

---

## 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集團有限公司股份，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。

---



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

(前稱「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)

### 關連交易及須予披露交易

#### 就建議收購目標公司所有已發行股份及 優先權益證成立合資企業及建議收購

獨立董事委員會及獨立股東  
的獨立財務顧問

**ANGLO CHINESE** 英  
CORPORATE FINANCE, LIMITED 高

---

董事會函件載於本通函第8頁至第26頁。獨立董事委員會函件(載有其就合資交易致獨立股東之意見及推薦建議)載於本通函第27頁及第28頁。獨立財務顧問函件(載有其就合資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29頁至第48頁。

股東特別大會謹訂於二零一七年十月十一日(星期三)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，則將於二零一七年十月十二日(星期四)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57頁及第58頁。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(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。

二零一七年九月二十日

---

# 目 錄

---

	頁次
<b>釋義</b> .....	1
<b>董事會函件</b> .....	8
1. 序言 .....	8
2. 合資交易 .....	9
3. 買賣協議 .....	16
4. 目標集團之資料 .....	19
5. 本集團之資料 .....	20
6. 長江基建集團之資料 .....	20
7. 進行合資交易及收購事項之理由及裨益 .....	21
8. 於上市規則之涵義 .....	22
9. 股東特別大會及投票 .....	23
10. 推薦建議 .....	24
11. 其他資料 .....	26
<b>獨立董事委員會函件</b> .....	27
<b>獨立財務顧問函件</b> .....	29
<b>附錄 一 一般資料</b> .....	49
<b>股東特別大會通告</b> .....	57

---

## 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	根據買賣協議，向賣方收購全部已發行目標股份及目標優先權益證的收購建議
「該公告」	指	本公司、長和及長江基建日期為二零一七年七月二十七日的聯合公告，內容有關合資交易及收購事項
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞彙之涵義
「董事會」	指	董事會
「長和」	指	CK Hutchison Holdings Limited 長和記實業有限公司，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：1)
「長江基建」	指	CK Infrastructure Holdings Limited 長江基建集團有限公司，一家在百慕達註冊成立之有限公司，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
「長江基建獨立股東批准」	指	長江基建的股東(不包括任何在合資交易有重大利益的長江基建股東)按上市規則所需的批准授權長江基建集團進行合資交易
「完成交易」	指	根據買賣協議條款及條件完成收購事項
「本公司」或「貴公司」	指	CK Asset Holdings Limited 長江實業集團有限公司(前稱 Cheung Kong Property Holdings Limited 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
「財團成員」	指	本公司及長江基建，「各財團成員」須按此作詮釋

## 釋 義

「財團間接控股公司」	指	1號間接控股公司、2號間接控股公司、3號間接控股公司及5號間接控股公司，「各財團間接控股公司」須按此作詮釋
「董事」	指	本公司董事
「最後限期」	指	買賣協議訂立日期後七個月當天
「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
「股東特別大會」	指	本公司將訂於二零一七年十月十一日(星期三)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，以考慮及酌情通過合資交易
「出資承諾書」	指	由本公司、賣方及買方於二零一七年七月二十七日就本公司將作出的承諾訂立之出資承諾書
「歐元」	指	歐元，歐洲聯盟的法定貨幣

---

## 釋 義

---

「現有融資安排」	指	目標公司及/或目標集團的任何一名成員身為當中一方的目標集團某些尚未清還的融資安排，包括在優先融資協議及指定票據下的融資便利。以上術語定義見買賣協議
「融資還款金額」	指	在預定完成交易日當日，(a)在現有融資安排下尚欠的所有款項加上(b)隨著買賣協議預期的交易引起提前付款，而應為在現有融資安排下發出的任何保證或信用證提供的現金補足額，以上兩者之總和(包括應計的任何利息、承諾費、終止費、提前贖回收費或費用，以及其他收費和費用)。為免存疑，該融資還款金額不包括指定票據下的本金額以及應計的任何利息、承諾費、終止費、提前贖回收費或費用以及其他收費和費用
「本集團」或「貴集團」	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	就合資交易向獨立股東提供推薦建議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合資交易的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	於合資交易中擁有重大利益者除外之股東

---

## 釋 義

---

「獨立股東批准」	指	獨立股東按上市規則所需的批准授權本集團進行合資交易
「合資企業成立協議」	指	由本公司、長江基建及5號間接控股公司於二零一七年七月二十七日就財團成員直接或間接參與合資企業及規管合資企業及買方的出資及營運而訂立的合資企業成立協議
「合資交易」	指	在合資企業成立協議及股東協議項下擬進行的交易
「合資企業」	指	Sarvana S.à r.l.，乃根據盧森堡法律註冊成立的有限責任公司，為買方的一間直接控股公司
「合資企業董事會」	指	合資企業的管理人委員會
「合資企業董事」	指	合資企業的管理人
「最後實際可行日期」	指	二零一七年九月十五日，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)
「最後截止日期」	指	合資企業成立協議訂立日期後八個月當天，或各方根據合資企業成立協議可能協定的較後日期
「主板」	指	聯交所主板
「最高財務承擔」	指	就個別財團成員及其附屬公司而言，指該財團成員及其附屬公司在合資交易項下的最高財務承擔，詳情見本通函「董事會函件」內「2.合資交易—2.1.3.最高財務承擔」一節

---

## 釋 義

---

「1號間接控股公司」	指	Splendour Success Holdings Limited，乃根據英屬處女群島法律註冊成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司，並將於合資交易完成前間接持有合資企業65%股權
「2號間接控股公司」	指	Admiral King Limited，乃根據英屬處女群島法律註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司，並將於合資交易完成前直接持有合資企業65%股權
「3號間接控股公司」	指	Swift Returns Global Limited，乃根據英屬處女群島法律註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司，並將於合資交易完成前直接持有合資企業35%股權
「4號間接控股公司」	指	European Household Infrastructure Limited，乃根據英屬處女群島法律註冊成立的有限責任公司，為長江基建的直接全資附屬公司
「5號間接控股公司」	指	Sky Master Ventures Limited，乃根據英屬處女群島法律註冊成立的有限責任公司，為本公司的直接全資附屬公司，並將於合資交易完成前間接持有合資企業35%股權
「指定票據」	指	統稱：Trionista HoldCo發行的二零二零年到期本金總額350百萬歐元(約相等於港幣3,220百萬元)5%優先有擔保票據，以及Trionista TopCo發行的二零二一年到期本金總額525百萬歐元(約相等於港幣4,830百萬元)6.875%優先從屬票據
「百分比率」	指	具上市規則第十四章賦予該詞彙之涵義
「買方」	指	Lamarillo S.à r.l.，乃根據盧森堡法律註冊成立的有限責任公司，為合資企業的直接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「相關比例」	指	(a) 就本公司而言，65%；及  (b) 就長江基建而言，35%
「買賣協議」	指	由賣方及買方就收購事項於二零一七年七月二十七日訂立之買賣協議
「預定完成交易日」	指	以下(i)、(ii)項所指兩個日子之中較遲的一個：(i)在兩個系列指定票據的發行人根據買賣協議發出贖回通知書後三十個曆日期間失效後的首個營業日，(ii)買賣協議的最後一項先決條件已獲達成或獲豁免當日後的第十個營業日(或賣方及買方書面協定的其他日子)
「優先融資協議」	指	目標公司及目標集團若干成員以借款人及/或保證人身份訂立的若干現有商業銀行融資協議
「賣方」	指	Trius Holdings S.C.A.，乃根據盧森堡法律組成的股份合夥公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	將由財團成員、合資企業、2號間接控股公司及3號間接控股公司訂立，以規管各方通過合資企業對目標集團進行持續投資的股東協議
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣1.00元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	ista Luxemburg GmbH，乃根據盧森堡法律組成的私人有限責任公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「目標優先權益證」	指	目標公司發行的55,000,000,000份優先權益證，每份面值0.01歐元，本金總額550,000,000歐元
「目標股份」	指	目標公司股本中的100,000,000股股份，每股面值0.01歐元，合計股本1,000,000歐元
「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
「總買價」	指	根據買賣協議條款及條件應支付予賣方的總買價
「Trionista HoldCo」	指	Trionista HoldCo GmbH，為目標集團的全資附屬公司，乃其中一個指定票據系列的發行人
「Trionista TopCo」	指	Trionista TopCo GmbH，是目標集團的全資附屬公司，乃其中一個指定票據系列的發行人
「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
「%」	指	百分比

附註：於本通函內，以「歐元」為單位之金額均按1.00歐元兌港幣9.20元之匯率兌換為港幣(即該公告所用的匯率)，並僅供說明用途，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。



