保證

長江基建同意無條件、絕對、持續及不可撤銷地向賣方保證在買方未能於交易完成日支付買方責任時，於交易完成時向賣方適時支付買方須就出售股份及票據轉讓支付的數額相等於代價的款項(「買方責任」)。

(c) 代價

代價約為加幣714.92百萬元(相等於約港幣4,386.03百萬元)，包含以下項目：

- (i) 約為加幣285.97百萬元(相等於約港幣1,754.43百萬元)，作為股份轉讓之代價；及
- (ii) 約為加幣428.95百萬元(相等於約港幣2,631.61百萬元)，作為票據本金額，

以及截至交易完成日票據上任何累積及未支付的利息(扣除任何適用稅項)。

董事會函件

代價須由買方於交易完成日透過電匯以即時可用資金方式支付予賣方。

代價由賣方與買方經公平磋商後並按成本(即賣方就出售股份所支付的金額及票據本金額(該總額為已由賣方支付予項目公司作為收購事項的代價及交易費用，以及項目集團的營運資金的25%))為基準釐定。

(d) 交易完成

受限於下列條件的達成，交易完成將於條件獲達成後第五(5)個營業日(或買方及賣方同意的其他日期)落實。

於交易完成時，賣方、買方、本公司、長江基建及項目公司將訂立股東協議，其主要條款載列於本通函標題為「3.股東協議」一節。

(e) 條件

交易完成以根據上市規則規定就出售股份之出售、票據轉讓及買賣協議項下擬進行之交易取得股東批准為條件。

3. 股東協議

於交易完成時，本公司、長江基建、賣方、買方及項目公司將訂立股東協議以規管項目集團的營運及管理，以及本集團與長江基建集團之間的關係。

(a) 資金及保證

本集團及長江基建集團的成員公司概無義務(i)提供或促使彼等任何附屬公司提供任何貸款予項目公司；(ii)認購或促使彼等任何附屬公司認購項目公司的任何股本或其他證券；及(iii)為項目集團的債務或義務提供或促使彼等任何附屬公司提供保證、彌償或其他擔保。

(b) 董事會組成

本公司及長江基建各自有權(並非義務)按其(直接或透過其附屬公司間接)持有每完整的25%項目公司股份提名選舉一位項目公司董事。本公司及長江基建亦可同意就項目公司董事會委任額外董事。額外董事之委任將由本公司及長江基建共同協定。於最後實際可行日期,本公司及長江基建已協定將獲委任為項目公司額外董事的人士。

本公司有權提名其中一位由其任命的董事作為項目公司董事會的主席。

(c) 董事會會議的法定人數

受限於適用法律及項目公司章程,項目公司任何董事會會議處理事務所需的法定人數須至少為本公司及長江基建各自委任的一名出席會議董事。倘若董事會會議未達至(或不再達至)法定人數,則董事會會議應延期舉行。會議延會的法定人數須為任何兩名出席會議董事。

(d) 董事會投票

除在下文標題為「(f)保留事項」一節列出的項目公司董事會會議保留事項外,項目公司的董事會決定均透過出席會議並有權投票的董事以簡單大多數作出。當董事會會議上就任何決議案的贊成及反對票相同時,項目公司董事會主席有第二票或決定票。

(e) 股東會議

項目公司任何股東會議的法定人數須為本公司及長江基建各自一名代表親身出席。倘若股東會議未達至(或不再達至)法定人數,則股東會議應延期舉行。會議延會的法定人數須為任何合共控制不少於51%項目股份的項目股份持有人親身出席。

(f) 保留事項

就項目公司股東會議而言

就項目集團各成員公司而言，本公司及長江基建須各自行使其權利及權力(無論直接持有或透過其附屬公司間接持有)，項目集團成員公司促使在未取得有權為以下事項召開的項目公司股東大會上控制多於85%票數之項目股份持有人的事先書面批准下，均不得(受限於適用之法律)進行下列事務：

- (i) 修改項目公司的章程、細則及其他憲章文件；
- (ii) 向項目公司的附屬公司以外任何人士增設或發行任何項目股份或就任何項目股份授出任何期權，除非為避免或消除項目集團的銀行融資條款項下的違約事件所必需，而在該等情況下，擬發行的項目股份須首先以相同的條款並按彼等各自於項目公司(直接或透過彼等各自的附屬公司間接持有)的股權比例向本公司及/或長江基建作出要約，任何未被認購的項目股份在發售予本公司及/或長江基建以外人士之前須按彼等於項目公司的股權比例整手發售予接納股東(或彼等的附屬公司)；
- (iii) 以資本化、償還或其他形式分派任何儲備的任何進賬或贖回任何項目股份或其股本之任何其他重組；
- (iv) 提出任何清盤呈請或通過任何清盤或清算決議或提出行政命令申請；
- (v) 在長江基建(直接或透過其附屬公司間接)持有不少於25%已發行項目股份的情況下：
 - (a) 批准年度商業計劃、年度預算或其不時之修訂；
 - (b) 批准任何會改變項目集團資產負債比率的融資安排或計劃，而彼等在合理情況下可能會導致項目集團的信用評級下降；或
 - (c) 批准任命項目集團的行政總裁及財務總監；

董事會函件

- (vi) 修改股息及分配政策(該等修改會導致項目集團分派少於50%自由現金流)，或宣佈派發分派項目公司少於50%自由現金流之股息；或
- (vii) 擴展任何項目集團的業務或更改其業務性質至新業務範疇或新司法管轄權區(項目集團將於該地經營業務)，但僅在該等業務涉及項目集團投資價值超過權益出資的2%的情況下。

就項目公司董事會會議而言

就項目集團各成員公司而言，本公司及長江基建須各自行使其權利及權力(及促使由其提名至任何項目集團成員公司董事會的每一名董事)，項目集團成員公司促使在未取得有權為以下事項召開的項目公司董事會會議上控制多於八十五(85%)票數之項目公司董事之批准下，均不得(受限於適用之法律)進行下列事務：

- (i) 任何會導致項目集團分派少於50%自由現金流的股息及分派政策改變；
- (ii) 任何由項目公司購買其本身股份；
- (iii) 與項目集團業務營運無關的任何資產或業務收購，而該等擬收購的資產或業務的價值超過權益出資的2%，或出售項目集團的任何資產或業務的任何部分，而該等出售很可能會損害其業務營運；
- (iv) 訂立任何合約(無論為提供服務或為收購或出售任何資產或其他事宜)涉及任何項目集團成員公司支付或收取的款項或承擔的責任總額超過權益出資的2%；
- (v) 任何項目集團成員公司每年借貸總額超過權益出資的2%(注意到該等借貸只可在銀行限制條件允許的範圍內作出及須用於項目集團或其任何附屬公司(視情況而定)的日常業務範圍)；
- (vi) 於任何資產上設置任何重大的抵押、押記、留置或負擔；或

(vii) 於任何一年度，涉及付出或取得款項的總金額等於或超出權益出資2%的任何法律爭議或程序的和解或妥協。

(g) 處理項目股份的轉讓

除非取得另一方(即本公司或長江基建(視情況而定))的書面同意或該等轉讓乃根據股東協議條款或在本公司或長江基建各自同一集團公司之間進行，本公司及長江基建各自向另一方承諾，於股東協議存續期間，其不得並須促使其各間附屬公司不得：

- (i) 抵押、質押或以其他形式於其全部或任何項目股份的權益上設立產權負擔；
- (ii) 出售、轉讓或以其他形式處置其全部或任何項目股份或該等項目股份中的任何權益，或轉讓或以其他形式處理項目股份或於項目股份中的權益；
- (iii) 就其全部或任何項目股份附有之投票權訂立任何協議；或
- (iv) 同意(無論有條件或以其他方式)實施前述之任何事項。

(h) 優先購買權

除非本公司或長江基建將其項目股份轉讓予其各自集團內的任何成員或另於股東協議許可下，本公司或長江基建在進行出售前須首先將該等項目股份向另一方提出要約。

(i) 委任長江基建作為管理人

於交易完成時，長江基建將被委任為項目集團的管理人並負責監督項目集團的業務及財務表現。在履行其職責的過程中，管理人應運用其於加拿大及世界其他地方管理及營運基建項目的經驗，協助項目公司董事會履行其職責，具體而言，其應(i)就任何項目集團成員公司的行政總裁及財務總監及其他高級管理層的委任及/或罷免及評核管理層表現提供建議；(ii)考慮就項目集團管理層準備的項目集團年度業務計劃、年度及每月預算及其他管理及財務計劃及/或報告提供意見，並就其改善或跟進向項目公司董事會提供建議；及(iii)應項目集團董事會不時要求，就項目集團的管理提供支援服務。為免生疑，項目公司的董事會仍會負責制定所有其認為適宜的相關決策，並無義務遵從管理人的建議。

