

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CK ASSET HOLDINGS LIMITED
長江實業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號: 1113)



長江和記實業有限公司
CK HUTCHISON HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號: 1)

持續關連交易

由於現有主租賃協議及現有主購買協議將於二零二零年十二月三十一日屆滿，長實與長和已於二零二零年十二月十八日訂立：

- (a) 新主租賃協議，載列規管由二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日止期間租賃交易之框架條款；及
- (b) 新主購買協議，載列規管由二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日止期間項目相關物資交易之框架條款。

租賃交易及項目相關物資交易對長實及長和之上市規則涵義如下：

就長實而言

根據上市規則，長和被聯交所視為長實之關連人士。因此，長實與長和之租賃交易及項目相關物資交易構成上市規則第十四A章項下長實之持續關連交易。

由於長實就租賃交易及項目相關物資交易各自之年度上限金額之一項或多項適用百分比率超過0.1%（但全部適用百分比率均少於5%），長實須就租賃交易及項目相關物資交易遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

就長和而言

根據上市規則，長實被聯交所視為長和之關連人士。因此，長實與長和之租賃交易及項目相關物資交易構成上市規則第十四A章項下長和之持續關連交易。

由於長和就租賃交易及項目相關物資交易之年度上限金額之一項或多項適用百分比率超過0.1%（但全部適用百分比率均少於5%），長和須就租賃交易及項目相關物資交易遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

持續關連交易

A. 新主租賃協議

於日常業務過程中，長實集團成員公司已經及可能不時繼續與長和集團成員公司進行租賃交易。

由於現有主租賃協議將於二零二零年十二月三十一日屆滿，長實與長和已於二零二零年十二月十八日訂立新主租賃協議，載列規管由二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日止期間租賃交易之框架條款。其主要條款載列如下：

(a) 主要事項

長實同意於新主租賃協議期間內應長和集團成員公司不時作出之合理要求，將或促使其附屬公司將長實集團擁有之物業（包括辦公室空間、停車場及樓宇範圍）租賃予長和集團成員公司或許可其使用該等物業。

(b) 期限

由二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止三年，除非長實或長和發出不少於一個月書面通知，或根據新主租賃協議之其他條款以其他方式予以終止。

(c) 代價及其他條款

長實集團及長和集團各自之相關成員公司將就租賃交易簽訂個別租契、租約或許可協議。該等協議之條款及其項下應付代價（包括短期租賃付款額、固定租賃付款額、可變動租賃付款額，以及管理／服務費）將按個別情況及以公平基準磋商，並按正常商業條款釐定，且(i)就長實集團而言，長實集團與長和集團相關成員公司訂定有關之條款及代價不優於長實集團向其獨立第三方企業承租人、租戶或許可持有人所提供者；及(ii)就長和集團而言，則不遜於長和集團相關成員公司可從可資比較物業之獨立業主或出租人所取得者。

就長實集團而言，應收租金或許可費應為市價，並基於長實集團就同一大廈內具有相若規模及相若特性之物業當時收取的現行租金水平或許可費水平而釐定，或（如無此類物業）基於長實集團將予租賃、出租或許可使用之有關物業鄰近具有相若規模及相若特性之物業當時的現行租金水平或許可費水平而釐定。長實集團向長和集團相關成員公司收取之管理／服務費基準將與長實集團向同一大廈或物業內之其他租戶或許可持有人收取者相同。

就長和集團而言，應付租金或許可費應為市價，而長和集團應尋求具有競爭力之報價（包括比較市場上充足數目之可資比較物業之獨立業主、出租人或發出許可人士之報價）以供管理層審閱，以確保經計及所需物業之規模、地點、設施及狀況後，長和集團就租賃交易應付予長實集團相關成員公司之租金或許可費屬合理。

(d) 過往交易金額

長和集團於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止各財政年度及截至二零二零年十一月三十日止十一個月就租賃交易向長實集團已付／應付之租金或許可費，以及管理／服務費總額如下：

	截至二零一八年 十二月三十一日止 財政年度	截至二零一九年 十二月三十一日止 財政年度	截至二零二零年 十一月三十日止 十一個月
金額 (約整至最接近百萬)	679 百萬港元	725 百萬港元	667 百萬港元

