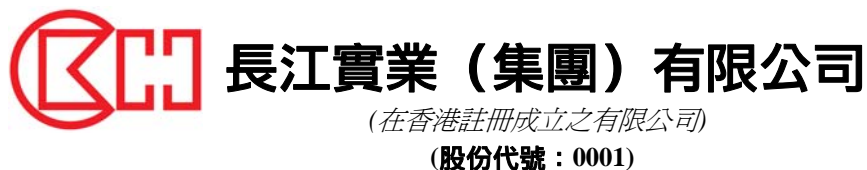


香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



關連交易

董事會謹此公佈，本公司之全資附屬公司 CKDE 與南豐於二零零八年十二月三日訂立買賣協議，據此，CKDE 同意出售及南豐同意購買待售股份（相當於 MHJL 之全部已發行股本），代價為現金 1.00 美元，即待售股份之面值。按照買賣協議，於協議完成時，CKDE、本公司、MHJL、Chen's Holdings 及 MCHL 將訂立股東協議。

MHJL 之唯一主要資產為持有 MCHL 之 15% 股權，而 MCHL 則持有建東投資之全部已發行股本及投資。CKDE 持有 MCHL 餘下 85% 之已發行股份。南豐已向 MCHL 墊付總額港幣 75,955,913.94 元之貸款，而 MCHL 獲取該等墊款後已將港幣 72,951,150 元轉借予建東投資，並向 CKDE 安排之貸款人支付港幣 3,004,763.94 元。

於二零零八年十月三日，建東投資及本公司就發展項目與 TWW 訂立發展協議。

南豐為本公司若干附屬公司之主要股東，按上市規則之涵義，南豐為本公司之關連人士。故此，根據上市規則，訂立買賣協議及股東協議構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.32條，由於 (a) 根據買賣協議出售待售股份；及 (b) 南豐或 MHJL 根據買賣協議及股東協議向 MCHL 已墊付或促使墊付及將予墊付或促使墊付之款項（按目前所能確定而言）合共所代表之相關百分比率（按上市規則所界定）超過 0.1% 但低於 2.5%，因此，交易詳情須於本公佈內披露，並須載列於本公司下一期刊發之年報及賬目內。

A. 買賣協議

1. 日期

二零零八年十二月三日

2. 訂約各方

(i) 賣方： CKDE（本公司之全資附屬公司）

(ii) 買方： 南豐

南豐為本公司若干附屬公司之主要股東。

3. CKDE 將予出售之資產

根據買賣協議，CKDE 同意出售及南豐同意購買待售股份，代價為現金 1.00 美元，即待售股份之面值。待售股份相當於 MHJL 之全部已發行股本。

MHJL 之唯一主要資產為持有 MCHL 之 15% 股權，而 MCHL 則持有建東投資之全部已發行股本及投資。CKDE 持有 MCHL 餘下 85% 之已發行股份。建東投資目前唯一的主要資產乃根據發展協議進行之發展項目。

MHJL 於二零零八年八月八日註冊成立。於二零零八年十月三十一日，MHJL 之負債淨額約港幣 5,530.20 元，有關數額至今並無變動。截至本公佈日期，MHJL 並無編製任何財務報表。建東投資截至本公佈日期就發展項目所支付之款項概述於下文 B 節。

4. 代價

根據買賣協議，南豐須於協議完成時向 CKDE 支付為數 1.00 美元（即待售股份之面值），作為收購待售股份之代價。

南豐已向 MCHL 墊付總額港幣 75,955,913.94 元之貸款，而 MCHL 獲取該等墊款後已將港幣 72,951,150 元轉借予建東投資，並向 CKDE 安排之貸款人支付港幣 3,004,763.94 元。於協議完成時，該等轉借款項及償付款項將用作解除 MHJL 根據將予簽立之股東協議而須履行之付款責任。該等墊款為無抵押墊款，並符合一般商業條款。

代價由 CKDE 與南豐經公平磋商後釐定。待售股份之代價為 1.00 美元，即待售股份之面值。南豐已按上述方式向 MCHL 墊付合共港幣 75,955,913.94 元，有關總額相等於建東投資就發展項目支付款項之 15%，以及向 CKDE 安排之貸款人償付款項（即 CKDE 安排之貸款人向 MCHL 墊付款項總額之 15%）所附帶之利息。