鑑於賣方向買方提供投資於項目集團的機會，長江基建將不會因其作為項目集團管理人而獲支付任何報酬。

管理人的委任將於(i)長江基建不再(直接或透過其附屬公司間接)持有任何項目股份之日或(ii)在項目公司董事會決定終止管理人委任後，項目公司就該終止委任給予不少於六(6)個月書面通知之日(以較早日期為準)終止。若管理人委任根據前述第(ii)項而終止，受限於本公司及/或長江基建遵守上市規則的相關規定，本公司須授予長江基建權利，據此，長江基建可於管理人委任終止日期起計30天內，或其他期限(倘在上市規則下授予及/或行使該等權利受限於取得股東批准的要求)，書面通知本公司並要求本公司以長江基建及本公司同意，或倘不成功，由一間獲本公司及長江基建同意且具國際聲譽的獨立投資銀行核實的每股項目股份之市場公平值購買由長江基建或其附屬公司持有的所有(但非部分)項目股份。倘長江基建未能於上述規定期限內發出通知，該項權利將失效。

4. 項目集團之資料

項目公司為一間根據加拿大英屬哥倫比亞省(British Columbia)法律註冊成立的投資控股公司。於最後實際可行日期，項目公司由本公司間接全資擁有。

項目公司持有營運公司(為Reliance LP的間接控股公司)全部股權，營運公司主要於加拿大安大略省(Ontario)以「Reliance Home Comfort」消費者品牌從事建築設備服務業務，向住戶提供熱水爐、HVAC設備(提供暖氣、通風及空調)、家用舒適設備的保養計劃及其他服務。項目集團於加拿大曼尼托巴省(Manitoba)、薩斯喀徹溫省(Saskatchewan)及艾伯塔省(Alberta)及美國的喬治亞州(Georgia)亦有業務。除營運公司中的權益、現金結存以及由賣方提供予項目公司的貸款以外，項目公司並無擁有任何其他資產或任何其他負債。

於二零一七年七月十四日，項目集團錄得未經審核資產淨值約加幣1,144百萬元(相等於約港幣7,018百萬元)。

董事會函件

以下為營運集團截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年的部分財務資料：

	截至二零一五年十二月三十一日止年度 (經審核)* (百萬加幣)	截至二零一六年十二月三十一日止年度 (經審核) (百萬加幣)
因持續經營業務所產生之 稅前溢利(虧損)	(110.34) (相等於約 (港幣676.94百萬元))	69.93 (相等於約 港幣429.02百萬元)
因持續經營業務所產生之 稅後溢利(虧損)	(105.78) (相等於約 (港幣648.96百萬元))	52.87 (相等於約 港幣324.36百萬元)

* 營運集團之二零一五年度財務資料受非營運因素影響，例如股東貸款的利息支出，以及受非經常性因素影響，例如按市值計價的非現金兌匯虧損約加幣83.01百萬元(相等於約港幣509.27百萬元)(主要由於二零一五年加幣兌美元之貶值所致)，以及提前償還部分債務的償還費用約加幣85.12百萬元(相等於約港幣522.21百萬元)。

賣方就出售股份所支付的款項與票據本金總額約為加幣714.92百萬元(相等於約港幣4,386.03百萬元)。由於賣方將以成本價轉讓出售股份及轉讓票據予買方，預計本集團將不會從股份轉讓及票據轉讓中錄得任何利潤或損失。本集團有意將股份轉讓及票據轉讓的收入用作本集團的一般營運資金。

交易後，項目公司將被本公司及長江基建各自視為一間合資企業而於其各自之綜合財務報表中入賬。

5. 買賣協議各方之資料

本公司

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、物業及項目管理、基建投資，以及飛機租賃。本集團放眼全球投資機遇，除原有地產業務，亦已積極發展固定收入業務，改善收入來源及鞏固集團根基，以期推動業務長期持續發展及增長，並為股東締造長遠價值。

長江基建

長江基建集團業務集中於基建之發展、投資及經營，分佈範圍遍及香港、中國內地、英國、荷蘭、葡萄牙、澳洲、新西蘭及加拿大。

買方

買方為一間投資控股公司，由長江基建間接全資擁有。

賣方

賣方為一間投資控股公司，由本公司間接全資擁有。

6. 訂立交易之理由及裨益

誠如本公司日期為二零一七年三月三十一日的公告所披露，在訂立收購協議時，受限於取得全部所需批准，本公司有意向長江基建轉售本集團於營運公司最多25%股權。於交易完成時，長江基建將成為持有項目公司25%股權的股東並將被委任為項目集團的管理人，而本公司將繼續於項目公司中持有75%的間接股權。交易貫徹本公司的策略，即每當遇到開拓新業務範疇的機會時，於適當時候與相關行業內擁有良好往績紀錄並有能力提升業務長遠價值的具信譽管理人合作。此項業務雖屬家用設備服務領域，該等業務仍涉及若干基建領域，長江基建在該等領域擁有管理及營運、提升長期價值及市場流通性的往績紀錄。過往曾與本公司管理團隊成功合作的有關各方能與本公司以最有效的方式合作，使得長江基建以其所擁有在加拿大以及世界其他地方擁有及營運基建業務的經驗，成為一名適合的合資夥伴。因此，交易將為本公司及長江基建帶來協同效益，本公司及長江基建得以在管理及營運項目集團時分享彼等管理及策略專長。

倘就交易未能取得股東批准及交易不能繼續，則項目公司的全部已發行股本將繼續由本公司間接擁有。在該等情況下，本公司可能借助營運集團現時管理層的專業經驗並可能考慮在合適的情況下引入長江基建的合資企業或聯繫人或其他專家，以支持營運集團業務的管理。

基於上述理由，董事(獨立非執行董事周年茂先生、洪小蓮女士、葉元章先生及羅弼士先生除外，彼等乃專為向獨立股東就交易提供推薦建議而成立之獨立董事委員會之成員，其意見將載於本通函「獨立董事委員會函件」內，惟包括其他獨立非執行董事張英潮先生及羅時樂先生，彼等未被委任為獨立董事委員會成員乃因其各自亦於長江基建中擔任獨立非執行董事)認為，交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。由於李嘉誠先生及李澤鉅先生已經或可能被視作在交易中擁有重大利益，故彼等已分別自願就本公司批准交易的董事會決議案放棄投票表決。

7. 於上市規則之涵義

交易將導致項目集團資產不會於本公司的賬目內綜合入賬。因此，根據上市規則第14.28條，按要求計算規模測試時，須採用100%項目集團之總資產、利潤及收入，而毋需考慮被出售股權之規模。

由於交易項下一個或多個本公司適用百分比率超過5%但少於25%，故交易構成本公司之須予披露交易，並須受限於本公司遵守上市規則第十四章下的公告及通知規定，但毋須遵守上市規則第十四章下的股東批准規定。

截至最後實際可行日期，李嘉誠先生、李澤鉅先生及信託目前直接及/或間接持有本公司合共約31.47%的已發行股本，以及長和合共約30.16%的已發行股本。根據上市規則，長和已被聯交所視作本公司的關連人士。由於長和目前持有長江基建約71.93%的已發行股本，故長江基建作為長和附屬公司亦可能被視為本公司的關連人士。因此，交易亦在上市規則第十四A章下構成本公司之關連交易。

由於交易項下一個或多個本公司適用百分比率超過5%，故交易須受限於本公司遵守上市規則第十四A章下的公告、申報及獨立股東批准規定。

8. 建議更改公司名稱

(a) 建議更改公司名稱

董事會建議將本公司的英文名稱更改為「CK Asset Holdings Limited」(原名為「Cheung Kong Property Holdings Limited」)，以及將本公司的中文名稱更改為「長江實業集團有限公司」(原名為「長江實業地產有限公司」)。

(b) 更改公司名稱之理由

為貫徹本公司名稱與長江集團其他上市公司名稱「CK」之一致性，以及更能突顯本公司放眼全球投資機遇，除原有地產業務，亦已積極發展固定收入業務如基建投資、地產投資物業及飛機租賃，以期推動業務長期持續發展及增長，並為股東締造長遠價值之策略方針，董事會建議更改公司名稱，相信本公司建議之新英文名稱「CK Asset Holdings Limited」將更能突顯本公司之定位及策略方針。董事會認為更改公司名稱乃符合本公司及股東之整體利益。

(c) 更改公司名稱的條件

更改公司名稱須待下述條件達成後方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過批准更改公司名稱的特別決議案；及
- (ii) 開曼群島公司註冊處處長批准本公司的建議新名稱。

在上述條件達成後，更改公司名稱將於開曼群島公司註冊處處長將新英文及中文名稱列入公司登記冊以取代現有的名稱當日起生效(以開曼群島公司註冊處處長發出之公司註冊證書(更改名稱部分)作實)。在更改公司名稱開始生效後，本公司將遵守香港的必要存檔程序。

(d) 更改公司名稱的影響

更改公司名稱將不會影響現有股東的任何權利。於更改公司名稱後，所有以本公司現有名稱發行的本公司股票將繼續作為股份所有權之憑證，並就所有目的(包括作為買賣、結算、登記及交付之目的)而有效。不會有任何安排將本公司以其現有名稱發行的股票交換為以本公司新名稱發行的新股票。於更改公司名稱生效後發行的本公司股票將以本公司新名稱發行。