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

(前稱「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：

**關連交易及須予披露交易**

**就建議收購目標公司所有已發行股份及  
優先權益證成立合資企業及建議收購**

**1. 序言**

茲提述本公司、長和及長江基建於二零一七年七月二十七日刊發有關合資交易及收購事項的該公告。誠如該公告所披露，於二零一七年七月二十七日，本公司、長江基建及5號間接控股公司訂立合資企業成立協議。據此，財團成員將(其中包括)按相關比例間接擁有合資企業股份並就收購事項提供部分資金，並訂立股東協議。

此外，就收購事項，賣方及買方已於二零一七年七月二十七日訂立買賣協議。

獨立股東批准(就本公司參與其與長江基建的合資交易而言)及長江基建獨立股東批准(就長江基建參與其與本公司的合資交易而言)，以及買賣協議的各項完成條件(按下文「3. 買賣協議」一節第3.5段所述)根據該協議條款獲達成或豁免，均為完成合資交易的先決條件。

本通函旨在(i)向閣下提供有關合資交易及收購事項詳情的進一步資料；(ii)載列獨立董事委員會就合資交易致獨立股東的推薦建議；(iii)載列獨立財務顧問就合資交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)向股東發出股東特別大會通告(將於股東特別大會上就合資交易尋求獨立股東批准)；及(v)上市規則所規定的其他資料。

## 2. 合資交易

### 2.1 合資企業成立協議

於二零一七年七月二十七日，本公司、長江基建及5號間接控股公司就財團成員參與合資企業及規管合資企業及買方的出資及營運訂立合資企業成立協議。

截至最後實際可行日期，各財團間接控股公司由本公司全資擁有，而合資企業及買方各自由本公司間接全資擁有。

合資企業成立協議及其相關交易安排的主要條款如下：

#### 2.1.1 完成條件

合資交易須待以下條件獲達成或豁免後方告完成：

- (a) 買賣協議的各項完成條件(按下文「3. 買賣協議」一節第3.5段所述)根據該協議條款獲達成或豁免；及
- (b) 本公司及長江基建於各自之股東大會上分別取得獨立股東批准及長江基建獨立股東批准。

### 2.1.2 財團成員的參與

自合資企業成立協議日期起至合資交易完成日期間，2號間接控股公司將持有合資企業的65%股權，而3號間接控股公司將持有合資企業的35%股權。

- (a) 倘在預定完成交易日當日或之前取得獨立股東批准及長江基建獨立股東批准

目前預計本公司及長江基建將於預定完成交易日之前各自召開股東大會，以分別取得獨立股東批准及長江基建獨立股東批准。

倘在預定完成交易日或之前取得獨立股東批准及長江基建獨立股東批准，則4號間接控股公司(由長江基建直接全資擁有)將從5號間接控股公司收購3號間接控股公司的全部已發行股本，由此，長江基建將間接擁有合資企業的35%權益。於該項收購完成後，為籌備收購事項的完成，2號間接控股公司及3號間接控股公司(將分別由本公司及長江基建間接全資擁有)將透過額外認購股份及/或提供股東貸款的方式，按相關比例向合資企業及/或買方提供資金。

- (b) 倘在預定完成交易日之後取得獨立股東批准及長江基建獨立股東批准

倘本公司或長江基建為審議合資交易而召開的股東大會並未在預定完成交易日或之前舉行，收購事項將繼續進行，而本集團將透過其對買方的擁有權(透過全部財團間接控股公司及合資企業持有)就目標公司進行100%收購。

倘在預定完成交易日或之前未能按時取得獨立股東批准及長江基建獨立股東批准，且合資交易未能完成，則4號間接控股公司將於以上雙方取得該等批准時或在收購事項完成後的首個營業日(以較後發生者為準)從5號間接控股公司收購3號間接控股公司的全部已發行股本，由此，長江基建將間接擁有合資企業的(以及透過合資企業擁有買方的)35%權益。

根據上文所述取得獨立股東批准及長江基建獨立股東批准，以及4號間接控股公司收購3號間接控股公司全部已發行股本後：

- (i) 合資企業將由財團成員透過2號間接控股公司及3號間接控股公司按照相關比例間接持有；及
- (ii) 財團成員、2號間接控股公司、3號間接控股公司及合資企業將訂立股東協議，其主要條款概述於下文「2.合資交易- 2.2股東協議」一節。

### 2.1.3 最高財務承擔

倘取得獨立股東批准及長江基建獨立股東批准，目標公司將於完成合資交易及收購事項後由本公司及長江基建分別間接持有65%及35%，而本公司及長江基建的最高財務承擔將分別為2,925百萬歐元（約相等於港幣26,910百萬元）及1,575百萬歐元（約相等於港幣14,490百萬元）。本公司及長江基建的最高財務承擔總額4,500百萬歐元（約相等於港幣41,400百萬元）（「合資企業承擔總額」）乃參照收購事項的所需資金而釐定。

本公司及長江基建擬各自以其內部資源及/或對外借款撥付其於最高財務承擔的相關部分。

倘未能取得獨立股東批准或長江基建獨立股東批准或兩項批准均未能取得，則合資交易將不會繼續進行。然而，買方在買賣協議項下的義務將不會受到影響，而倘收購事項的先決條件獲達成，則收購事項將繼續進行，而本集團將透過其對買方的擁有權（透過全部財團間接控股公司及合資企業持有）就目標公司進行100%收購。

倘所有合資交易的條件（按上文第2.1.1段所述）獲達成或豁免（視情況而定），長江基建將保證本公司免於承擔其根據出資承諾書依相關比例引起的任何責任和債務並免受損害，惟長江基建的責任總額無論如何均不應超過長江基建的最高財務承擔。倘任何一項合資交易的條件未獲達成或豁免（視情況而定），長江基建對本公司就其根據出

資承諾書依相關比例引起的任何責任和債務的彌償保證應以105百萬歐元(約相等於港幣966百萬元)為上限。

此外，本集團或長江基建集團就收購事項合理涉及的任何費用均由合資企業承擔。然而，(i)該等費用中如有任何由訂約方(或合資企業及買方以外的彼等其他附屬公司)承擔，但向合資企業或買方收取費用卻屬不可行，或是(ii)如收購事項未能完成，則有關的該等費用均由本公司及長江基建按彼等的相關比例分攤。

### 2.1.4 終止

倘有(其中包括)下列情況，合資企業成立協議可由本公司及長江基建各自終止：

- (a) 合資交易的條件(按第2.1.1段所述)未能於最後截止日期當日或之前獲達成或豁免(視情況而定)；或
- (b) 買賣協議按照其條款終止。

倘取得獨立股東批准及長江基建獨立股東批准且合資交易的條件亦獲達成，合資交易將告完成，而合資企業將會在本公司及長江基建各自的綜合財務報表內作為合資企業入賬。

## 2.2 股東協議

根據合資企業成立協議並於合資交易完成時，財團成員、合資企業、2號間接控股公司及3號間接控股公司將訂立股東協議，以就上列各方在透過合資企業持續對目標集團進行投資所涉及的權利及義務作出協定。

股東協議的主要條款如下：

### 2.2.1 董事會的角色及組成

合資企業的業務由合資企業董事會管理，合資企業董事會可行使合資企業的所有權力，惟受股東協議的條款及規定、組織章程細則或適用法律所規限。

---

## 董事會函件

---

各財團成員各自有權就其(直接或透過其附屬公司)擁有的合資企業股份按每一完整百分之十(10%)而提名一位合資企業董事擔任合資企業董事會成員。本公司有權提名其任命的其中一名合資企業董事出任合資企業董事會主席。

### 2.2.2 法定人數

任何合資企業董事會會議處理事務所需的法定人數須至少為各財團成員所委任的一名合資企業董事(除非任何財團成員在與其所委任的合資企業董事相關的情況下豁免法定人數要求)，惟倘合資企業董事會會議未達至(或不再達至)法定人數，則合資企業董事會會議應延期舉行。會議延會之法定人數須為任何兩名出席的合資企業董事。

### 2.2.3 董事會投票

除保留事項外，所有合資企業董事會決議均透過出席會議並有權就決議投票的合資企業董事以簡單大多數通過。

合資企業董事會的少數事項需經特別大多數通過，即由合資企業董事在合資企業董事會會議上多於85%贊成票批准的決議。此等事項包括：

- (a) 合資企業的股息及分派政策的任何更改，將會導致合資企業及其附屬公司少於50%自由現金流之分派；
- (b) 任何由合資企業購買其本身股份；
- (c) 收購與合資企業及其附屬公司的業務營運無關的任何資產或業務，而所收購的資產或業務的價值超過合資企業承擔總額的2%；或出售合資企業及其附屬公司任何資產或業務部分，而該等出售很可能會損害其業務的營運；
- (d) 訂立任何合約(不論為提供服務或為收購或出售任何資產或其他事宜)涉及任何合資企業或其任何附屬公司支付或收取的款項或承擔的責任總額超過合資企業承擔總額的2%；

