

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)

須予披露交易 出售目標股份

董事會欣然宣佈，賣方（本公司一家間接全資附屬公司）、買方及本公司（作為賣方保證人）已於 2022 年 3 月 11 日（交易時段結束後）訂立買賣協議。根據買賣協議，賣方同意向買方出售目標股份，即目標公司全部已發行股本，而目標股份已於同日完成買賣。

目標公司間接擁有該物業之全部權益，該物業位於英國倫敦名為「5 Broadgate」大廈內包含多個商業及辦公單位以及停車位。

根據董事會作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

由於上市規則第 14 章第 14.07 條下一項或多項適用百分比率超過 5%，但所有適用百分比率均低於 25%，根據買賣協議進行之出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章之相關通知及公告要求。

1. 簡介

董事會欣然宣佈，賣方、買方及本公司（作為賣方保證人）已於 2022 年 3 月 11 日（交易時段結束後）就出售事項訂立買賣協議。

2. 買賣協議

買賣協議之主要條款如下：

(a) 訂約各方

賣方： CK Steel (UK) Limited，是本公司一家間接全資附屬公司

買方： Broadgate Five Holdings (Jersey) Limited

賣方保證人： 本公司

(b) 交易

根據買賣協議，賣方同意出售，而買方同意購買相當於目標公司全部已發行股本的目標股份。

(c) 代價

出售事項代價為現金 729.17 百萬英鎊（「代價」）（約相等於港幣 7,466.70 百萬元），當中已考慮該物業的認定價值 1,210 百萬英鎊（約相等於港幣 12,390 百萬元）以及目標集團的其他資產與負債。根據買賣協議，代價應作出以下調整：(a) 若資產淨值高於代價，則應加上該差額；或 (b) 若資產淨值低於代價，則應減去該差額（如適用）。

目標集團於交易完成日的綜合資產負債表（當中將顯示資產淨值）將在交易完成後的規定時期內編製，以確定上一分段所述需要作出的調整。

代價乃經買方與賣方公平磋商後釐定，並經考慮相關因素及情況，包括賣方真誠估算的目標集團於緊接交易完成前的資產淨值，以及倫敦房地產市場最近一般情況。

(d) 交易完成

於簽署買賣協議後，隨即進行以下交易完成之程序：(i) 買方已以現金向賣方支付代價，(ii) 買方已促使目標集團支付 480 百萬英鎊（約相等於港幣 4,915 百萬元），亦即解除在交易完成時目標集團欠負之全部欠款，並釋放授予目標集團並由本公司提供擔保之有期信貸貸款項下之所有擔保及保證所需之金額，及 (iii) 目標集團與賣方及其關聯公司之間的公司間應付及應收款項均已全部結清，上列各項乃按照買賣協議之條款進行。

(e) 保證

根據買賣協議，本公司不可撤銷及無條件同意，將保證賣方履行在買賣協議及賣方與買方訂立的稅務彌償契據項下對買方所負上之付款義務。

(f) 其他

賣方已向買方作出同類性質交易所適用的慣常保證和稅項彌償承諾。

3. 關於本集團和買賣協議各方的資料

本集團為具領導地位的跨國公司，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，以及投資基建及實用資產業務。賣方為本公司的間接全資附屬公司，是一家投資控股公司。

目標公司是一家按照澤西島法律成立的公司，為投資控股公司，並透過其物業控股附屬公司持有該物業權益。於出售事項交易完成前，目標公司為本公司的間接全資附屬公司，以及賣方的直接全資附屬公司。交易完成後，目標公司不再是本公司和賣方的附屬公司。

買方是一家按照澤西島法律成立的公司，乃韓國國民年金公團一家間接全資附屬公司，並由韓國國民年金公團最終實益擁有。買方是一家投資控股公司。

根據董事會作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

4. 關於該物業的資料

該物業位於英國倫敦名為「5 Broadgate」大廈內包含多個商業及辦公單位以及停車位。

5. 目標集團的財務資料

根據目標集團按照英國公認會計慣例編製的未經審計綜合財務報表，截至2020年12月31日止兩個財政年度，目標集團的除所得稅前溢利及除所得稅後溢利列示如下：

	截至12月31日止	
	財政年度	
	2019	2020
除所得稅前溢利	38 百萬英鎊（約等於 港幣 389 百萬元）	58 百萬英鎊（約等於 港幣 594 百萬元）
除所得稅後溢利	31 百萬英鎊（約等於 港幣 317 百萬元）	49 百萬英鎊（約等於 港幣 502 百萬元）

截至2021年6月30日，目標集團的未經審計綜合資產淨值約為704百萬英鎊（約等於港幣7,209百萬元）。

6. 進行出售事項的理由及裨益

董事認為，出售事項為本公司提供變現其於目標集團及該物業所作投資的機會。董事認為，本公司將藉出售事項釋放該物業投資的潛藏價值，並獲得可觀出售收益，為股東創造價值，本集團亦可將資本重新分配至其他投資機會。

董事認為，買賣協議條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，簽訂買賣協議符合本公司及股東的整體利益。

本公司從出售事項獲得的預期收益估計約為 108 百萬英鎊（約等於港幣 1,106 百萬元），乃根據代價高於目標集團於交易完成日的估算資產淨值計算。出售事項所得款項淨額擬由本集團用作一般營運資金用途。

該項投資的總回報（包括整個持有期內的租金收入、超過原來成本的物業升值，以及該項投資的對沖利潤）約為港幣 48 億元，即 45% 投資回報。

7. 上市規則的涵義

由於上市規則第 14 章第 14.07 條下一項或多項適用百分比率超過 5%，但所有適用百分比率均低於 25%，根據買賣協議進行之出售事項構成本公司在上市規則下之須予披露交易。

8. 釋義

除文義另有所指，否則本公告內下列詞語具以下涵義：

「%」	指	百分比；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	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）；
「交易完成」	指	根據買賣協議條款完成目標股份的買賣；
「交易完成日」	指	交易完成之日；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義；

「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議條款向買方出售目標股份；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「資產淨值」	指	目標集團於交易完成日的資產淨值；
「該物業」	指	位於英國倫敦 5 Broadgate 的永久產權和租賃產權物業；
「買方」	指	Broadgate Five Holdings (Jersey) Limited，一家按照澤西島法律註冊成立的公司；
「買賣協議」	指	賣方、買方及本公司於 2022 年 3 月 11 日就出售事項訂立的買賣協議；
「賣方」	指	CK Steel (UK) Limited，一家按照英格蘭和威爾士法律註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	Bluebutton Holdco 5 Broadgate (Jersey) Limited，一家按照澤西島法律註冊成立的公司，在交易完成前由賣方直接全資擁有；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司；
「目標股份」	指	目標公司股本中每股面值 1.00 英鎊的 2,000 股普通股，即目標公司全部已發行股本；及
「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊。

在本公告中，除另有說明外，英鎊兌港幣乃按 1.00 英鎊兌港幣 10.24 元之匯率計算。此匯率僅供參考，並不表示已經、可能已經或可在任何相關日子按此匯率或任何其他匯率進行英鎊與港幣之間的兌換。

承董事會命
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

香港，2022年3月11日

於本公告日期，本公司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、趙國雄博士、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。