董事會函件

本公司將會於適當時候公佈更改本公司之股份簡稱，除此以外，股份於聯交所之買賣將不會受影響。

有關更改公司名稱之生效日期及於更改公司名稱生效後公司股份簡稱之變更，本公司將於適當時候另行刊發公告。

9. 股東特別大會及投票

本公司將召開股東特別大會以供(a)獨立股東考慮及酌情通過一項普通決議案以批准交易及(b)股東考慮及酌情通過一項特別決議案以批准更改公司名稱。股東特別大會謹訂於二零一七年八月二十四日(星期四)上午十一時三十分假座香港九龍紅磡德豐街20號九龍海逸君綽酒店一樓宴會大禮堂舉行，召開有關會議的通告載於本通函第50頁至第52頁。

根據上市規則，股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，於即將舉行之股東特別大會上，大會主席將根據本公司經修訂及重列的組織章程細則第81條就將於股東特別大會上提呈之決議案以投票方式進行表決。

於股東特別大會結束後，投票結果將於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.ckph.com.hk 登載。

於交易擁有重大利益之所有股東將須於股東特別大會上就批准交易的普通決議案放棄投票。李嘉誠先生、李澤鉅先生及信託項下相關實體將會並將促使其各自的聯繫人於股東特別大會上就批准交易的普通決議案放棄投票。

所有股東均有權於股東特別大會上就批准更改公司名稱的特別決議案投票。

本通函亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下能否親身出席股東特別大會或其任何續會，務請閣下將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥及簽署，並須盡快(惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時)送達本公司香港主要營業地點香港皇后大道中2號長江集團中心7樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視為已予撤銷。

10. 推薦建議

(a) 與交易有關的推薦建議

(i) 董事(獨立董事委員會成員除外)的推薦建議

經考慮以上董事會函件所載進行交易的理由及裨益後，董事(獨立董事委員會成員(其意見載於本通函獨立董事委員會函件)除外)認為，交易乃按一般商業條款訂立，且交易之條款屬公平合理，訂立交易符合本公司及股東之整體利益。

因此，董事(獨立董事委員會成員(其意見載於本通函獨立董事委員會函件)除外)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准交易的普通決議案。

李嘉誠先生及李澤鉅先生各自已經或可能被視作在交易中擁有重大利益，故彼等各自已自願就批准交易的本公司董事會決議案放棄投票。

(ii) 獨立董事委員會的推薦建議

獨立董事委員會(由獨立非執行董事周年茂先生、洪小蓮女士、葉元章先生及羅弼士先生組成)已予成立，經考慮獨立財務顧問的建議後，就交易向獨立股東提供推薦建議。獨立非執行董事張英潮先生及羅時樂先生亦為長江基建的獨立非執行董事，因此，彼等並未獲委任為獨立董事委員會的成員。

敬請閣下垂注(i)本通函第22頁及第23頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其就交易致獨立股東之推薦建議；及(ii)本通函第24頁至第41頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其就交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以及獨立財務顧問在作出建議時所考慮的主要因素及理由。

董事會函件

獨立董事委員會經考慮上文所載進行交易的理由及裨益，以及交易的條款，並經考慮獨立財務顧問的意見，特別是本通函「獨立財務顧問函件」所載的因素、理由及推薦建議後，認為交易乃按一般商業條款訂立，並在本集團日常業務中進行，且交易的條款對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准交易的普通決議案。

(iii) 獨立財務顧問的推薦建議

英高已受聘為獨立財務顧問，以就交易的公平性和合理性，以及交易是否於本集團的日常及一般業務過程中進行，屬正常商業條款以及符合本公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，並就如何投票向獨立股東提供意見。

敬請閣下垂注本通函第24頁至第41頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其就交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以及獨立財務顧問在作出建議時所考慮的主要因素及理由。

經考慮獨立財務顧問函件所載的主要因素及理由後，獨立財務顧問認為交易的條款對獨立股東而言屬公平合理。此外，獨立財務顧問認為交易乃按一般商業條款訂立，並在本集團日常業務中進行，且符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立財務顧問建議獨立董事委員會作出推薦建議，及獨立財務顧問建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准交易的普通決議案。

(b) 與更改公司名稱有關的推薦建議

董事會認為更改公司名稱符合本公司及股東之整體利益，並建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准更改公司名稱的特別決議案。

11. 進一步資料

敬請閣下垂注本通函第22頁及第23頁所載的獨立董事委員會函件、本通函第24頁至第41頁所載的獨立財務顧問函件、本通函附錄所載的其他資料，以及本通函第50頁至第52頁所載的股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

代表董事會

長江實業地產有限公司

主席

李嘉誠

謹啟

二零一七年八月八日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會之函件全文，載有其就交易向獨立股東作出的推薦建議。



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)

敬啟者：

關於買賣項目公司25%股權的 關連交易及須予披露交易

吾等提述長江實業地產有限公司日期為二零一七年八月八日之通函(「**通函**」)，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，通函內所界定之詞彙於本函件內具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就交易向閣下提供意見，有關詳情載列於通函的「董事會函件」內。

英高已受聘為獨立財務顧問，以就交易是否公平合理，並就其是否於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，且是否符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，亦就如何投票向獨立股東提供意見。

謹請閣下垂注載於通函第24頁至第41頁的「獨立財務顧問函件」，內容載有其向吾等及獨立股東提供的意見及推薦建議，以及如何就將於股東特別大會上提呈以批准交易的普通決議案投票向獨立股東提供推薦建議。

經考慮通函所載進行交易的理由及裨益、交易之條款、獨立財務顧問於其意見函件所載其所考慮的理由及意見，以及董事會函件所載的相關資料，吾等認為，

獨立董事委員會函件

交易乃按一般商業條款訂立，並在本集團日常業務中進行，就獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准交易的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

周年茂 洪小蓮
葉元章 羅弼士

謹啟

二零一七年八月八日

獨立財務顧問函件

以下為獲委任就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問英高編製以供載入本通函之意見函件。

ANGLO CHINESE
CORPORATE FINANCE, LIMITED
www.anglochinesegroup.com
香港中環康樂廣場8號交易廣場第二期40樓

財
務
顧
問
有
限
公
司
**英
高**

敬啟者：

關於買賣項目公司25%股權的關連交易及須予披露交易

I. 緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就買賣協議項下擬進行的交易(有關詳情載列於 貴公司發出日期為二零一七年八月八日致(其中包括)獨立股東之通函內之董事會函件內，而本函件為其中一部分)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

作為獨立董事委員會之獨立財務顧問，上市規則要求吾等指出交易的條款是否屬公平合理並符合 貴公司及其股東之整體利益、交易是否按一般商業條款訂立並在 貴公司日常業務中進行，以及就獨立股東應否於召開以批准交易之股東特別大會上投票贊成交易提供意見。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函(本函件為其中一部分)所界定者具相同涵義。

交易將導致項目集團資產不會於 貴公司的賬目內綜合入賬。因此，按上市規則第14.28條規定要求計算規模測試時，須採用100%項目集團之總資產、利潤及收入，而毋需考慮被出售股權之規模。由於一個或多個 貴公司適用

獨立財務顧問函件

百分比率超過5%但少於25%，故交易構成 貴公司之須予披露交易，並須受限於 貴公司遵守上市規則第十四章下的公告及通知規定，但毋須遵守上市規則第十四章下的股東批准規定。

截至最後實際可行日期，李嘉誠先生、李澤鉅先生及信託目前直接及/或間接持有 貴公司合共約31.47%的已發行股本，以及長和合共約30.16%的已發行股本。根據上市規則，長和已被聯交所視作 貴公司的關連人士。由於長和目前持有長江基建約71.93%的已發行股本，故長江基建作為長和附屬公司亦可能被視為 貴公司的關連人士。因此，交易亦在上市規則下構成 貴公司之關連交易。由於交易項下一個或多個 貴公司適用百分比率超過5%，故交易須受限於 貴公司遵守上市規則第十四A章下的公告、申報及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成，惟張英潮先生及羅時樂先生除外，乃由於彼等同時為 貴公司及長江基建之獨立非執行董事)已告成立，以就交易之相關部分是否公平合理及如何在將予召開之股東特別大會上提呈以批准交易的相關決議進行投票向獨立股東提供意見。吾等已獲委任向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

在達致吾等之推薦建議時，吾等乃依賴 貴公司所提供之資料及事實以及所表達之意見。吾等亦假設通函內所載或所引用之資料及聲明在該等資料及聲明作出時乃真實及準確，且於最後實際可行日期當日仍屬真實及準確。吾等已審閱近期刊發有關 貴公司及長江基建的資料，包括截至二零一六年十二月三十一日止三個年度的年報、長江基建截至二零一七年六月三十日止六個月的中期業績公告，以及有關收購事項的已刊發公告。吾等亦已與 貴公司管理層討論(其中包括) 貴公司的前景以及交易的背景及理由。吾等已尋求及接獲董事的確認，彼等所提供的資料及表達的意見概無遺漏重大事實。吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情的意見，作為吾等倚賴本通函所載資料的準確性之合理依據，從而構成吾等意見及建議的合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供資料及陳述的真實、準確及完整程度。然而，吾等並無就 貴集團及營運集團，及/或彼等任何一方的聯繫人的業務及事務進行任何獨立調查，亦無就所獲提供的資料進行任何獨立核證。