B. 新主購買協議

於日常業務過程中，長實集團成員公司已經及可能不時繼續與長和集團成員公司進行項目相關物資交易。

由於現有主購買協議將於二零二零年十二月三十一日屆滿，長實與長和已於二零二零年十二月十八日訂立新主購買協議，載列規管由二零二一年一月一日至二零二三年十二月三十一日止期間項目相關物資交易之框架條款。其主要條款載列如下：

(a) 主要事項

長和同意於新主購買協議期間內應長實集團成員公司不時作出之合理要求，提供或促使其附屬公司提供項目相關物資予長實集團成員公司。

(b) 期限

由二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止三年，除非長實或長和發出不少於一個月書面通知，或根據新主購買協議之其他條款以其他方式予以終止。

(c) 代價及其他條款

長實集團及長和集團各自之相關成員公司將就項目相關物資交易簽訂個別合約。該等合約之條款及其項下應付代價將按個別情況及以公平基準磋商，並按正常商業條款釐定，且(i)就長實集團而言，有關之條款及代價不遜於長實集團可從有關項目相關物資之獨立第三方供應商所取得者；及(ii)就長和集團而言，則不優於長和集團相關成員公司向有關項目相關物資之獨立客戶所提供者。

就長實集團而言，於考慮向長和集團發出購買訂單或授出購買合約前，長實集團將透過招標或其他程序（包括比較市場上充足數目之可資比較項目相關物資之獨立第三方供應商之價格）尋求具有競爭力之報價以供管理層審閱，確保經計及所需項目相關物資之質量、可靠度及服務水平，以及長和集團於提供項目相關物資之過往表現後，長實集團就項目相關物資應付予長和集團之費用屬公平合理，且與獨立第三方供應商所提供者可資比較。

就長和集團而言，長和集團相關成員公司應收費用應為市價，並基於參考長和集團就具有相若或可資比較質量、可靠度及服務水平之項目相關物資當時收取之現行市價而釐定，或（如無此類項目相關物資）基於參考不優於長和集團相關成員公司就具有相若或可資比較範圍、規模、質量、可靠度及服務水平之項目相關物資可向獨立客戶提供之現行市價而釐定。

(d) 過往交易金額

長實集團於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止各財政年度及截至二零二零年十一月三十日止十一個月就項目相關物資交易向長和集團已付／應付之總額如下：

	截至二零一八年 十二月三十一日止 財政年度	截至二零一九年 十二月三十一日止 財政年度	截至二零二零年 十一月三十日止 十一個月
金額 (約整至最接近百萬)	78 百萬港元	25 百萬港元	41 百萬港元

年度上限金額

租賃交易之會計涵義

根據會計準則 **IFRS 16** (租賃) 適用於出租人租賃之會計處理，長實集團須以直線法確認租賃付款額為收入。

根據會計準則 **HKFRS 16** (租賃) 適用於承租人租賃之會計處理，長和集團須於租賃資產可供使用之日期確認使用權資產及租賃負債。使用權資產最初按租賃負債之金額加上所產生之任何期初直接成本及於租賃開始日期或之前的租賃付款減去所收取之任何租賃優惠計量。租賃負債最初按租賃期內應付租賃付款之現值計量，按租賃內隱含之利率折現（若能隨時釐定該利率）。倘若未能隨時釐定該利率，則承租人須使用其遞增借款利率。

可變動租賃付款額、短期租賃付款額及管理／服務費付款乃於收益表中作為支出扣除。預期長實集團於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年根據租賃交易可收取之可變動租賃付款額、短期租賃付款額及管理／服務費，經考慮全部相關適用百分比率後，對長和而言屬「符合最低豁免水平」。

基於訂約各方作為出租人及承租人時各有不同之會計處理方法，訂約各方亦有不同之年度上限金額組別：就長實集團而言，為根據新主租賃協議於各財政年度內預期將收取長和集團成員公司之租金或許可費，以及管理／服務費；而就長和集團而言，為長和集團成員公司與長實集團成員公司根據新主租賃協議於各財政年度內預期將予收購之使用權資產。

長實集團租賃交易

預期長實集團就租賃交易之最高應收年度總額將不會超出下列金額：

截至十二月三十一日止財政年度			
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
租賃交易	849 百萬港元	940 百萬港元	987 百萬港元

長實集團租賃交易之年度上限金額乃經參考以下各項而釐定：(i)同類交易之過往交易金額、(ii)長實集團就現有租賃交易應收金額、(iii)現有租契、租約及許可之預期續期、(iv)預期長和集團可能與長實集團訂立之新租賃交易，以及(v)應付租金或許可費及管理／服務費之估計調整。