---

## 董事會函件

---

- (e) 合資企業或其任何附屬公司每年借貸總額超過合資企業承擔總額的2%(得悉該等借貸只可在銀行限制條件允許的情況下作出及須用於合資企業及其任何附屬公司的日常業務範圍)；
- (f) 在任何資產上設置任何重大抵押、押記、留置權或產權負擔；及
- (g) 於任何一年度內，涉及付出或取得款項的總金額等於或超出合資企業承擔總額2%的任何法律爭議或程序的和解或妥協。

### 2.2.4 股東保留事項

各財團成員應於合資企業、買方和目標集團成員(不論直接持有或通過其附屬公司間接持有)行使其權利和權力(並促使其提名於合資企業董事會、買方和目標集團各成員董事會擔任合資企業董事的人士行使其權利和權力)，致使合資企業、買方及任何目標集團成員在適用法律規限下，不得採取下列行動，除非獲得有權在為以下事項召開的相關合資企業股東會議控制(直接或間接透過其附屬公司)多於85%票數的財團成員之事先書面批准：

- (a) 修訂合資企業的組織章程及其他組織文件；
- (b) 向任何人士(合資企業的附屬公司除外)設立或發行任何股份，或授予任何股份的購股權，股東協議另有允許者除外；
- (c) 合資企業儲備金結存的任何款項被資本化、償還或作其他形式的分派，或合資企業贖回任何股份，或其股本作其他重組；
- (d) 提出清盤申請，或通過清盤決議，或提出破產保護令申請；
- (e) 批准合資企業及其附屬公司的周年業務計劃及/或周年預算或其不時作出之修訂；
- (f) 批准變更合資企業及其附屬公司的負債比率之任何融資安排或計劃，且有合理可能會導致合資企業及其附屬公司的信用評級下降；

---

## 董事會函件

---

- (g) 批准委任合資企業及其附屬公司的行政總裁及財務總監；
- (h) 修訂股息及分派政策，而可能會導致分派合資企業及其附屬公司的自由現金流少於50%；或宣佈股息，而分派合資企業及其附屬公司的自由現金流少於50%；及
- (i) 擴大或變更合資企業及其附屬公司的業務性質，使合資企業及其附屬公司在新增的業務領域或新增的司法管轄區內經營(惟僅會在該業務涉及合資企業及其附屬公司投資額超過合資企業承擔總額的2%的情況下)。

### 2.2.5 優先購買權

除非某一財團成員按股東協議所允許方式將其或其直接或間接附屬公司持有的合資企業的部分或全部權益轉讓予其集團成員(「**出售股份**」)，否則任何財團成員必須首先按比例將此等出售股份向合資企業的其他股東提出出售要約。倘合資企業的上述股東並未全數認購出售股份，則進行出售的財團成員將有權在優先購買程序完結後三個月內出售所有(而非部分)未出售的出售股份。

### 2.2.6 合資企業股份的處置及轉讓

本公司及長江基建彼此承諾，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的條款進行或在本公司或長江基建相同集團的公司間轉讓，否則於股東協議存續期間，本公司及長江基建不得並須促使其各間附屬公司不得(不論直接或間接地)作出以下事宜：

- (a) 抵押、質押或以其他形式，在其對合資企業具有的全部或任何股權或股份上設立產權負擔；
- (b) 出售、轉讓或以其他形式處置其對合資企業具有的全部或任何股份或對該等股份具有的權益，或轉讓或以其他形式聲稱處置該等股份或於該等股份中的任何權益；
- (c) 就其擁有的全部或任何合資企業股份所附有之投票權訂立任何協議；或
- (d) (無論是否有條件地)同意實施前述之任何事項。

### 3. 買賣協議

於二零一七年七月二十七日，賣方及買方訂立與收購事項相關的買賣協議。收購事項並不以合資交易之完成為條件，但須待達成下文第3.5段載列的若干條件方可作實。

買賣協議的主要條款如下：

#### 3.1 日期

於二零一七年七月二十七日

#### 3.2 訂約方

(a) 賣方；及

(b) 買方。

#### 3.3 擬收購的資產

根據買賣協議，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買(i)目標股份及(ii)目標優先權益證。

#### 3.4 買方支付金額

於預定完成交易日，買方須：

(a) 向賣方支付就買賣目標股份及目標優先權益證金額為(aa)約3,709百萬歐元(相當於約港幣34,122.8百萬元)及(bb)賣方於不遲於預定完成交易日前五個營業日書面通知買方的若干調整金額，以反映每日現金金額及扣除賣方提取的上游貸款額(包括其應計和資本化利息)以及流出金額的總買價；及

(b) 向目標集團的相關成員支付融資還款金額。

總買價乃由賣方及買方按公平磋商原則並經考慮目標公司的估值後釐定。

### 3.5 先決條件

收購事項須待以下條件達成後方告完成：

- (a) 取得或按適用法律視為取得歐洲(及/或在完全或局部轉介情況下德國的)以及俄羅斯合併管制法律所規定的合併管制批准或核准(「**反壟斷核准**」)；及
- (b) 德國聯邦經濟與能源部(aa)根據《對外貿易條例》第58(1)條第一句就買賣協議中收購目標股份頒發核准證明書(「**核准證明書**」)；或(bb)於收到核准證明書的適當申請後兩個月內並無根據《對外貿易條例》第55(1)條就買賣協議中收購目標股份發出核准證明書或作出正式調查；或(cc)倘進行前述之正式調查，未有於《對外貿易條例》第59(1)條所載明的四個月期間內禁止買方根據買賣協議收購目標股份(「**對外貿易條例核准**」，與反壟斷核准，統稱為「**核准**」)。

以上各先決條件(有關俄羅斯的反壟斷核准條件除外)，惟任何一方可以在買賣協議之所有其他先決條件獲達成的前提下，豁免有關俄羅斯的反壟斷核准條件。在豁免有關俄羅斯反壟斷核准的情況下，目標集團的俄羅斯業務將會分割於目標集團外並單獨持有，直至取得該等核准為止。

截至最後實際可行日期，已取得俄羅斯合併管制法律所規定的反壟斷核准。

倘買賣協議的先決條件不能在最後限期前獲達成或豁免，(倘賣方有權退出買賣協議而其於接獲買方書面退出要求後20個營業日內並無宣佈退出買賣協議)賣方或買方有權退出買賣協議。倘任何一方退出，雙方不再有任何義務，惟買方支付終止費的責任(如下文第3.7段所述)及任何一方就於退出日期前違反買賣協議而須支付進一步損害賠償的責任(如有)均繼續有效。

3.6 出資承諾書及獨立股東批准及長江基建獨立股東批准之影響

於簽立買賣協議之同日，本公司就買方在買賣協議項下的出資提供承諾(包括支付總買價)。

買方亦擬以買方可獲提供之對外銀行借款為所有或部分現有融資安排再作融資。

根據出資承諾書，本公司向賣方作出不可撤銷承諾，出資額最高為4,430百萬歐元(相當於約港幣40,756百萬元)將由買方在不遲於預定完成交易日以即時可動用的現金提供。

此外，根據出資承諾書，倘(i)買賣協議的先決條件未能於最後限期當日或之前獲達成，或(ii)買方未能於預定完成交易日當日履行買賣協議所述的完成事項(包括但不限於支付總買價)(「**違反買賣協議**」)，則本公司承諾：

- (a) 於賣方書面要求後五個營業日內向買方提供或以其他方式促使買方收取可即時動用的現金，為數相等於買方造成違反買賣協議損害資金的金額(aa)由有關的法院或仲裁庭以賣方作為勝訴方進行司法裁定或(bb)由買方及賣方書面約定；
- (b) 於賣方書面要求後五個營業日內向買方提供或以其他方式促使買方收取可即時動用的資金，為數相等於終止費金額(見下文定義)，條件為賣方已終止買賣協議，而買方根據買賣協議有責任支付終止費；及
- (c) 促使以上第(a)及/或(b)分段中所提供的任何資金不會直接或間接取出或提取或其中任何部分被用以履行買方根據買賣協議於支付該損害賠償或終止費(視情況而定)的責任前由買方或其代表贖回或償付。