除 貴公司就有關上述委聘吾等提供服務而支付之專業費外，概無任何安排讓吾等自 貴公司、其附屬公司、董事、最高行政人員、主要股東或任何彼等之任何聯繫人收取任何費用或利益。於最後實際可行日期的前三年內，吾等曾獲長和及長江基建兩次委聘為獨立財務顧問，有關詳情載於長和及長江基建日期分別為二零一五年三月三十一日及二零一五年十月二十日之通函內。吾等亦就關連交易及須予披露交易獲 貴公司聘請為獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零一七年二月二十二日的通函內。由於吾等在過去委聘之獨立身份以及自長和、長江基建及 貴公司收取之費用為一般專業費用，吾等並不認為彼等將影響吾等就現有委聘以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立性。

II. 買賣協議的背景

1. 交易的背景

茲提述 貴公司日期為二零一七年三月三十一日及二零一七年七月十四日之公告。於二零一七年三月三十一日，董事會宣佈，Canada Water Tanks Sarl(作為賣方)、項目公司(貴公司之間接全資附屬公司)(作為買方)及 貴公司(作為買方之擔保人)就收購營運公司股本中全部及發行股份訂立收購協議，代價約為加幣28.2億元(相等於約港幣164.4億元)(可予調整)。有關收購協議之主要條款，請參閱 貴公司日期為二零一七年三月三十一日的公告。於日期為二零一七年三月三十一日的公告中曾提及 貴公司有意向長江基建轉售 貴集團於營運公司最多25%之權益，惟須取得所需批准。收購協議已於二零一七年七月十三日完成。

為促成此項所述意向，以及誠如該公告所述，賣方(貴公司之間接全資附屬公司)、買方(長江基建之間接全資附屬公司)及長江基建(作為買方之擔保人)已就股份轉讓及票據轉讓訂立買賣協議，據此，受限於取得股東批准的條件，賣方已同意透過(i)買賣出售股份；及(ii)轉讓票據以向買方出售其於項目公司的25%股權。買賣協議條款亦訂定賣方、買方、 貴公司、長江基建及項目公司將於交易完成時訂立股東協議，以規管項目集團的營運及管理，以及 貴集團與長江基建集團之間的關係。

獨立財務顧問函件

2. 項目集團及營運公司之資料

項目公司為一間根據加拿大英屬哥倫比亞省(British Columbia)法律註冊成立的投資控股公司。於最後實際可行日期，項目公司為 貴公司的間接全資附屬公司，並持有營運公司(為Reliance LP的間接控股公司)的全部股權。除營運公司中的權益、現金結存以及由賣方提供予項目公司的貸款以外，於最後實際可行日期，項目公司並無擁有任何其他資產或任何其他負債。

Reliance LP主要於加拿大安大略省(Ontario)以「Reliance Home Comfort」消費者品牌從事建築設備服務業務，向住戶提供熱水爐、HVAC設備(提供暖氣、通風及空調)、家用舒適設備的保養計劃及其他服務。項目集團於加拿大曼尼托巴省(Manitoba)、薩斯喀徹溫省(Saskatchewan)及艾伯塔省(Alberta)，以及美國的喬治亞州(Georgia)亦有業務。

誠如本通函之董事會函件所述，於二零一七年七月十四日，項目集團錄得未經審計資產淨值約加幣1,144百萬元(相等於約港幣7,018百萬元)。

營運集團截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的主要財務資料載列如下：

(百萬加幣)	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 (經審計)	二零一六年 (經審計)
收益	566.5 (相等於約港幣3,475.5 百萬元)	601.7 (相等於約港幣3,691.4 百萬元)
EBITDA	241.5 (相等於約港幣1,481.6 百萬元)	333.3 (相等於約港幣2,044.8 百萬元)
因持續經營業務所產生之 稅前溢利(虧損)	(110.3) ^(附註1) (相等於約港幣(676.7) 百萬元)	69.9 (相等於約港幣 428.8百萬元)
因持續經營業務所產生之 稅後溢利(虧損)	(105.8) ^(附註1) (相等於約港幣(649.1) 百萬元)	52.9 (相等於約港幣 324.5百萬元)

附註：

1. 截至二零一五年十二月三十一日止年度，因持續經營業務所產生之稅前及稅後虧損主要由於(i)股東貸款的利息支出(非營運事件)；及(ii)按市值計價的非現金兌匯虧損約加幣83.0百萬元(相等於約港幣509.2百萬元)(主要由於二零一五年加幣兌美元貶值)，以及提前償還部分債務的費用約加幣85.1百萬元(相等於約港幣522.1百萬元)(均為非經常性事件)所致。

賣方就出售股份所支付的款項與票據本金額的總額約為加幣714.9百萬元(相等於約港幣4,386.0百萬元)。由於賣方將以成本價轉讓出售股份及轉讓票據予買方，預計 貴集團將不會從股份轉讓及票據轉讓中錄得任何利潤或損失。 貴集團有意將股份轉讓及票據轉讓的收入用作 貴集團的一般營運資金。交易後，項目公司將被 貴公司及長江基建各自視為一間合資企業而於其各自之綜合財務報表中入賬。

3. 貴集團及賣方之資料

貴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、物業及項目管理、基建投資，以及飛機租賃。 貴集團放眼全球投資機遇，除原有地產業務，亦已積極發展固定收入業務，改善收入來源及鞏固集團根基，以期推動業務長期持續發展及增長，並為股東締造長遠價值。賣方為一間投資控股公司，由 貴公司間接全資擁有。

4. 長江基建集團及買方之資料

長江基建集團

長江基建集團業務集中於基建之發展、投資及經營，分佈範圍遍及香港、中國內地、英國、荷蘭、葡萄牙、澳洲、新西蘭及加拿大。長江基建之股份於聯交所主板上市，股份代號為1038。

獨立財務顧問函件

下表載列長江基建截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度，以及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月各期間的綜合財務業績摘要，乃分別摘錄自長江基建之二零一六年年報，以及長江基建二零一七年的中期業績公告：

(百萬港幣)	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (經審計)	二零一六年 (經審計)	二零一六年 (未經審計)	二零一七年 (未經審計)
營業額				
基建投資之銷售及利息收入	5,557	5,321	2,588	2,776
- 基建材料銷售	2,161	1,980	920	954
- 向聯營公司貸款所得之利息收入	378	364	183	184
- 向合資企業貸款所得之利息收入	1,714	1,631	834	907
- 廢物管理服務銷售	1,225	1,322	627	731
- 證券投資利息收入	46	24	24	-
- 供水收入	33	-	-	-
攤佔合資企業之營業額	22,980	22,025	11,468	11,201
總營業額	28,537	27,346	14,056	13,977
其他收入	537	580	374	228
營運成本	(2,865)	(3,972)	(1,762)	(1,618)
融資成本	(726)	(560)	(278)	(305)
匯兌收益/(虧損)	(326)	(698)	(498)	213
出售證券投資之溢利	-	781	781	-
攤佔聯營公司之業績	3,275	2,861	1,601	1,804
攤佔合資企業之業績	6,198	5,887	3,004	2,847
除稅前溢利	11,650	10,200	5,810	5,945
年度溢利	11,658	10,208	5,803	5,930
歸屬：				
- 長江基建股東	11,162	9,636	5,511	5,657
- 永久資本證券持有人	517	584	308	275
- 非控股權益	(21)	(12)	(16)	(2)
每股溢利(港幣)	4.44	3.82	2.19	2.25
每股股息(港幣)	2.15	2.26	0.63	0.67

獨立財務顧問函件

誠如長江基建二零一六年年報所討論，電能實業有限公司(「電能實業」)向長江基建貢獻的溢利約為港幣2,494百萬元，較二零一五年下跌17%，主要原因為英鎊疲弱、英國業務的遞延稅收調整較少，以及自二零一五年六月九日起，港燈電力投資及港燈電力投資有限公司的權益由49.9%下跌至33.37%及於二零一五年撥回撥備和開支。於二零一六年內，長江基建聯同電能實業購入Husky Midstream Limited Partnership 65%之權益；其中，長江基建佔16.25%的權益。

誠如長江基建二零一七年的中期業績公告所討論，長江基建錄得未經審核股東應佔溢利約港幣5,657百萬元，較二零一六年同期上升約2.6%，儘管英鎊匯價較去年同期下跌超過約10%。電能實業的溢利貢獻為約港幣1,564百萬元，較去年同期上升16%，香港及國際投資組合於回顧期內均錄得財務增長。

自二零一六年十二月三十一日起，長江基建已收購DUET Finance Limited、DUET Finance Trust、DUET Investment Holdings Limited及DUET Company Limited之40%間接權益，有關公司分別為澳洲、美國、英國及歐洲多項能源資產的擁有人及營運商。貴公司、長江基建及電能實業透過合資公司分別持有該等業務之40%、40%及20%權益。有關上述收購及成立合資企業的資料，請參閱貴公司日期為二零一七年二月二十二日的通函。