長和集團租賃交易

預期長和集團就租賃交易之使用權資產年度確認金額將不會超出下列金額：

截至十二月三十一日止財政年度			
	二零二一年	二零二二年	二零二三年
租賃交易	750 百萬港元	780 百萬港元	910 百萬港元

長和集團租賃交易之年度上限金額乃經參考以下各項而釐定：(i)同類交易之過往交易金額、(ii)長和集團就現有租賃交易應付金額、(iii)現有租契、租約及許可之預期續期、(iv)預期長和集團可能與長實集團訂立之新租賃交易，以及(v)應付租金或許可費之估計調整。

項目相關物資交易

預期長實集團就項目相關物資交易應付長和集團之最高年度總額將不會超出下列金額：

截至十二月三十一日止財政年度

	二零二一年	二零二二年	二零二三年
項目相關物資交易	228 百萬港元	313 百萬港元	313 百萬港元

長實集團及長和集團之項目相關物資交易之年度上限金額乃經參考以下各項而釐定：(i)同類交易之過往交易金額、(ii)經考慮長實集團多個現有物業發展項目之預期進度後，可能授予長和集團之估計合約數目，以及(iii)為配合(1)可能展開工程之新發展項目對項目相關物資之額外需求、(2)於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內有關發展項目建造過程中因發展項目規格轉變而導致原有之購買訂單或合約變更，以及(3)有關項目發展時間表之變更而作出之緩衝。

二零二一年、二零二二年及二零二三年之項目相關物資交易年度上限金額較二零二零年之過往交易金額顯著上升，主要由於上段所提及之緩衝所致。

訂立新主租賃協議及新主購買協議之理由及裨益

長實董事會及長和董事會各自認為，訂立新主租賃協議及新主購買協議將有助長實集團及長和集團確保長實集團或長和集團（視情況而定）將繼續獲提供必要物資及物業，並達致業務持續性及效益。

(a) 長實董事會之意見

經考慮長實就持續關連交易之定價政策及內部監控措施，包括按市價就租賃交易收取租金或許可費，及就項目相關物資尋求具有競爭力之報價（例如比較充足數目之獨立第三方供應商之價格），長實董事（包括長實獨立非執行董事）認為，持續關連交易已經及將會繼續於長實集團之一般日常業務過程中按正常或更佳商業條款訂立，而其條款屬公平合理，且符合長實與其股東之整體利益。長實董事（包括長實獨立非執行董事）亦認為，持續關連交易之有關年度上限金額屬公平合理，且符合長實與其股東之整體利益。

由於李澤鉅先生（為長實執行董事）可能被視為於持續關連交易中擁有重大利益，故其已自願就批准持續關連交易之長實董事會決議案放棄投票。

(b) 長和董事會之意見

經考慮長和就持續關連交易之定價政策及內部監控措施，包括就租賃交易尋求具有競爭力之報價（例如比較市場上充足數目之可資比較物業之獨立業主、出租人或發出許可人士之報價），以及基於現行市價就項目相關物資交易收取費用，長和董事（包括長和獨立非執行董事）認為，持續關連交易已經及將會繼續於長和集團之一般日常業務過程中按正常或更佳商業條款訂立，而其條款屬公平合理，且符合長和與其股東之整體利益。長和董事（包括長和獨立非執行董事）亦認為，持續關連交易之有關年度上限金額屬公平合理，且符合長和與其股東之整體利益。

概無長和董事在持續關連交易中擁有任何重大利益，除其為長和（包括其附屬公司）及／或參與交易的其他各方之董事及／或股東外，且概無長和董事須就批准持續關連交易的長和董事會決議案放棄投票。儘管如上文所述，李澤鉅先生（為長和執行董事）已自願就批准持續關連交易之長和董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

就長實而言

根據上市規則，長和被聯交所視為長實之關連人士。因此，長實與長和之租賃交易及項目相關物資交易構成上市規則第十四A章項下長實之持續關連交易。

由於長實就租賃交易及項目相關物資交易各自之年度上限金額之一項或多項適用百分比率超過0.1%（但全部適用百分比率均少於5%），長實須就租賃交易及項目相關物資交易遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