為免存疑，本公司於出資承諾書項下的出資承諾責任不受限於取得獨立股東批准。

### 3.7 終止費

根據買賣協議，買方已同意，倘因賣方或買方基於以下情況退出買賣協議，買方將向賣方支付200百萬歐元(約相當於港幣1,840百萬元)的終止費(「終止費」)：

- (a) 於最後限期前或當日，有任何一項核准仍未獲取或未獲豁免；或
- (b) 買方未能滿足買賣協議所指明的任何完成交易事項，而賣方同時未有違反在買賣協議下的義務，且買方未有在三個營業日內補救其違反情況。

以上終止費並不影響賣方向買方追討因買方違反買賣協議條款和條件而引起的各種進一步損害賠償。

## 4. 目標集團之資料

目標集團為世界具領導地位的能源管理綜合服務供應商之一，在歐洲(包括德國、丹麥、荷蘭、法國、意大利和西班牙)具有重要市場地位。目標集團在供熱和用水輔助計量和管理上提供一個全面性服務，包括硬件開發、製造、安裝和維護、讀錶、數據收集和處理、發單、能源數據管理、顧客和售後服務等。目標集團在過往已作出重大投資，創建其能源輔助計量領先平台，通過實現標準化、數碼化、自動化和中央化進一步提升效益，並以高成本效益的方式將業務擴展至增長迅速之國家，以及提供新的高增值服務。

根據目標集團於截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止財政年度之經審計綜合財務報表及截至二零一七年六月三十日止六個月未經審計綜合財務報表(該等報表根據國際財務報告準則(IFRS)編製)，目標集團於截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止財政年度之除稅前及除稅後經審計綜合損益及目標集團於截至二零一七年六月三十日止六個月之除稅前及除稅後未經審計綜合溢利分別如下：

## 董事會函件

	截至十二月三十一日止之年度		截至 二零一七年 六月三十日 止六個月
	二零一五年	二零一六年	
<b>除稅前溢利</b>	4.94百萬元 (約相當於港幣 45.45百萬元)	20.33百萬元 (約相當於港幣 187.04百萬元)	44.08百萬元 (約相當於港幣 405.54百萬元)
<b>除稅後溢利/(虧損)</b>	(18.98百萬)歐元 (約相當於港幣 (174.62百萬)元)	(4.24百萬)歐元 (約相當於港幣 (39.01百萬)元)	23.72百萬元 (約相當於港幣 218.22百萬元)

附註：目標集團於截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止財政年度之除稅後虧損分別受二零一五年約163.02百萬元(約相當於港幣1,499.78百萬元)及二零一六年約165.60百萬元(約相當於港幣1,523.52百萬元)主要因外部債務及股東貸款產生的高利息支出所影響。預計於完成交易後目標集團將進行資本結構重組。

根據目標集團於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之經審計綜合財務報表及截至二零一七年六月三十日止六個月未經審計綜合財務報表(該等報表根據國際財務報告準則(IFRS)之規定編製)，目標集團截至二零一六年十二月三十一日的經審計綜合資產淨值及截至二零一七年六月三十日的未經審計綜合資產淨值分別約為251.49百萬元(約相當於港幣2,313.71百萬元)及約280.73百萬元(約相當於港幣2,582.72百萬元)。

董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，根據上市規則，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士之第三方。

### 5. 本集團之資料

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。

### 6. 長江基建集團之資料

長江基建集團主要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。

### 7. 進行合資交易及收購事項之理由及裨益

財團成員認為，目標公司之業務於歐洲經營已久，為投資者帶來具吸引力之機遇，可收取穩定現金流及增長前景。在財團成員中，本公司乃唯一擁有相當規模及即時資源的競投方，足以根據買賣協議提出收購目標股份及目標優先權益證的收購建議。

合資交易及收購事項貫徹本公司的策略，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。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，使得長江基建以其在歐洲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，合資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目標集團時分享彼等的管理及策略專長。

倘未能取得獨立股東批准或長江基建獨立股東批准或兩項批准均未能取得，合資交易將不繼續進行，而本公司將會透過買方(繼續作為本公司的間接全資附屬公司)繼續進行收購事項，以對目標公司進行100%的收購。在此情況下，目標公司對本集團而言仍屬一項優質投資，原因如下：

- (a) 目標集團為一家經營已久及具規模的企業，在歐洲擁有逾60年的業務營運經驗，並將為本公司提供在歐洲輔助計量市場投資的寶貴機遇，貫徹本公司的全球多元化策略；
- (b) 目標集團具備穩定和一貫的增長往績。目標集團的穩定財務表現及增長前景將有助平衡地產發展對現金流之影響；
- (c) 本公司對目標公司的投資符合其年報所列述的投資標準；及
- (d) 本公司或可透過與長江基建的合資企業及聯繫人及/或其他專業人士訂立的服務協議，借助目標集團的現有管理團隊之專長，以支援目標集團業務的管理。

因此董事(包括獨立非執行董事)認為，待收購事項完成後，本公司將透過合資交易進行合作而受惠。

---

## 董事會函件

---

基於上述理由，董事(本公司的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，彼等乃為向獨立股東就合資交易提供推薦建議而成立之獨立董事委員會之成員，且彼等之意見載於本通函「獨立董事委員會函件」，惟包括本公司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，合資交易乃按一般商業條款訂立，合資交易之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)均認為，無論合資交易是否繼續進行，收購事項屬公平合理，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合資交易中擁有重大利益，故彼等已分別自願就本公司批准合資交易的董事會決議案放棄投票表決。

### 8. 於上市規則之涵義

由於本公司按照本集團在合資交易項下的最高財務承擔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%，故合資交易構成本公司的須予披露交易，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，合資交易亦在上市規則第十四A章下構成本公司的關連交易。由於本公司按照本集團在合資交易下的最高財務承擔計算的一個或多個適用百分比率超過5%，故合資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。

倘未能取得與長江基建參與合資交易相關的獨立股東批准及長江基建獨立股東批准，合資交易將不會繼續進行，而買方作為本公司的間接全資附屬公司，將繼續進行收購事項。在此情況下，由於本公司的一個或多個有關收購事項的適用百分比率將超過5%，但全部適用百分比率均少於25%，故此收購事項將構成本公司的須予披露交易，而收購事項將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。

獨立董事委員會須按上市規則的要求向獨立股東就合資交易提供意見。由於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，故並未獲委任為獨立董事委員會的成員。因此，其餘的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已獲委任加入並組成獨立董事委員會，以就合資交易向獨立股東提供意見。

### 9. 股東特別大會及投票

本公司將召開股東特別大會以供獨立股東考慮及酌情通過一項普通決議案以批准合資交易。股東特別大會謹訂於二零一七年十月十一日(星期三)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57頁及第58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普通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](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.ckah.com](http://www.ckah.com)登載。

於合資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合資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合資交易的普通決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

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(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，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

#### 10.1 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」所載進行合資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，合資交易乃按一般商業條款訂立，且合資交易之條款屬公平合理，訂立合資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合資交易的普通決議案。

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

#### 10.2 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，就合資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27頁及第28頁所載之「獨立董事委員會函件」，當中載有其就合資交易致獨立股東之推薦建議；及(ii)本通函第29頁至第48頁所載之「獨立財務顧問函件」，當中載有其就合資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。

獨立董事委員會經考慮上文所載進行合資交易的理由及裨益，以及合資交易的條款，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，認為合資交易乃按一般商業條款訂立，並在本集團日常業務中進行，且合資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合資交易的普通決議案。

### 10.3 獨立財務顧問的推薦建議

英高已受聘為獨立財務顧問，以就合資交易的公平性和合理性，以及合資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29頁至第48頁所載之「獨立財務顧問函件」，當中載有其就合資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，獨立財務顧問認為合資交易的條款對獨立股東而言屬公平合理。此外，獨立財務顧問認為合資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

---

## 董事會函件

---

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合資交易的普通決議案。

### 11. 其他資料

敬請閣下垂注本通函第27頁及第28頁所載的「獨立董事委員會函件」、本通函第29頁至第48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57頁及第58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

**長江實業集團有限公司**

主席

**李嘉誠**

謹啟

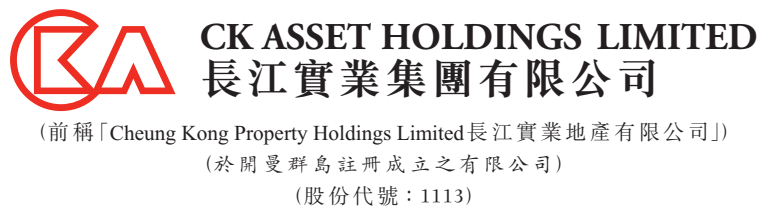
二零一七年九月二十日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下為獨立董事委員會之函件全文，載有其就合資交易向獨立股東作出的推薦建議。