5. TWW（及港鐵（倘需要））之同意

須待 TWW（及港鐵（倘需要））向建東投資及本公司予以允許及同意後，方告協議完成。

6. 協議完成及股東協議

協議完成日期預計為取得上述 TWW（及港鐵（倘需要））同意當日後之第三個營業日，或 CKDE 及南豐以書面另訂之其他協議完成日期。

按照買賣協議，於協議完成時，CKDE、本公司、MHJL、Chen's Holdings 及 MCHL 將就（其中包括）MCHL 及建東投資之擁有權、管理及業務，以及彼等之權利與義務訂立股東協議。

股東協議之條款（其中包括）規定，CKDE 及 MHJL 各自同意，發展項目日後一切所需資金應由 MCHL 之股東按彼等各自於 MCHL 之股權比例以貸款形式提供或促使提供，或（倘 MCHL 之股東一致同意）向銀行及／或金融機構取得借貸以作融資。

根據股東協議，MHJL 及 Chen's Holdings（MHJL 之最終控股公司）各自同意就本公司根據擔保及承諾已付或促使支付之所有款項之15%，共同及個別向本公司作出彌償保證及將有關款項付予本公司。

7. 代價總額

南豐及 MHJL 根據買賣協議及股東協議應付之代價總額合共約港幣435,520,000元，有關總額已計入：(i) 待售股份之代價；及 (ii) 按目前所能確定而言，MHJL 根據股東協議按應佔比例以貸款形式向 MCHL 提供之資金（包括已墊付及將予墊付之貸款）。

B. 背景資料 — 荃灣西七區物業發展項目（荃灣市地段403號）

於二零零八年九月二十五日，九鐵接納港府准許九鐵開發發展地盤之建議，惟須待（其中包括）九鐵接納港府就評定補價所作之評估，方可作實。建東投資已於二零零八年九月二十四日支付評定補價之10%，餘額將由建東投資根據發展協議支付。港府於二零零八年八月十五日作出有關建議。

於二零零八年十月三日：

- (i) 建東投資及本公司就發展項目與 TWW 訂立發展協議；
- (ii) 本公司以 TWW 為受益人訂立擔保(1)；
- (iii) 本公司及建東投資以港鐵為受益人訂立擔保(2)；
- (iv) 本公司及建東投資以九鐵為受益人訂立承諾(1)；及
- (v) 本公司及建東投資以港鐵為受益人訂立承諾(2)。

截至本公佈日期，建東投資已根據發展協議 (i) 於二零零八年十月三日或之前向 TWW 支付港幣240,000,000元作為強制付款（按發展協議所界定），以及 (ii) 向港鐵支付港幣266,341,000元作為評定補價之10%，有關款項合計港幣506,341,000元。按港府所評估，評定補價為港幣2,663,410,000元。

C. 進行交易之原因

建東投資及本公司與 TWW 訂立發展協議，有助強化本集團於香港之物業發展業務。本集團與南豐曾於其他項目合作，董事會認為，基於雙方以往合作之成功經驗，南豐為參與發展項目之合適夥伴。

D. 關連交易

南豐為本公司若干附屬公司之主要股東，按上市規則之涵義，南豐為本公司之關連人士。故此，根據上市規則，訂立買賣協議及股東協議構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.32條，由於 (a) 根據買賣協議出售待售股份；及 (b) 南豐或MHJL根據上述買賣協議及股東協議向 MCHL 已墊付或促使墊付及將予墊付或促使墊付之款項（按目前所能確定而言）合共所代表之相關百分比率（按上市規則所界定）超過 0.1% 但低於 2.5%，因此，交易詳情須於本公佈內披露，並須載列於本公司下一期刊發之年報及賬目內。根據上市規則第14A.25條，在此交易之前，本集團及南豐並無任何須與買賣協議及股東協議作合併計算之交易。倘南豐向 MCHL 進一步提供財務資助，本公司將遵守上市規則適用之規定。

E. 一般事項

本集團之主要業務為股份投資、物業發展及投資、經營酒店及套房服務組合、物業及項目管理，以及證券投資。

南豐之主要業務為融資、證券投資及物業投資，以及股份投資。Chen's Holdings 之主要業務為物業投資及發展、股份投資及買賣、放債、樓宇管理，以及提供樓宇承建及管理服務。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，買賣協議及股東協議乃按一般商業條款訂立，對本公司股東而言屬公平合理，並符合其利益。