下表載列長江基建於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，以及二零一七年六月三十日的綜合財務狀況摘要，乃分別摘錄自長江基建之二零一六年年報，以及長江基建二零一七年的中期業績公告：

(百萬港幣)	於十二月三十一日		於二零一七年
	二零一五年 (經審計)	二零一六年 (經審計)	六月三十日 (未經審計)
流動資產	9,278	13,539	5,887
非流動資產	122,824	114,371	132,376
資產總值	132,102	127,910	138,263
流動負債	3,681	13,837	11,454
非流動負債	17,862	7,886	18,186
負債總值	21,543	21,723	29,640
資產淨值	110,559	106,187	108,623

誠如上文長江基建於二零一六年十二月三十一日的經審計綜合財務狀況摘要所示，長江基建持有的資產總值為港幣127,910百萬元，其中約38.9%為其於電能實業的權益。誠如長江基建二零一六年年報所討論，於二零一六年十二月三十一日，長江基建持有約港幣120億元的現金，負債淨額對總資本淨額比率為4.5%。

誠如長江基建二零一七年的中期業績公告所討論，於二零一七年六月三十日，長江基建集團持有約港幣47億元現金，負債淨額對總資本淨額比率約為15.3%。有關比率高於二零一六年十二月三十一日約4.5%的負債淨額對總資本淨額比率，主要由於期內動用資金投資於澳洲、美國、英國及歐洲擁有及營運能源資產的事業。儘管進行DUET之收購，長江基建仍維持雄厚的財務實力。

買方

買方為一間投資控股公司，由長江基建間接全資擁有。

5. 買賣協議下應付的代價

買賣協議下應付的代價約為加幣714.92百萬元(相等於約港幣4,386.03百萬元)，包含以下項目：

- (i) 約為加幣285.97百萬元(相等於約港幣1,754.43百萬元)，作為股份轉讓之代價；及
- (ii) 約為加幣428.95百萬元(相等於約港幣2,631.61百萬元)，作為票據總本金額，

加截至交易完成日票據上任何應計及未支付的利息(扣除任何適用稅項)。

代價由賣方與買方經公平磋商後並按成本(即賣方就出售股份所支付的金額及票據本金額(該總額為已由賣方支付予項目公司作為收購事項的代價及交易費用，以及項目公司的營運資金的25%))為基準釐定。有關買賣協議條款的進一步詳情載於本通函董事會函件。

6. 訂立收購協議及交易之商業理由

在評估交易及其進行之形式方面，吾等認為瞭解其商業理由及其背景實屬重要。收購協議由 貴集團自二零一六年第四季度開始之磋商後訂立。該等磋商由長江基建代表領導，乃因認同長江基建於相關或類似營運業務的經驗，但 貴公司代表亦投入重大努力，以確保建議的收購事項符合 貴公司的投資目標。於開始時的意向乃 貴公司基本上作為投資者，而長江基建的直接責任為管理營運公司，此乃由於其具備管理類似或相關性質業務的權益以及專業知識。

誠如載於本通函的董事會函件所述， 貴公司的策略為每當遇到開拓新業務範疇的機會時，於適當時候與相關行業內擁有良好往績紀錄並有能力提升業務長遠價值的具信譽管理人合作。就 貴公司而言，於交易完成後保留投資符合其以產生更多定期現金流及股息的新投資，更好地平衡其主要來自香港及中國內地物業發展(此乃其主要業務重點)的周期性或定期回報的既有策略。投資於營運公司符合 貴公司所述，尋求平衡其物業發展及投資業務的投資類別準則。於二零一六年十二月二日， 貴公司宣佈 貴集團已向長和一間附屬公司收購CK Capital Limited的全部已發行股本，該公司透過附屬公司擁有43架飛機的機隊，並且持有Vermillion Aviation Holdings Limited(透過附屬公司擁有22架飛機的機隊及已承諾另外購買8架飛機)50%之實際控股權益；而 貴公司於當時詳細說明了其投資政策。

誠如上文「買賣協議的背景—長江基建集團及買方之資料—長江基建集團」一節所述，於二零一七年一月十六日， 貴公司宣佈就收購DUET Finance Limited、DUET Finance Trust、DUET Investment Holdings Limited及DUET Company Limited的權益成立合資企業，有關公司分別為澳洲、美國、英國及歐洲多項能源資產的擁有人及營運商。就與前文段落所載大致相同的原因，於該等資產的權益現時由一間合資企業間接持有，而 貴公司、長江基建及電能實業分別於其中擁有40%、40%及20%的權益。就交易而言，長江基建憑藉其於能源行業的經驗，負責此項合資企業投資的日常管理。 貴公司將可最有效地與具備於過往擁有成功工作的往績紀錄的夥伴合作，而有關往績紀錄令具備於加拿大及世界其他

獨立財務顧問函件

地區擁有及營運基建業務經驗的長江基建成為合適的合資企業夥伴。交易將會使 貴公司及長江基建得以在管理及營運項目集團時分享其管理及策略專業知識。於二零一七年七月十四日， 貴公司宣佈有意將其名稱更改為「長江實業集團有限公司」，以更能突顯 貴公司透過物業業務，以及放眼全球投資機遇，除原有地產業務，亦已積極發展固定收入業務，以期推動業務長期持續發展及增長，並為股東締造長遠價值之策略方針。因此，吾等認為交易乃於其一般及正常業務過程中進行。

III. 股東協議

於交易完成時， 貴公司、長江基建、賣方、買方及項目公司將訂立股東協議以規管項目集團的營運及管理，以及 貴集團與長江基建集團之間的關係。於交易完成時，長江基建將被委任為項目集團的管理人並負責監督項目集團的業務及財務表現。在履行其職責的過程中，管理人應運用其於加拿大及世界其他地方管理及營運基建項目的經驗，協助項目公司董事會履行其職責，具體而言，其應(i)就任何項目集團成員公司的行政總裁及財務總監及其他高級管理層的委任及/或罷免及評核管理層表現提供建議；(ii)考慮就項目集團管理層準備的項目集團年度業務計劃、年度及每月預算及其他管理及財務計劃及/或報告提供意見，並就其改善或跟進向項目公司董事會提供建議；及(iii)應項目集團董事會不時要求，就項目集團的管理提供支援服務。為免生疑，項目公司的董事會仍會負責制定所有其認為適宜的相關決策，並無義務遵從管理人的建議。

鑑於賣方向買方提供投資於項目集團的機會，長江基建將不會因其作為項目集團管理人而獲支付任何報酬。有關股東協議主要條款的進一步詳情載於本通函所載的董事會函件。

IV. 於評估交易時的進一步因素及考慮事項

1. 收購協議的條款

貴公司根據收購協議向一間由投資基金(由一間以美國為基地的私人投資公司管理)管理的控股公司收購營運公司。因此，收購協議的條款由兩名獨立方按公平基準磋商。誠如前文所述，長江基建的代表密切參與條款的磋商。已完成的收購協議根據上市規則構成一項須予披露交易，但毋須取得 貴公司的股東批准。因此，收購協議條款項下之代價並不在吾等獲委聘就交易提供意見的範圍之內；交易僅與向長江基建轉售項目公司25%股權有關，而此事項根據上市規則為一項關連交易。

2. 買賣協議的條款

此外，誠如吾等所述，收購事項的磋商涉及 貴公司及長江基建的代表，而其商業基準為各自承擔收購事項協定的百分比成本。價格明顯由營運公司的賣方代表(獨立於 貴公司及長江基建)公平磋商釐定。因此，吾等並不認為收購事項的價格構成 貴公司與長江基建關連交易(吾等獲委聘以就此提供意見)的一部份。收購事項的價格並非由被視為關連的各方磋商釐定，而是由 貴公司與長江基建作成一方，而營運公司的賣方代表作為另一方磋商釐定。買賣協議的主要條款的進一步詳情載於本通函所載的董事會函件。

代價由賣方與買方經公平磋商後並按成本(即賣方就出售股份所支付的金額及票據本金額(該總額為已由賣方支付予項目公司作為收購事項的代價及交易費用，以及項目公司的營運資金的25%))為基準釐定。因此，對 貴集團賬目的影響預期將為中性(不計及任何交易成本)，且於交易完成後將不會產生損益。

儘管吾等之委聘毋須就收購事項之條款提供意見，但吾等意識到其條款於交易中反映。因此，吾等已於下文章節中，就吾等相信具有分別與

獨立財務顧問函件

項目集團及收購協議的代價條款的可資比較特點的公司及交易進行分析。

3. 可資比較上市公司及先前交易的交易統計數據

可資比較公司

營運公司主要於安大略省(Ontario)從事熱水爐租賃服務及HVAC設備的業務，其主要競爭對手為Enercare Inc.。吾等並未發現任何其他吾等認為屬可資比較的公司。因此，吾等認為就達致交易條款而言，Enercare Inc.是唯一一間適合與營運公司直接比較的公司。