敬啟者：

### 關連交易及須予披露交易

#### 就建議收購目標公司所有已發行股份及 優先權益證成立合資企業及建議收購

吾等提述長江實業集團有限公司(前稱長江實業地產有限公司)日期為二零一七年九月二十日之通函(「**通函**」)，本函件構成其中一部分。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，以就合資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，以就合資交易是否公平合理，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29頁至第48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合資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合資交易的理由及裨益、合資交易之條款、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，

---

## 獨立董事委員會函件

---

吾等認為，合資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合資交易的普通決議案。

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

二零一七年九月二十日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獲委任就合資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：

### 關連交易及須予披露交易

### 就建議收購目標公司所有已發行股份及優先權益證 而成立合資企業及建議收購

#### I. 緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就 貴公司、長江基建及5號間接控股公司就財團成員參與合資企業及規管合資企業及買方的出資及營運成立合資企業(有關詳情載列於 貴公司所發出日期為二零一七年九月二十日的通函內之董事會函件及本函件內)，向獨立董事委員會及獨立股東(即於最後實際可行日期合共持有 貴公司已發行股本約31.47%之李嘉誠先生、李澤鉅先生、信託及其各自的聯繫人(定義見上市規則)以外的 貴公司股東)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合資交易的條款就獨立股東而言是否屬公平合理並符合 貴公司及其股東之整體利益、合資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合資交易之股東特別大會上投票贊成合資交易提供意見。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。

---

## 獨立財務顧問函件

---

按照就 貴集團在合資交易下的最高財務承擔約2,925百萬歐元(相等於約港幣26,910百萬元)，在上市規則下須予公佈交易的一個或多個適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率均少於25%，因此合資交易構成 貴公司的須予披露交易，並須受限於 貴公司遵守上市規則第十四章的公告及通知規定，但毋須遵守上市規則第十四章的股東批准規定。由於收購事項為一項 貴公司毋需股東批准便可訂立之交易，倘若由於獨立股東，或長江基建獨立股東並不批准合資交易，合資交易不繼續進行，吾等不會獲繼續委聘就收購事項本身提供意見，因為此乃完全與獨立第三方進行之公平交易。

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，合資交易亦在上市規則下構成 貴公司之關連交易。由於 貴公司按照 貴集團在合資交易下的最高財務承擔計算的一個或多個適用百分比率超過5%，故合資交易須受限於 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，以就合資交易之條款是否公平合理，及如何在將予召開之股東特別大會上提呈以批准合資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(i)買賣協議；(ii)合資企業成立協議；(iii)股東協議草擬本；(iv)近期刊發有關 貴公司及長江基建的資料，包括 貴公司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各年的年報，及截至二零一七年六月三十日止六個月的二零一七年中期報告，以及長江基建的二零一七年中期

---

## 獨立財務顧問函件

---

報告；及(v)有關目標公司及收購事項的已刊發資料。吾等亦已與 貴公司管理層討論(其中包括) 貴公司的前景，以及收購事項及合資交易的背景及理由。吾等已尋求及獲得 貴公司的確認，向吾等提供的資料概無遺漏重大事實。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 貴集團及目標集團，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(i)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；及(ii)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八月八日的通函內。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. 背景

### 收購事項及合資交易的背景

茲提述該公告及本通函的董事會函件。於二零一七年七月二十七日，賣方及買方就收購事項訂立買賣協議。同日， 貴公司、長江基建及5號間接控股公司就財團成員參與合資企業及規管合資企業及買方的出資及營運訂立合資企業成立協議，惟受限於(其中包括)取得獨立股東批准及長江基建獨立股東批准。

截至最後實際可行日期，各財團間接控股公司由 貴公司全資擁有，而合資企業及買方由 貴公司間接全資擁有。在本質上，合資企業及買方是為了持有將向賣方收購的所有已發行目標股份及目標優先權益證的權益而成立的

---

## 獨立財務顧問函件

---

公司。於完成合資交易時，貴公司及長江基建將透過合資企業分別間接持有目標公司65%及35%之股權。詳情請參閱載於下文「完成合資交易前後的擁有權架構」一節的擁有權架構。

合資企業成立協議的主要條款及其項下擬實施的安排載於董事會函件。

### 合資企業成立協議

#### 財團成員的參與

自合資企業成立協議日期起至合資交易完成日之間，2號間接控股公司及3號間接控股公司將分別持有合資企業的65%及35%股權。目前預計貴公司及長江基建將於預定完成交易日之前各自召開股東大會，以取得獨立股東批准及長江基建獨立股東批准。

倘在預定完成交易日或之前取得獨立股東批准及長江基建獨立股東批准，則4號間接控股公司將從5號間接控股公司收購3號間接控股公司的全部已發行股本，由此，長江基建將間接擁有合資企業的35%權益。於該項收購完成後，為籌備收購事項的完成，2號間接控股公司及3號間接控股公司(將分別由貴公司及長江基建間接全資擁有)將透過額外認購股份及/或提供股東貸款的方式，按相關比例向合資企業及/或買方提供資金。

然而，倘貴公司或長江基建為審議合資交易而召開的股東大會並未在預定完成交易日或之前舉行，收購事項將繼續進行，而貴集團將透過其對買方的擁有權(透過全部財團間接控股公司及合資企業持有)就目標公司進行100%收購。

倘未能及時取得獨立股東批准及長江基建獨立股東批准，且合資交易未能在預定完成交易日或之前完成，則4號間接控股公司將於以上雙方取得該等批准時或在收購事項完成後的首個營業日(以較後發生者為準)從5號間接控股公司收購3號間接控股公司的全部已發行股本，由此，長江基建將間接擁有合資企業的(以及透過合資企業擁有買方的)35%權益。

根據上文所述取得獨立股東批准及長江基建獨立股東批准，以及4號間接控股公司收購3號間接控股公司全部已發行股本後：

- (a) 合資企業將由各財團成員透過2號間接控股公司及3號間接控股公司按照相關比例間接持有；及

## 獨立財務顧問函件

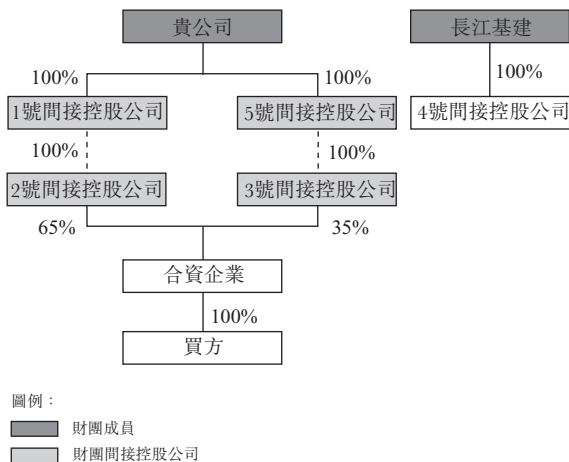
(b) 財團成員、2號間接控股公司、3號間接控股公司及合資企業將訂立股東協議，其主要條款概述於董事會函件。

就此，務請閣下注意本通函內討論貴公司與長江基建成立合資企業的章節。

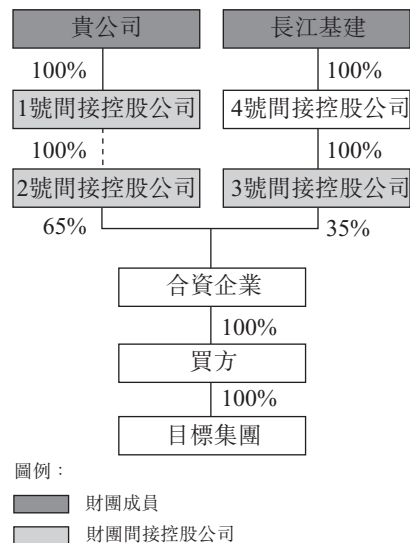
### 完成合資交易前後的擁有權架構

下圖概述(i)合資企業及買方於緊接合資交易及收購事項完成前的擁有權架構(透過財團間接控股公司持有)，及(ii)合資企業於完成合資交易及收購事項後的擁有權架構。

#### (I) 合資企業及買方於緊接合資交易及收購事項完成前的擁有權架構



#### (II) 合資企業於完成合資交易及收購事項後的擁有權架構



### 最高財務承擔

倘取得獨立股東批准及長江基建獨立股東批准，於完成合資交易及收購事項後，目標公司將由貴公司及長江基建分別間接持有65%及35%，而貴公司及長江基建的最高財務承擔將分別為2,925百萬歐元(約相等於港幣26,910百萬元)及1,575百萬歐元(約相等於港幣14,490百萬元)。合資企業承擔總額，即貴公司及長江基建的最高財務承擔總額為4,500百萬歐元(約相等於港幣