就長和而言

根據上市規則，長實被聯交所視為長和之關連人士。因此，長實與長和之租賃交易及項目相關物資交易構成上市規則第十四A章項下長和之持續關連交易。

由於長和就租賃交易及項目相關物資交易各自之年度上限金額之一項或多項適用百分比率超過0.1%（但全部適用百分比率均少於5%），長和須就租賃交易及項目相關物資交易遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

長實集團及長和集團之資料

長實集團為具領導地位的跨國企業，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、英式酒館業務和投資基建及實用資產業務。

長和集團主要從事五項核心業務：港口及相關服務、零售、基建、能源，以及電訊。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「年度上限金額」	指	就長實集團而言，根據新主租賃協議及新主購買協議應收或應付之最高年度總額；及就長和集團而言，根據新主租賃協議就租賃交易之使用權資產預期年度確認金額及根據新主購買協議應收之最高年度總額，詳情分別載於本公告「年度上限金額」一節
「長實」	指	長江實業集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1113）
「長實董事會」	指	長實之董事會
「長實董事」	指	長實之董事
「長實集團」	指	長實及其附屬公司
「長和」	指	長江和記實業有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1）
「長和董事會」	指	長和之董事會
「長和董事」	指	長和之董事
「長和集團」	指	長和及其附屬公司
「持續關連交易」	指	根據新主租賃協議及新主購買協議擬進行之交易
「現有主租賃協議」	指	長實與長和於二零一七年十二月十五日訂立之協議，載列規管租賃交易之框架條款
「現有主購買協議」	指	長實與長和於二零一七年十二月十五日訂立之協議，載列規管項目相關物資交易之框架條款

「固定租賃付款額」	指	長和集團相關成員公司就租賃期多於十二個月（由開始日期起計）之租賃交易向長實集團應付定期租金或許可費之固定金額
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「HKFRS 16」	指	香港會計師公會發佈之香港財務報告準則第 16 號
「IFRS 16」	指	國際會計準則委員會發佈之國際財務報告準則第 16 號
「租賃交易」	指	長和集團就長實集團擁有之物業（包括辦公室空間、停車場及樓宇範圍）訂立之租契、租約或許可
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新主租賃協議」	指	長實與長和於二零二零年十二月十八日訂立之協議，載列規管租賃交易之框架條款
「新主購買協議」	指	長實與長和於二零二零年十二月十八日訂立之協議，載列規管項目相關物資交易之框架條款
「百分比率」	指	具上市規則第十四章賦予該詞彙之涵義
「項目相關物資」	指	貨物（如冷氣機及其他電器及禮券／現金券）及服務（如印刷售樓書及廣告物料）
「項目相關物資交易」	指	長實集團向長和集團成員公司購買項目相關物資，以供長實集團物業發展項目使用
「短期租賃付款額」	指	長和集團相關成員公司就租賃期不多於十二個月（由開始日期起計）之租賃交易向長實集團應付定期租金或許可費之固定金額
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「可變動租賃
付款額」 指 就租賃交易而言，與租賃物業所產生的銷售掛鈎之
可變動租金或許可費

「%」 指 百分比

承長實董事會命
長江實業集團有限公司
執行委員會委員
兼公司秘書
楊逸芝

承長和董事會命
長江和記實業有限公司
執行董事
兼公司秘書
施熙德

香港，二零二零年十二月十八日

於本公告日期，長實董事為執行董事李澤鉅先生（主席兼董事總經理）、甘慶林先生（副董事總經理）、葉德銓先生（副董事總經理）、鍾慎強先生、趙國雄先生、周偉淦先生、鮑綺雲小姐及吳佳慶小姐；以及獨立非執行董事張英潮先生、周年茂先生、洪小蓮女士、羅時樂先生、羅弼士先生及柏聖文先生。

於本公告日期，長和董事為：執行董事李澤鉅先生（主席兼集團聯席董事總經理）、霍建寧先生（集團聯席董事總經理）、陸法蘭先生（集團財務董事兼副董事總經理）、葉德銓先生（副董事總經理）、甘慶林先生（副董事總經理）、黎啟明先生（副董事總經理）及施熙德女士；非執行董事周近智先生、周胡慕芳女士、李業廣先生、梁肇漢先生及麥理思先生；以及獨立非執行董事郭敦禮先生、鄭海泉先生、米高嘉道理爵士、李慧敏女士、毛嘉達先生（米高嘉道理爵士之替任董事）、黃桂林先生及王葛鳴博士。