由於項目集團的100%將由 貴公司與長江基建共同控制(兩間公司將可共同釐定項目集團的資本架構及現金流調配)，故吾等相信，最為相關的可比較計量為企業價值(「EV」)對除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「EBITDA」)的比率。因此，吾等已使用EV/EBITDA倍數評估Enercare Inc.及營運公司。吾等從Enercare Inc.最新公佈的全年經審計財務報表，以及營運公司的經審計報告摘錄數據，以計算其各自的倍數。

股票代碼	公司	於最後實際可行日期 的股價 (加幣)	於最後實際可行日期 的市值 (千加幣)	EV ^{附註1} (千加幣)	EBITDA ^{附註2} (千加幣)	EV/EBITDA (倍)
TSX : ECI	Enercare Inc.	20.85	2,189,398	3,120,098 <small>附註3</small>	265,792 <small>附註3</small>	11.7
	營運公司	不適用	不適用	4,573,573 <small>附註4</small>	333,295	13.7

附註：

1. EV為公司或業務的企業價值。其採取於最後實際可行日期相關公司的市值與非控股權益及借款之總和減現金及銀行結餘(摘錄自有關公司之最新刊發全年經審計財務報表)計算得出。
2. EBITDA指除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利，為計算業務產生資金總額的方法。
3. 吾等使用Enercare Inc.二零一六年年報的數字計算EV的數值，並自該年報摘錄EBITDA的賬值。
4. 由於營運公司為一間私人公司，故以代價釐定其EV。

營運公司的估價比可資比較公司 Enercare Inc. 的高。由於達致 Enercare Inc. 之 EV/EBITDA 倍數所用的 EV 乃按其已發行股本的市值計算，因此一般不包括控制權收購溢價。吾等從控股權益的角度考慮營運公司的價值，認為控制權收購溢價應適用於有關控股權益。因此，據吾等盡力並所儘悉，吾等參考一名提供併購交易數據的獨立資料供應商 Factset Mergerstat, LLC. (「Mergerstat」) 所刊發的控制權溢價研究(二零一六年第三季) (Control Premium Study (3rd quarter 2016))，內容有關審視交易的控制權溢價(當中涉及收購一間公司 50.01% 或以上的控制權)。按有關市場數據所示，並就說明之用，研究報告中的 143 項交易(不包括負溢價交易)中，整體溢價的平均數及中位數分別約為 47.3% 及 32.8%，而 164 項交易(包括負溢價交易)中，整體溢價的平均數及中位數分別約為 36.6% 及 29.0%^{附註 1}。因此，營運公司較高的 EV/EBITDA 倍數(以上述的控制權溢價資料僅作參考而已)應可反映收購事項的控制權收購溢價，而吾等認為有關數字屬公平合理。

附註：

1. 控制權溢價研究(二零一六年第三季)報告中控制權溢價的計算為目標公司普通股每股總代價與收購公告前的每股市場交易價(為按 Mergerstat 的分析及釐定)之間的百分比差額。

近期先前交易

吾等嘗試識別於過去五年期間，與營運公司於北美的核心業務性質類似收購的可資比較交易(「可資比較交易」)，並經吾等盡最大努力，透過公開資料進行調查選定五項可資比較交易。吾等根據各自的 EV/EBITDA 倍數對有關可資比較交易進行評估。吾等相信此乃最合適的比較基準，尤其是在營運公司由私募股權投資者擁有，在此情況下，其借貸的程度會高於上市公司或上市公司的附屬公司。由於回報按扣除利息、稅項、攤銷及折舊計量，且整體價格的價值包括借貸，故有關比較有效地消除借貸的不同程度的影響。因此，吾等視之為評核收購公司或業務估值最合適的方法。

獨立財務顧問函件

公告/新聞稿日期	收購方	目標公司	代價規模 (千元)	EV (千元)	EBITDA (千元)	EV/EBITDA (倍)
二零一三年九月	Direct Energy	America's Water Heater Rentals, LLC	美元30,000	不適用 ^{附註2}	不適用 ^{附註2}	不適用
二零一四年六月	Reliance Comfort Limited Partnership	National Energy Corporation	加幣505,000	加幣505,000 ^{附註3}	加幣42,060	12.0
二零一四年七月	TPG Special Situations Partner, LLC	Enercare Inc. 及 Enercare Solutions Inc.	加幣872,850 ^{附註4}	加幣 1,387,230	加幣152,493	9.1
二零一四年七月	Enercare Inc. 及 Enercare Solutions Inc.	Direct Energy Marketing Limited 的安大略省家庭及小型商業服務業務	加幣550,390	加幣550,390	加幣39,300	14.0
二零一六年三月	Enercare Inc. 及 Enercare Solutions Inc.	SEHAC Holdings Corporation	美元340,750	美元321,358	美元23,511	13.7
					平均數 ^{附註5}	13.2
					中位數 ^{附註5}	13.7
					最高 ^{附註5}	14.0
					最低 ^{附註5}	12.0
二零一七年三月	項目公司	營運公司	加幣 2,859,680	加幣 4,573,573	加幣333,295	13.7

附註：

- 該等可資比較交易中所用的數字乃摘錄自彭博、新聞稿、公告及監管檔案，並於必要時換算為加幣。
- Centrica plc (LON : CNA) 的一間附屬公司 Direct Energy 以3千萬美元現金加營運資金收購 America's Water Heater Rentals (AWHR) 以美國為基地的家庭服務業務。AWHR 向主要在佛羅里達州中西部，美國西北部的住宅客戶提供租賃以及相關的維修和保養服務。然而，並無計算EV及EBITDA價值的公開資料。因此，未能計算其EV/EBITDA倍數以作比較。
- 並無任何有關 National Energy Corporation 之EV的公開資料，因此並無就計算其EV作出調整。
- 代價乃按 TPG Special Situation Partner, LLC 向 Enercare Inc. 及 Enercare Solutions Inc. 要約的投標範圍加幣13.50-15.00元的最高價計算。有關要約遭 Enercare Inc. 董事會反對，董事會認為指示價格範圍未能反映 Enercare Inc. 股份的全部價值。

5. 吾等於比較時並無計入TPG Special Situation Partner, LLC因收購Enercare Inc.及Enercare Solutions Inc.所作要約的交易是因為有關交易未有進行。

除上表所述的Direct Energy之收購及TPG Special Situations Partner, LLC之收購要約外，吾等識別出三項於過去五年期間在北美可供比較的可資比較交易，而營運公司之估值接近有關可資比較交易的平均數及中位數。

買賣協議代價之評估

吾等根據可資比較公司的證券交易價格及營運公司於可資比較界別經營業務的收購情況，並計及就營運公司的控制權所繳付的收購溢價代價，認為有關代價屬公平合理，亦為長江基建參與有關交易屬公平合理的基礎。

4. 股東協議之條款

股東協議構成交易整體的一部分，除確定各方各自的股權外，還規定 貴公司及長江基建加入項目集團時的架構及機制，亦規管項目集團的營運及管理以及 貴集團與長江基建集團之間的關係，包括資金及保證、項目公司董事會的組成、董事會會議法定人數、董事會投票及股東大會。此外，若干保留事項需要雙方股東同意。有關股東協議的進一步詳情載列於本通函的董事會函件中。

於交易完成後，長江基建將被委任為項目集團的管理人並負責監督項目集團的業務及財務表現。鑑於賣方向買方提供投資於項目集團的機會，長江基建將不會因其作為項目集團管理人而獲支付任何報酬。因此， 貴集團將需分配予項目集團投資的有關管理資源金額預期甚微。

吾等認為，股東協議的條款通常適用於規管一間共同控制公司的股東關係，並反映正常商業條款。吾等亦認為管理安排符合 貴公司及其股東的整體利益。

5. 交易之理由及裨益

交易之理由載列於本函件下文，並載於董事會函件中。吾等認為，以長江基建於相關業務的經驗，獲長江基建加入項目集團並作出股東協議項下的管理安排，符合 貴公司及其股東的整體利益。

誠如 貴公司日期為二零一七年三月三十一日的公告所披露，在訂立收購協議時，受限於取得所有所需批准， 貴公司有意向長江基建轉售 貴集團於營運公司最多25%股權。於交易完成時，長江基建將成為持有項目公司25%股權的股東並將被委任為項目集團的管理人，而 貴公司將繼續於營運公司中持有75%的間接股權。交易貫徹 貴公司的策略，即每當遇到開拓新業務範疇的機會時，於適當時候與相關行業內擁有良好往績紀錄並有能力提升業務長遠價值的具信譽管理人合作。此項業務雖屬家用設備服務領域，該等業務仍涉及若干基建領域，長江基建在該等領域擁有管理及營運、提升長期價值及市場流通性的往績紀錄。過往曾與 貴公司管理團隊成功合作的有關各方能與 貴公司以最有效的方式合作，使得長江基建以其所擁有在加拿大以及世界其他地方擁有及營運基建業務的經驗，成為一名適合的合資夥伴。交易將讓 貴公司及長江基建得以在管理及營運項目集團時分享彼等管理及策略專長。

倘就交易未能取得股東批准及交易不能繼續，則項目公司的全部已發行股本將繼續由 貴公司間接擁有。在該等情況下， 貴公司可能借助營運集團現時管理層的專業經驗，並可能考慮在合適的情況下引入長江基建的合資企業或聯繫人或其他專家，以支持營運集團業務的管理。