---

## 獨立財務顧問函件

---

41,400百萬元)，乃參照收購事項的所需資金而釐定。貴公司擬以其內部資源及/或對外借款撥付其於最高財務承擔的相關部分。

### **貴公司及長江基建的參與**

倘所有合資交易的條件獲達成或豁免(視情況而定)，長江基建將保證 貴公司免於承擔其根據出資承諾書依相關比例引起的任何責任和債務並免受損害，惟長江基建的責任總額無論如何均不應超過長江基建的最高財務承擔。倘任何一項合資交易的條件未獲達成或豁免(視情況而定)，長江基建對 貴公司就其根據出資承諾書依相關比例引起的任何責任和債務的彌償保證應以105百萬歐元(約相等於港幣966百萬元)為上限。

倘取得獨立股東批准及長江基建獨立股東批准且合資交易的條件亦獲達成，合資交易將告完成，而因此合資企業將會在 貴公司和長江基建各自的綜合財務報表內作為合資企業入賬。

### **貴公司單獨參與**

倘未能取得獨立股東批准或長江基建獨立股東批准或兩項批准均未能取得，則合資交易將不會繼續進行。然而，買方在買賣協議項下的義務將不會受到影響，而倘收購事項的先決條件獲達成，則收購事項將繼續進行，而 貴集團將透過其對買方的擁有權(透過全部財團間接控股公司及合資企業持有)就目標公司進行100%收購。

### **完成條件**

誠如董事會函件所述，合資交易須待以下條件獲達成或豁免後方告完成：

- (a) 買賣協議的各項完成條件根據該協議的條款獲達成或豁免；及
- (b) 貴公司及長江基建分別於各自之股東大會上取得的獨立股東批准及長江基建獨立股東批准。

截至最後實際可行日期，上述條件概未獲達成或豁免。

### 股東協議及買賣協議

根據合資企業成立協議並於合資交易完成時，財團成員、合資企業、2號間接控股公司及3號間接控股公司將訂立股東協議，以就上列各方在透過合資企業持續對目標集團進行投資所涉及的權利及義務作出協定。股東協議的主要條款載於本通函的董事會函件內。

如上文所述，於二零一七年七月二十七日，賣方及買方就收購事項訂立買賣協議，然而，收購事項並不以合資交易之完成為條件。買賣協議的主要條款包括先決條件、出資承諾書及應付終止費，並載於本通函的董事會函件內。

### 目標集團之資料

目標集團為世界具領導地位的能源管理綜合服務供應商之一，在歐洲(包括德國、丹麥、荷蘭、法國、意大利和西班牙)具有重要市場地位。目標集團在供熱和用水輔助計量和管理上提供全面性服務，包括硬件開發、製造、安裝和維護、讀錶、數據收集和處理、發單、能源數據管理、顧客和售後服務等。目標集團在過往已作出重大投資，以創建其能源輔助計量之平台，通過標準化、數碼化、自動化和中央化以進一步實現效益之提升，並以高成本效益的方式將業務擴展至高增長之國家，例如法國及西班牙等，以及提供新的高增值服務。

根據目標集團截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之經審計綜合財務報表，目標集團截至二零一六年十二月三十一日的經審計綜合資產淨值約為251.5百萬歐元(約相當於港幣2,313.7百萬元)。根據目標集團截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審計綜合財務報表，目標集團截至二零一七年六月三十日的未經審計綜合資產淨值約為280.7百萬歐元(約相當於港幣2,582.5百萬元)。

目標集團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各年、截至二零一七年六月三十日止六個月，以及截至二零一七年六月三十日止過去十二個月的主要財務資料載列如下：

## 獨立財務顧問函件

	截至十二月三十一日止年度		截至 六月三十日 止六個月	截至 六月三十日 止過去十二個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年
	(經審計)	(經審計)	(未經審計)	
(百萬歐元)				
收益	810.4 (相等於約港幣 7,455.7百萬元)	850.4 (相等於約港幣 7,823.7百萬元)	462.2 (相等於約港幣 4,252.2百萬元)	881.3 (相等於約港幣 8,108.0百萬元)
經調整EBITDA (附註1)	340.4 (相等於約港幣 3,131.7百萬元)	370.1 (相等於約港幣 3,404.9百萬元)	208.6 (相等於約港幣 1,919.2百萬元)	381.8 (相等於約港幣 3,512.6百萬元)
經運行率調整 EBITDA (附註2)	354.8 (相等於約港幣 3,264.2百萬元)	383.5 (相等於約港幣 3,528.2百萬元)	217.8 (相等於約港幣 2,003.8百萬元)	395.0 (相等於約港幣 3,634.0百萬元)
稅前溢利	4.9 (相等於約港幣 45.5百萬元)	20.3 (相等於約港幣 187.0百萬元)	44.1 (相等於約港幣 405.7百萬元)	49.3 (相等於約港幣 453.6百萬元)
稅後溢利(虧損)	(19.0) (相等於約港幣 (174.6)百萬元)	(4.2) (相等於約港幣 (39.0)百萬元)	23.7 (相等於約港幣 218.0百萬元)	20.0 (相等於約港幣 183.5百萬元)

---

## 獨立財務顧問函件

---

附註：

1. 除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「EBITDA」)經調整以剔除所有一次性非經常開支及收入，該等調整被視為適當以顯示目標公司在正常營運下產生現金及償還融資債務的能力。
2. 目標集團於其財務報告採用經運行率調整EBITDA作為呈列方式。該運行率調整藉顯示在經濟上有保證的業務當時已訂約，但有關收益於收益表尚未可見時的有保證收益貢獻，呈列有關業務於任何時間的年度運行率。由於國際財務報告準則的固有時間效應，所取得淨新合約以及服務價格增加於生效期間並未全面確認，而是有較租賃或輔助計量合約開始後約六個月的延遲，或較服務合約開始或價格增加生效後約十二個月的延遲。因此，目標集團將EBITDA調整至此經運行率調整EBITDA，以反映其業務及收益的實際情況。

誠如目標集團二零一六年年報所討論，與二零一五年財政年度比較，目標集團二零一六年財政年度的收益增加約40.0百萬歐元(約相當於港幣368.0百萬元)或4.9%。於二零一六年，發單及讀錶服務分部佔總收益約50.2%，硬件銷售、維修及租賃分部佔約39.1%，而其餘收益屬於綑綁式硬件及服務分部。上述二零一五年至二零一六年收益總額增加主要由於中央/德國地區的服務收益因目標集團核心輔助計量業務量增加，以及毗連服務增長(包括於德國及奧地利的煙霧探測器租借)而增加。

目標集團二零一五年及二零一六年財政年度之除稅後虧損分別受二零一五年163.0百萬歐元(約相當於港幣1,499.8百萬元)及二零一六年165.6百萬歐元(約相當於港幣1,523.5百萬元)所影響，主要因外部債務及股東貸款產生的高利息支出。預計於完成交易後目標集團將進行資本結構重組償清現有貸款，並以附帶較低利率的貸款取而代之，原因為較保守的融資以及 貴公司及/或長江基建的優越信用狀況。

誠如目標集團二零一七年中中期報告所討論，目標集團截至二零一七年六月三十日止六個月的收益較二零一六年同期增加約30.9百萬歐元(約相當於港幣284.3百萬元)或7.2%，收益總額增加主要由於在德國的核心輔助計量業務之服務增加，及由租借量的增加及煙霧探測器的銷售增長所帶來的硬件業務收益增加。奧地利及瑞士亦對核心輔助計量業務及相關服務的增長有所貢獻。截至二零一七年六月三十日止六個月，硬件銷售、維修及租賃分部、發單及讀錶服務分部以及核心輔助計量業務分部的收益分別約佔33.5%、56.4%

## 獨立財務顧問函件

及10.2%。期內，目標集團融資開支較二零一六年同期減少約11.2%至76.8百萬歐元(約相當於港幣706.6百萬元)，其減少主要由於並無產生利率掉期無效性的開支，以及現金利息開支減少。因此，目標集團於截至二零一七年六月三十日止六個月錄得純利約23.7百萬歐元(約相當於港幣218.0百萬元)，而二零一六年同期則錄得淨虧損約0.5百萬歐元(約相當於港幣4.6百萬元)。

### 貴集團之資料

貴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。貴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。

### 長江基建集團之資料

長江基建集團主要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。

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各年，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報告：