F. 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列用詞具以下涵義：

「評定補價」	指	根據政府批地書應付之發展地盤補地價（按港府所評估）
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行辦理銀行業務之日（星期六及星期日除外）
「Chen's Holdings」	指	Chen's Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為南豐之控股公司
「CKDE」	指	Cheung Kong Development Company Limited，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司

「本公司」	指	長江實業(集團)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「協議完成」	指	完成買賣協議
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「發展項目」	指	根據發展協議於發展地盤興建及發展住宅、政府房舍及相關設施
「發展協議」	指	建東投資、本公司與 TWW 就發展項目於二零零八年十月三日訂立之協議
「發展地盤」	指	香港荃灣荃灣市地段403號
「董事」	指	本公司之董事
「港府」	指	香港政府
「政府批地書」	指	地段(包括以私人協約(可不時修訂、更改及/或修改)形式批出之發展地盤)之換地詳情及條件，惟須待港府向九鐵批出有關地段(包括發展地盤)，方可作實
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	擔保(1)及擔保(2)
「擔保(1)」	指	本公司於二零零八年十月三日訂立以 TWW 為受益人之擔保契據，據此，本公司同意就建東投資妥為履行及遵守發展協議及其他發展文件之所有條款及條件作出擔保
「擔保(2)」	指	本公司與建東投資於二零零八年十月三日訂立以港鐵為受益人之擔保契據，據此，本公司與建東投資同意就建東投資妥為履行及遵守發展協議之所有條款及條件作出擔保
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「九鐵」	指	九廣鐵路公司，根據香港一九八二年《九廣鐵路公司條例》成立之公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「MCHL」	指	Marino Capital Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，CKDE 及 MHJL 分別持有其 85% 及 15% 股權
「MHJL」	指	Marathon Joy Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「港鐵」	指	香港鐵路有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，就發展項目而言為 TWW 及九鐵進行發展項目之代理
「南豐」	指	南豐發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「建東投資」	指	建東投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為 MCHL 之全資附屬公司，就發展項目而言為發展協議所指之發展商
「待售股份」	指	MHJL 股本中一(1)股面值 1.00 美元之股份，相當於 MHJL 之全部已發行股本
「股東協議」	指	由 CKDE、本公司、MHJL、Chen's Holdings 及 MCHL 於協議完成時訂立之股東協議
「買賣協議」	指	由 CKDE（作為賣方）及南豐（作為買方）就買賣待售股份於二零零八年十二月三日訂立之買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「TWW」	指	荃灣西（七區）物業發展有限公司，於香港註冊成立之公司，為西鐵物業發展有限公司之全資附屬公司，西鐵物業發展有限公司則為九鐵之附屬公司
「承諾」	指	承諾(1)及承諾(2)
「承諾(1)」	指	本公司與建東投資於二零零八年十月三日訂立以九鐵為受益人之承諾契據，據此，本公司與建東投資向九鐵承諾妥為遵守、遵照及履行（其中包括）發展協議所訂或與其有關之所有條文、保證及所有其他義務及責任，並同意向九鐵彌償因建東投資未能履行及遵守發展協議及其他發展文件所引致或與此有關之所有損失及損害

「承諾(2)」	指	本公司與建東投資於二零零八年十月三日訂立以港鐵為受益人之承諾契據，據此，本公司與建東投資向港鐵承諾妥為遵守、遵照及履行（其中包括）發展協議所訂或與其有關之所有條文、保證及所有其他義務及責任，並同意向港鐵彌償因建東投資未能履行及遵守發展協議及其他發展文件所引致或與此有關之所有損失及損害
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
長江實業（集團）有限公司
 公司秘書
楊逸芝

香港，二零零八年十二月三日

於本公佈日期，本公司之董事（附註）包括：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、鮑綺雲小姐、吳佳慶小姐及趙國雄先生；非執行董事梁肇漢先生、霍建寧先生、陸法蘭先生、周近智先生及麥理思先生；以及獨立非執行董事郭敦禮先生、葉元章先生、馬世民先生、周年茂先生、洪小蓮女士、王葛鳴博士（亦為馬世民先生之替任董事）、張英潮先生及關超然先生。

附註：除主席、董事總經理及副董事總經理外，董事次序按其委任日期排列，非執行董事／獨立非執行董事之次序則按其獲委任為非執行董事／獨立非執行董事之日期排列。