V. 交易的潛在財務影響

1. 盈利

由於賣方將按成本向買方轉讓出售股份並轉讓票據，因此 貴集團預期不會因 貴集團的股份轉讓及票據轉讓錄得任何盈利或虧損。交易後，項目公司將被 貴公司及長江基建各自視為一間合資企業而於 貴公司

之綜合財務報表中入賬，而因此項目公司75%的盈利(虧損)將於本財政年度其各自之損益表中入賬。貴集團將把股份轉讓及票據轉讓的所得款項用作貴集團的一般營運資金。

2. 資產淨值

交易後，貴集團及長江基建集團將分別持有項目集團75%及25%的權益。交易將導致項目集團資產不會於貴公司的賬目內綜合入賬，而貴集團與長江基建集團之間將訂立合資企業安排，並將向貴集團及長江基建集團提供營運集團資產淨值的權利。

3. 營運資金

基於約加幣714.92百萬元(相等於約港幣4,386.03百萬元)的代價於交易完成日以電匯方式悉數結清，貴集團的營運資金預期於交易完成後有所改善。

4. 結論

鑑於上述情況，吾等認為，緊隨交易完成後，並無對貴集團的盈利、資產淨值狀況及營運資金造成不利影響。值得注意的是，上述分析僅供說明用途，並不代表貴集團於交易完成後的財務狀況。

VI. 推薦建議

經考慮買賣協議及股東協議的背景、上文所述的交易因素及代價連同潛在財務影響，吾等認為交易的條款在對貴公司的影響方面屬公平及合理，有關交易按正常商業條款訂立，並於貴公司的一般及日常業務過程中進行。吾等認為交易就獨立股東而言屬公平及合理，並符合貴公司及其股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成，以及吾等亦建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈有關批准買賣協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

獨立財務顧問函件

此致

長江實業地產有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

英高財務顧問有限公司

祁立德
董事總經理

賈思棟
董事，企業融資部主管

1. 祁立德先生為證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人，並為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的英高負責人。彼在企業融資方面具有超過35年經驗。
2. 賈思棟先生為證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人，並為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的英高負責人。彼在企業融資方面具有超過35年經驗。

二零一七年八月八日

1. 責任聲明

本通函(董事對其共同及個別承擔全部責任)載列的詳情乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏任何其他事項，足以導致本通函任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事之權益

(a) 於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據本公司已採納之董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於股份之好倉

(i) 本公司

董事姓名	身份	普通股股數				總數	佔股權之 概約百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
李嘉誠	受控制公司之權益及 全權信託之成立人	-	-	133,150,256 (附註1)	1,028,753,254 (附註2)	1,161,903,510	31.42%
李澤鉅	實益擁有人、子女或配偶 權益、受控制公司之權益 及信託受益人	220,000	405,200	3,572,350 (附註3)	1,028,753,254 (附註2)	1,032,950,804	27.94%
甘慶林	實益擁有人及子女或配偶 權益	51,040	57,360	-	-	108,400	0.0029%
周年茂	實益擁有人	66	-	-	-	66	≈0%
洪小蓮	實益擁有人	43,256	-	-	-	43,256	0.0012%
葉元章	子女或配偶權益	-	91,920	-	-	91,920	0.0025%
羅弼士	實益擁有人	167,396	-	-	-	167,396	0.0045%

(ii) 相聯法團

公司名稱	董事姓名	身份	普通股股數				總數	佔股權之概約百分比
			個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
Precise Result Global Limited	李嘉誠	全權信託之成立人	-	-	-	15 (附註4)	15	15%
	李澤鉅	信託受益人	-	-	-	15 (附註4)	15	15%
Jabrin Limited	李嘉誠	全權信託之成立人	-	-	-	2,000 (附註4)	2,000	20%
	李澤鉅	信託受益人	-	-	-	2,000 (附註4)	2,000	20%
Mightycity Company Limited	李嘉誠	全權信託之成立人	-	-	-	168,375 (附註4)	168,375	1.53%
	李澤鉅	信託受益人	-	-	-	168,375 (附註4)	168,375	1.53%

附註：

(1) 該133,150,256股本公司股份包括：

- (a) 131,850,256股由李嘉誠先生擁有在其股東大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權之若干公司持有。
- (b) 1,300,000股由李嘉誠基金會有限公司(「李嘉誠基金會」)持有。根據李嘉誠基金會組織章程文件之條款，李嘉誠先生可能被視為可於李嘉誠基金會成員大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權。

(2) 上述兩處所提及之1,028,753,254股本公司股份，實指同一股份權益，其中包括：

- (a) 936,462,744股由Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited (「TUT1」)以UT1信託人身份及若干同為TUT1以UT1信託人身份擁有在其股東大會上行使或控制行使三分之一或以上投票權之公司(「TUT1相關公司」)持有。李嘉誠先生為DT1及DT2之財產授予人。TDT1及TDT2各自持有UT1的單位，但此等全權信託並無於該單位信託之任何信託資產物業中具任何利益或股份。DT1及DT2之可能受益人包括李澤鉅先生、其妻子與子女，以及李澤楷先生。

TUT1、TDT1及TDT2之全部已發行股本由Li Ka-Shing Unity Holdings Limited (「Unity Holdco」)擁有。李嘉誠先生及李澤鉅先生分別擁有Unity Holdco三分之一及三分之二全部已發行股本。TUT1擁有本公司之股份權益只為履行其作為信託人之責任及權力而從事一般正常業務，並可以信託人身份獨立行使其持有本公司股份權益之權力而毋須向Unity Holdco或上文所述之Unity Holdco股份持有人李嘉誠先生及李澤鉅先生徵詢任何意見。

由於李嘉誠先生根據證券及期貨條例可能被視為DT1及DT2之全權信託成立人，而李澤鉅先生則為DT1及DT2之可能受益人，根據上文所述及身為本公司董事，李嘉誠先生及李澤鉅先生根據證券及期貨條例均被視為須就由TUT1以UT1信託人身份及TUT1相關公司持有之該等本公司股份申報權益。

- (b) 7,863,264股由Li Ka-Shing Castle Trustee Company Limited (「TUT3」)以UT3信託人身份持有。李嘉誠先生為DT3及DT4之財產授予人。TDT3及TDT4各自持有若干UT3的單位，但此等全權信託並無於該單位信託之任何信託資產物業中具任何利益或股份。DT3及DT4之可能受益人包括李澤鉅先生、其妻子與子女，以及李澤楷先生。

TUT3、TDT3及TDT4之全部已發行股本由Li Ka-Shing Castle Holdings Limited (「Castle Holdco」)擁有。李嘉誠先生及李澤鉅先生分別擁有Castle Holdco三分之一及三分之二全部已發行股本。TUT3擁有本公司之股份權益只為履行其作為信託人之責任及權力而從事一般正常業務，並可以信託人身份獨立行使其持有本公司股份權益之權力而毋須向Castle Holdco或上文所述之Castle Holdco股份持有人李嘉誠先生及李澤鉅先生徵詢任何意見。

由於李嘉誠先生根據證券及期貨條例可能被視為DT3及DT4之全權信託成立人，而李澤鉅先生則為DT3及DT4之可能受益人，根據上文所述及身為本公司董事，李嘉誠先生及李澤鉅先生根據證券及期貨條例均被視為須就由TUT3以UT3信託人身份持有之該等本公司股份申報權益。

- (c) 84,427,246股股份由TDT3以DT3信託人身份控制的公司持有。
- (3) 該3,572,350股本公司股份包括：
- (a) 2,272,350股由李澤鉅先生擁有在其股東大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權之若干公司持有。
- (b) 1,300,000股由李嘉誠基金會持有。根據李嘉誠基金會組織章程文件之條款，李澤鉅先生可能被視為可於李嘉誠基金會成員大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權。
- (4) 該等公司為本公司之附屬公司，其股份由TUT1以UT1信託人身份持有。根據證券及期貨條例，李嘉誠先生及李澤鉅先生身為董事，因被視為持有上文附註(2)(a)所述之TUT1以UT1信託人身份之權益，均被視為須就該等股份申報權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，本公司各董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有的權益或淡倉)，或須記載於本公司按證券及

期貨條例第352條置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 於本集團資產、合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零一六年十二月三十一日(即本集團最近期已公佈經審計賬目的編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無存在任何董事擁有重大權益且與本集團整體的業務有重大關係的合約或安排。

(c) 競爭業務

(i) 本集團主要業務

本集團的主要業務如下：

- (1) 物業發展與投資；
- (2) 酒店及服務套房業務；
- (3) 物業及項目管理；
- (4) 房地產投資信託之權益；
- (5) 擁有及租賃可動資產；及
- (6) 投資能源及基建資產。

(ii) 於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，董事須根據上市規則規定披露其擁有與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務(「**競爭業務**」)之權益如下：