	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	二零一六年	二零一六年	二零一七年
(百萬港幣)	(經審計)	(經審計)	(未經審計)	(未經審計)
<b>營業額</b>				
<b>基建投資之銷售及利息收入</b>	<b>5,557</b>	<b>5,321</b>	<b>2,588</b>	<b>2,776</b>
- 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	-	-	-

## 獨立財務顧問函件

	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	二零一六年	二零一六年	二零一七年
(百萬港幣)	(經審計)	(經審計)	(未經審計)	(未經審計)
<b>攤佔合資企業之營業額</b>	<b>22,980</b>	<b>22,025</b>	<b>11,468</b>	<b>11,201</b>
<b>總營業額</b>	<b>28,537</b>	<b>27,346</b>	<b>14,056</b>	<b>13,977</b>
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
<b>除稅前溢利</b>	<b>11,650</b>	<b>10,200</b>	<b>5,810</b>	<b>5,945</b>
<b>年度溢利</b>	<b>11,658</b>	<b>10,208</b>	<b>5,803</b>	<b>5,930</b>
<b>歸屬：</b>				
-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)
<b>每股溢利(港幣)</b>	<b>4.44</b>	<b>3.82</b>	<b>2.19</b>	<b>2.25</b>
<b>每股股息(港幣)</b>	<b>2.15</b>	<b>2.26</b>	<b>0.63</b>	<b>0.67</b>

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(i)英鎊疲弱；(ii)英國業務的遞延稅收調整較少；(iii)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(iv)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報告所討論，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半年期間均錄得財務增長。

於二零一七年上半年，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。於二零一七年三月三十一日，貴公

## 獨立財務顧問函件

司訂立協議收購Reliance LP之全部股權，Reliance LP主要從事在加拿大多倫多租賃熱水爐及HVAC設備(提供暖氣、通風及空調)。於二零一七年七月十四日，貴公司的附屬公司訂立買賣協議，向長江基建的附屬公司出售Reliance LP的25%股權，於交易完成後，彼等將訂立股東協議以規管Reliance LP的共同營運及管理。有關上述交易的詳情，請參閱貴公司日期為二零一七年八月八日的通函。

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報告：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
(百萬港幣)	(經審計)	(經審計)	(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
<b>資產總值</b>	<b>132,102</b>	<b>127,910</b>	<b>138,263</b>
流動負債	3,681	13,837	11,454
非流動負債	17,862	7,886	18,186
<b>負債總值</b>	<b>21,543</b>	<b>21,723</b>	<b>29,640</b>
<b>資產淨值</b>	<b>110,559</b>	<b>106,187</b>	<b>108,623</b>

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報告所討論，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。儘管進行上述有關DUET之收購，長江基建仍維持雄厚的財務實力。

### III. 進行收購事項及合資交易之理由及裨益

誠如 貴公司二零一七年年中期業績所討論， 貴公司自二零一六年年終以來於環球持續拓展多元化業務，以提升固定經常性收益之比重，以增強中、長期穩定現金流。目標集團為一家經營已久及具規模的企業，在歐洲擁有逾60年的業務營運經驗，並因此將能夠為 貴公司提供在歐洲輔助計量市場投資的寶貴機遇，貫徹 貴公司的全球多元化策略。此外，目標集團具備穩定和一貫的增長往績，而此其穩定財務表現及增長前景將有助緩和 貴集團因其地產發展業務週期性對現金流之影響。因此， 貴公司管理層認為，收購事項對 貴集團而言仍屬具堅實長遠前景的一項優質投資。

誠如與 貴公司管理層所進一步討論，財團成員認為，目標公司之業務於歐洲經營已久，為投資者帶來具吸引力之機遇，因其穩定之現金流及增長前景。然而， 貴公司乃唯一擁有相當規模及即時資源的競投方，足以根據買賣協議提出收購目標股份及目標優先權益證的收購建議。

合資交易及收購事項貫徹 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。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，使得長江基建以其在歐洲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， 貴公司及長江基建將得以在管理及營運目標集團時分享彼等的管理及策略專長，並因此，於完成合資交易及收購事項後， 貴公司或可借助長江基建之專長，以支援目標集團業務的管理。誠如與 貴公司管理層所討論，彼等在與長江基建作為合資夥伴合作管理及營運其他業務方面(例如上文提及的二零一七年初DUET之收購)有令人滿意的經驗，因此，彼等認為長江基建為本合資交易的適合夥伴。

考慮到上述理由，吾等同意 貴公司之觀點，認為其將透過合資交易與長江基建進行合作而受惠。

#### IV. 於評估合資交易時的進一步因素及考慮事項

除上文討論的合資交易背景及進行合資交易之理由及裨益外，於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等亦已考慮以下因素及考慮事項。

##### 收購事項

買賣協議由買方與賣方訂立，而經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，根據上市規則，賣方為獨立於 貴集團及獨立於 貴集團的關連人士之第三方。目標公司大部分股權由賣方控制，而賣方則由CVC Capital Partners擁有。CVC Capital Partners為全球主要私募股權公司。

因此，買賣協議的條款由獨立訂約方按公平基準磋商。由於在開始時已預期會參與有關投資，長江基建的代表密切參與條款的磋商。

根據上市規則，買賣協議項下的收購事項構成須予披露交易，而其毋須取得股東批准。考慮收購事項之條款並不在吾等獲委聘的範圍之內，吾等之委聘僅與根據上市規則為一項關連交易的合資交易有關。

##### 長江基建於合資交易的參與

如上文所述， 貴公司及長江基建的代表參與買賣協議條款的磋商，而合資企業成立協議的商業基準為 貴公司及長江基建按各自的股權承擔收購事項協定的百分比成本。買賣協議項下應付的代價明顯與賣方代表(獨立於 貴集團及長江基建集團)公平磋商釐定。因此，吾等並不認為就收購事項應付之代價構成 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。買賣協議項下的應付代價並非由被視為關連的各方釐定，而是由 貴公司與長江基建作成一方，而賣方作為另一方釐定。

合資企業成立協議的主要條款載於本通函的董事會函件。吾等已說明在以下情況的建議結果：(i)在預定完成交易日當日或之前取得獨立股東批准及長江基建獨立股東批准；及(ii)在預定完成交易日之後取得獨立股東批准及長江

基建獨立股東批准。在兩個情況下，受限於取得所需獨立股東批准及長江基建獨立股東批准，目標公司將於由 貴公司及長江基建分別間接持有65%及35%，而 貴公司及長江基建的最高財務承擔將分別為2,925百萬歐元(約相等於港幣26,910百萬元)及1,575百萬歐元(約相等於港幣14,490百萬元)。 貴公司及長江基建的最高財務承擔總額4,500百萬歐元(約相等於港幣41,400百萬元)乃參照收購事項的所需資金而釐定。因此，倘合資交易進行至完成， 貴公司及長江基建將按各自於目標公司的建議股權之直接比例為收購事項及有關成本提供資金。上述安排與訂立合資企業一致，因此，吾等認為合資交易的條款屬公平合理。

儘管吾等之委聘毋須就買賣協議之條款提供意見，但吾等意識到其條款於合資交易中反映。因此，吾等已於下文章節中，就吾等認為具有分別與目標公司及買賣協議的代價條款的可資比較特點的公司及交易進行分析。

### **可資比較上市公司及過往交易的交易統計數據**

#### **可資比較公司**

目標公司主要在德國、法國、丹麥、奧地利、荷蘭及其他歐洲國家提供有關供熱、冷熱用水的輔助計量及相關按耗用量發單服務。吾等已識別五間在歐洲及北美洲上市主要從事類似計量系統及能源管理業務的公司。吾等認為該等公司可與目標集團作比較，並應可顯示買賣協議項下之總買價是否公平合理。

由於目標集團的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目標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EBITDA的比率。因此，吾等已使用EV/EBITDA倍數評估五間可資比較公司及目標公司。吾等從該等可資比較公司最新公佈的全年或中期或季度財務報表摘錄數據(如有)，以計算其各自的倍數。

## 獨立財務顧問函件

股票代碼	公司	於最後實際 可行日期的 股價	於最後實際 可行日期的 市值	EV	EBITDA	EV/EBITDA
			(以千計)	(附註1) (以千計)	(附註2) (以千計)	
ITRI.NASDAQ	Itron Inc	72.00美元	2,786,449美元	3,002,778美元	221,302美元	13.6
LAND.SW	Landis+Gyr Group AG	74.10瑞士法郎	2,186,691 瑞士法郎 相等於約 2,264,122美元 (附註4及5)	2,393,553美元 (附註4及5)	212,000美元 (附註4及5)	11.3
BMI.NYSE	Badger Meter, Inc.	45.55美元	1,326,103美元	1,357,813美元	76,252美元	17.8
MWA.NYSE	Mueller Water Products Inc.	12.16美元	1,928,432美元	2,057,532美元	163,100美元	12.6
SMS.LON	Smart Metering Systems Plc	7.06英鎊	635,113英鎊	757,116英鎊	33,457英鎊	22.6
					平均數	15.6
					中位數	13.6
					最高	22.6
					最低	11.3
	目標集團	不適用	不適用	5,775,900歐元 (附註3)	381,800歐元	15.1
						14.6
		不適用	不適用	5,775,900歐元 (附註3)	395,000歐元 (附註6)	14.6

附註：

- 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截至二零一七年六月三十日止過去十二個月的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及/或中期財務報表)計算得出。
- EBITDA指除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利，已就任何一次性非經常開支及收入(如有)作調整。EBITDA為計算日常業務產生資金總額的方法。該數字按截至二零一七年六月三十日止過去十二個月基準計算。
- 由於目標公司為私人公司，故採用總買價釐定其EV。總買價為基準購買價，於最後實際可行日期，反映每日現金金額以及扣除賣方所提取上游貸款額的總額的調整金額仍有待釐定。

## 獨立財務顧問函件

4. 僅供說明之用，瑞士法郎按彭博於最後實際可行日期所報匯率1.00瑞士法郎兌1.03541美元換算為美元。
5. 用於計算EV及EBITDA的數據摘錄自Landis + Gyr Group AG日期為二零一七年七月二十日有關發售發售股份的發售及上市備忘錄之補充文件。
6. 該EBITDA為經運行率調整EBITDA，為目標集團於其財務報告採用的呈列方式。請參閱「目標集團之資料」一節附註2的詳細說明。

目標集團的估值於五間可資比較公司的範圍內，並接近中位數及平均數，並無計及就目標集團的控制權而支付的溢價。

### 近期之過往交易

吾等嘗試識別於過去五年期間，與目標公司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六項可資比較交易。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，尤其是在目標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。然而，該六項可比較交易中有兩項並無公開資料可供計算EV及EBITDA價值，吾等已於下文附註2及3討論該兩項可比較交易。

公告/新聞稿日期	收購方	目標公司	代價規模	EV	EBITDA	EV/EBITDA
			(以千計)	(以千計)	(以千計)	(倍)
二零一五年六月	投資者集團	Nuri Telecom Co. Ltd. (KOSDAQ: 040160)	15,000,000 韓圓	243,993 韓圓	10,759 韓圓	22.7
二零一五年七月	Honeywell International Inc.	Elster Group	3,300,000 英鎊	3,300,000 英鎊	不適用 (附註6)	14.3 (附註6)
二零一七年四月	KALORIMETA AG & Co. KG	QUNDIS GmbH	400,000 歐元	400,000 歐元	30,000 歐元	13.3

## 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	EV	EBITDA	EV/EBITDA
			(以千計)	(以千計)	(以千計)	(倍)
二零一七年六月	私人投資者	Nuri Telecom Co. Ltd. (KOSDAQ: 040160)	33,664,972 韓圓	108,967 韓圓	3,142 韓圓	34.7
					平均數	21.3
					中位數	18.5
					最高	34.7
					最低	13.3
二零一七年七月	項目公司	目標集團	3,709,000 歐元	5,775,900 歐元 (附註4)	381,800 歐元	15.1
			3,709,000 歐元	5,775,900 歐元 (附註4)	395,000 歐元 (附註5)	14.6

附註：

- 該等可資比較交易中所用的數字乃摘錄自相關新聞稿、或相關公告及監管檔案。
- 於二零一三年四月，CVC Capital Partners向目標集團當時的共同擁有人收購目標集團76%股權。CVC Capital Partners自二零零三年以來一直持有目標集團的股權，其後於二零一三年以交易價值31億歐元將其少數股權擴大至大多數股權。然而，並無可供計算EV及EBITDA價值的公開資料。
- 於二零一六年十二月，KKR & Co. L.P. (紐約證券交易所: KKR)向M&G Investments的基建股權投資部門Infracapital收購一家以英國為基地的儀錶資產供應商。Calvin Capital就提供及安裝電力及燃氣計量錶提供融資，並管理儀錶組合。然而，並無可供計算EV及EBITDA價值以及交易價值的公開資料。因此，無法計算用於比較的EV/EBITDA倍數。
- 由於目標公司為私人公司，故採用總買價釐定其EV。總買價為基準購買價，於最後實際可行日期，反映每日現金金額以及扣除賣方所提取上游貸款額的總額的調整金額仍有待釐定。
- 該EBITDA為經運行率調整EBITDA，為目標集團於其財務報告採用的呈列方式。請參閱「目標集團之資料」一節附註2的詳細說明。
- 該EV/EBITDA比率載於Melrose Industries Plc (Elster Group的賣方)日期為二零一五年七月二十八日的公告，而Elster Group的EBITDA數字則未有披露。

除於上文附註載列的CVC Capital Partners的收購及KKR & Co. L.P.的收購外，上表所列其餘四項可資比較交易均被視為適合用作比較，而由上表可見，收購事項的代價於該四項過去五年進行的可資比較交易的範圍內。

### 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目標集團於可資比較界別經營業務的收購情況，認為總買價屬公平合理，亦為長江基建參與合資交易屬公平合理的基礎。

### 股東協議

根據合資企業成立協議並於合資交易完成時，財團成員、合資企業、2號間接控股公司及3號間接控股公司將訂立股東協議，以就上列各方在透過合資企業持續對目標集團進行投資所涉及的權利及義務作出協定。股東協議的建議條款有關合資企業董事會的角色及組成、任何合資企業董事會會議處理事務所需的法定人數、於合資企業董事會會議的投票、股東保留事項、優先購買權及合資企業股份的處置及轉讓。股東協議的主要條款載於本通函董事會函件。

吾等認為，股東協議的條款就任何合資企業而言屬正常及普遍，並對各方公平合理。

### V. 推薦建議

經考慮上文所述的考慮事項及因素，吾等認為，合資交易的條款在對 貴公司的影響方面對獨立股東而言屬公平及合理，其項下擬進行的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。吾等認為合資交易符合 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 貴公司股東特別大會上提呈有關批准合資交易的普通決議案。

此致

長江實業集團有限公司(前稱「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。

---

## 獨立財務顧問函件

---

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。

二零一七年九月二十日

## 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及淡倉(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及淡倉)，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及淡倉，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及淡倉如下：

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)

董事姓名	公司名稱	權益性質	競爭業務 (附註)
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)
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
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核綜合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核綜合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)辦公時間上午九時三十分至下午六時正於高偉紳律師行(地址為香港中環康樂廣場一號怡和大廈二十七樓)以供查閱：

- (a) 合資企業成立協議，包括股東協議的格式；
- (b) 買賣協議；
- (c) 日期為二零一七年九月二十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」；
- (d) 日期為二零一七年九月二十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」；
- (e) 本附錄「5.同意書」一段所指的同意函件；及
- (f) 本通函。

## 股東特別大會通告



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

(前稱「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

茲通告長江實業集團有限公司(前稱長江實業地產有限公司) (「**本公司**」) 訂於二零一七年十月十一日(星期三)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，則於二零一七年十月十二日(星期四)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)下列決議案為本公司之普通決議案：

### 普通決議案

「動議：

- (a) 批准(i)本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)及(ii) CK Infrastructure Holdings Limited 長江基建集團有限公司及其附屬公司(統稱「**長江基建集團**」)根據或就合資企業成立協議(定義及詳情參閱本公司日期為二零一七年九月二十日的通函(「**通函**」)，註有「**A**」字樣之通函副本連同註有「**B**」字樣之合資企業成立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，包括但不限於本集團及長江基建集團就合資交易(定義見通函)成立合資企業；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，以使合資企業成立協議及其項下擬進行之全部交易落實或生效。」

承董事會命

公司秘書

楊逸芝

香港，二零一七年九月二十日

## 股東特別大會通告

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，並須盡快(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十月六日(星期五)至二零一七年十月十一日(星期三)(或如大會因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而於二零一七年十月十二日(星期四)舉行(如下文附註7詳述)，則至二零一七年十月十二日(星期四))，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，於二零一七年十月四日(星期三)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。
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是否在香港仍然生效，大會將如期於二零一七年十月十一日(星期三)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。  
  
但倘於二零一七年十月十一日(星期三)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十月十二日(星期四)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. 倘為任何股份的聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或委派代表於大會上投票，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.ckah.com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ckah.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ckah.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ckah.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。