董事姓名	公司名稱	權益性質	競爭業務 (附註)
李嘉誠	長江和記實業有限公司	主席	(6)
李澤鉅	長江和記實業有限公司	集團聯席董事總經理兼副主席	(6)
	長江基建集團有限公司	主席	(5)及(6)
	長江生命科技集團有限公司	主席	(1)
	港燈電力投資與港燈電力投資有限公司	非執行董事及副主席	(6)
	赫斯基能源公司	聯席主席	(6)
	電能實業有限公司	非執行董事	(6)
甘慶林	長江和記實業有限公司	副董事總經理	(6)
	長江基建集團有限公司	集團董事總經理	(5)及(6)
	長江生命科技集團有限公司	總裁及行政總監	(1)
	滙賢房託管理有限公司	主席	(1)、(2)、(3)及(4)
葉德銓	長江和記實業有限公司	副董事總經理	(6)
	長江基建集團有限公司	副主席	(5)及(6)
	長江生命科技集團有限公司	高級副總裁及投資總監	(1)
	滙賢房託管理有限公司	非執行董事	(1)、(2)、(3)及(4)

董事姓名	公司名稱	權益性質	競爭業務 (附註)
趙國雄	ARA Asset Management Limited	董事	(3)及(4)
	置富資產管理有限公司	非執行董事	(3)及(4)
	ARA Asia Dragon Limited	董事	(1)及(3)
	泓富資產管理有限公司	主席	(3)及(4)
周偉淦	中國航空工業國際控股(香港)有限公司	非執行董事	(1)

附註：該等業務可能透過附屬公司、聯營公司或以其他投資形式進行。有關競爭業務的類別，請參閱上文「(i)本集團主要業務」。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，董事或彼等各自之緊密聯繫人(如彼等各自被視作上市規則第8.10條項下之控股股東)概無在任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之業務擁有權益。

(d) 共同董事

於最後實際可行日期，下列董事亦為於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉的若干公司(「**相關公司**」)的董事：

董事姓名	董事亦為其董事的相關公司
李澤鉅	Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited 為 The Li Ka-Shing Unity Trust 的信託人
	Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited 為 The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust 的信託人
	Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited 為另一全權信託的信託人

董事姓名	董事亦為其董事的相關公司
鮑綺雲	Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited 為 The Li Ka-Shing Unity Trust 的信託人 Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited 為 The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust 的信託人 Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited 為另一全權信託的信託人

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司概無任何已訂立或擬訂立的服務合約(不包括於一年內屆滿或本集團相關成員公司可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之合約)。

4. 專家

(a) 專家之資格

以下為曾提供本通函所載意見之專家之名稱及資格：

名稱	資格
英高財務顧問有限公司	可從事證券及期貨條例下的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團

(b) 專家利益

於最後實際可行日期，英高並無於本集團任何成員公司的任何證券中擁有任何權益，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的任何權利(不論在法律上是否可予行使)，英高亦並無自二零一六年十二月三十一日(即本集團最近期已公佈經審計合併財務報表的編製日期)起於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 同意書

英高已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以其各自於本通函刊載之形式及涵義刊載其函件及/或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

6. 並無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認並不知悉本集團自二零一六年十二月三十一日（即本集團最近期已公佈經審計合併財務報表的編製日期）起的財務或營業狀況有任何重大不利變動。

7. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起計14日期間任何平日（星期六、星期日及公眾假期除外）於胡百全律師事務所（地址為香港中環遮打道10號太子大廈12樓1225室）以供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 日期為二零一七年八月八日獨立董事委員會致獨立股東函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」；
- (c) 日期為二零一七年八月八日獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」；
- (d) 本附錄「5.同意書」一段所指的同意函件；及
- (e) 本通函。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告長江實業地產有限公司(「本公司」)訂於二零一七年八月二十四日(星期四)上午十一時三十分假座香港九龍紅磡德豐街20號九龍海逸君綽酒店一樓宴會大禮堂舉行股東特別大會(「大會」)(或倘於該日上午九時正黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號在香港仍然生效，則於二零一七年八月二十五日(星期五)在同一時間及地點舉行)，以考慮及酌情通過(不論有否作出修訂)下列第1項決議案為本公司之普通決議案及第2項決議案為本公司之特別決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准 Rich Heights Limited (本公司之間接全資附屬公司)、Roaring Victory Limited(長江基建集團有限公司之間接全資附屬公司)、本公司及長江基建集團有限公司根據或就買賣協議(定義及詳情參閱本公司日期為二零一七年八月八日的通函(「通函」)，註有「A」字樣之通函副本連同註有「B」字樣之買賣協議副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)擬進行的關連交易，包括但不限於與交易(定義見通函)相關的股份轉讓(定義見通函)及票據轉讓(定義見通函)；及
- (b) 授權本公司董事共同及個別在其可能絕對酌情認為屬必要、適當、適宜或權宜之情況下，採取一切有關步驟、作出一切有關行動及事宜，並簽署、簽立、蓋章(倘需要)及交付一切有關文件，以使買賣協議及其項下擬進行之全部交易落實或生效。」

股東特別大會通告

特別決議案

2. 「**動議**：待開曼群島公司註冊處處長批准本公司的建議新名稱後，將本公司英文名稱更改為「CK Asset Holdings Limited」(原名為「Cheung Kong Property Holdings Limited」)，以及將本公司中文名稱更改為「長江實業集團有限公司」(原名為「長江實業地產有限公司」)(統稱「**更改公司名稱**」)；並授權本公司董事共同及個別在其可能絕對酌情認為屬必要、適當、適宜或權宜之情況下，採取一切有關步驟、作出一切有關行動及事宜，並簽署、簽立、蓋章(倘需要)及交付一切有關文件，以使更改公司名稱落實或生效。」

承董事會命

公司秘書

楊逸芝

香港，二零一七年八月八日

附註：

1. 除本通告另有界定或文義另有所指外，通函所界定的詞彙與本通告所用者具有相同涵義。
2. 於大會上，大會主席將根據本公司經修訂及重列的組織章程細則第81條就上述各項決議案以投票方式進行表決。
3. 凡有權出席大會並於會上投票之股東，可根據本公司之經修訂及重列組織章程細則相關條文委派一名或以上之代表出席並於投票表決時代其投票。所委派之代表毋須為本公司股東。
4. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須盡快(惟無論如何最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前不少於48小時)送達本公司香港主要營業地點香港皇后大道中2號長江集團中心7樓，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視為已予撤回。
6. 為確定出席大會並於會上投票之權利，本公司將由二零一七年八月二十一日(星期一)至二零一七年八月二十四日(星期四)(或如大會因黑色暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告(如下文附註7詳述)而於二零一七年八月二十五日(星期五)舉行，則至二零一七年八月二十五日(星期五))，包括首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席大會並於會上投票，已購買本公司股票人士請將購入之股票及填妥背面或另頁之過戶表格，於二零一七年八月十八日(星期五)下午四時三十分前送達香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室本公司香港股份登記處香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

股東特別大會通告

7. 於大會當日任何時間不論黃色或紅色暴雨警告信號或三號或以下熱帶氣旋警告信號在香港仍然生效，大會將如期於二零一七年八月二十四日(星期四)上午十一時三十分假座香港九龍紅磡德豐街20號九龍海逸君綽酒店一樓宴會大禮堂舉行。

但倘於二零一七年八月二十四日(星期四)上午九時正黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號在香港仍然生效，則大會將不會於該日舉行，惟將按本通告所述自動順延至二零一七年八月二十五日(星期五)在同一時間及地點舉行。

股東對上述安排如有任何疑問，請於星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午五時正辦公時間內，致電本公司(852) 2128 8888查詢。

在惡劣天氣下，股東應因應其本身之實際情況，自行決定是否出席大會並自行承擔風險，如選擇出席大會，則務請小心注意安全。

8. 倘股份涉及聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表於大會上就該等股份投票，猶如其為唯一有權表決者。若超過一名該等聯名持有人出席大會，則排名最先之持有人方有權就有關聯名持有的股份投票，就此而言，排名次序參照聯名持有人就有關聯名持有的股份於本公司股東名冊內的排名次序而定。
9. 本通告之中文譯本僅供參考。中英文本內容如有任何差異，概以英文本為準。

此通函(英文及中文版) (「通函」)已於本公司網站www.ckph.com.hk登載。凡選擇(或被視為已同意)瀏覽在本公司網站登載之公司通訊(其中包括但不限於通函)以代替收取印刷本之股東，均可透過本公司於香港股份登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓)向本公司提出書面要求，或電郵至ckph.ecom@computershare.com.hk，以索取通函之印刷本。

凡選擇(或被視為已同意)以電子方式透過本公司網站收取公司通訊之股東，如因任何理由於收取或接收於本公司網站登載之通函時遇有困難，可透過本公司於香港股份登記處向本公司提出書面要求，或電郵至ckph.ecom@computershare.com.hk，即可獲免費發送通函的印刷本。

股東可隨時透過本公司於香港股份登記處預先給予本公司合理時間的書面通知，或電郵至ckph.ecom@computershare.com.hk，以更改其收取公司通訊之方式(印刷本或透過本公司網站之電子方式)及/或語言版本之選擇。

鑑於通函之英文及中文版乃印列於同一冊子內，無論股東選擇收取英文或中文版之公司通訊印刷本，均同時收取兩種語言版本之通函。