

歷史及重組

歷史

本公司的前身長實於一九七二年在香港上市，本集團受惠於超過四十年的悠久及良好往績。本集團的創辦人兼主席李嘉誠先生透過投資於長實集團及和黃集團，藉此擴大本集團在香港的物業發展業務。經過四十多年來的磨礪，本集團已成為香港最具規模的住宅、寫字樓、零售、工業及酒店物業發展商之一。本集團維持以香港物業發展項目為策略重心的同時，分別於八十年代及九十年代進軍中國及海外市場。本集團亦已發展物業管理及項目管理業務，以支援其發展及投資物業。憑著本集團在物業發展與投資領域的專業知識及優勢，本集團亦已將業務範圍擴展至酒店及服務套房業務及持有上市房地產投資信託權益等領域。

主要里程碑

下表載列本集團於過往四十年的主要發展里程碑：

年份	主要里程碑
一九七二年	本公司的前身長實於香港上市
一九七七年	收購香港希爾頓酒店及購物中心，當時為本集團的一家五星級酒店，其後重新發展為長江集團中心
一九七八年	賽西湖大廈落成，為香港主要住宅物業發展項目，本集團擁有其中50%權益
一九七八年	香港中環的華人行重建完成，長實總部設於該址，直至一九九九年將總部遷至該年落成的長江集團中心
一九八零年	於香港金鐘的海富中心落成，為首個主要商業聯合發展物業項目之一，毗鄰港鐵金鐘站
一九八二年	於香港的香港仔中心落成，為本集團的大型屋苑
一九八五年至一九九一年	九龍紅磡黃埔花園落成，透過將前紅磡船塢重新發展成為本集團由住宅及購物中心組成的大型住宅屋苑
一九八九年	參與將位於香港鴨脷洲及觀塘的兩個前工業用地發展成本集團兩個住宅及商業發展項目，分別為海怡半島及麗港城

歷史及重組

年份	主要里程碑
一九九零年至一九九三年	和黃物流中心落成，位於全球最繁忙貨櫃碼頭之一香港葵涌貨櫃碼頭的多層驅動貨運配送中心
一九九五年	海濱廣場落成，為本集團在香港的雙子甲級辦公室大樓，毗鄰本集團於香港的住宅屋苑黃埔花園
一九九五年	九龍海逸君綽酒店開業，前稱為海逸酒店，為本集團首間於香港興建及管理的酒店
一九九八年	中環中心落成，為甲級商業大樓地標，具備中央核心設計，位於香港商業區的優越地段，為本集團的聯合發展項目
一九九九年	長江集團中心落成，本集團的旗艦商業大樓，為本集團首個設計創新且設置尖端科技的智能大樓，位於香港中環心臟地段
一九九九年	開設巴哈馬群島 Grand Lucayan 酒店，本集團位於巴哈馬群島的大型度假酒店，標誌著本集團的酒店發展及營運業務擴展至香港以外地區
二零零零年至二零零四年	北京東方廣場落成，位於中國北京的政治及商業心臟地段的最大型商業綜合項目之一，總建築面積為 763,482 平方米，包括購物中心、辦公大樓、服務式住宅大樓、酒店及停車位
二零零二年至二零零七年	投得港鐵將軍澳線調景嶺站的住宅及零售發展項目，並投得港鐵將軍澳線日出康城站第一、二及三期發展項目
二零零三年	置富產業信託在新加坡交易所上市
二零零五年	泓富產業信託在聯交所主板上市
二零零九年	1881 Heritage 落成，集文化旅遊、購物消閒及古蹟活化之香港新地標，是將前水警總部活化及重建的項目
二零一零年	置富產業信託在聯交所主板上市
二零一零年至二零一三年	譽天下的第一期及第二期落成，為於中國北京的住宅綜合項目
二零一一年	本集團將位於北京的北京東方廣場的權益於匯賢產業信託成立時注入該房地產投資信託，匯賢產業信託為首個於聯交所上市的人民幣計值房地產投資信託，並為首個於中國以外地區上市的人民幣計值股權證券

歷史及重組

主要附屬公司

本集團為香港最具規模的物業發展商之一，在香港的市場佔有率具領導地位，業務深入中國，且遍及全球。本集團於香港、中國、新加坡、英國及巴哈馬群島發展、擁有及／或管理住宅、寫字樓、零售、工業及酒店物業。由於本集團業務以特定項目為本的性質使然，本集團成立獨立項目公司以持有、發展及營運不同項目。上市後，本集團旗下有超過1,000家公司。

上市後主要附屬公司的若干資料載於「附錄七－一般資料－有關本公司的進一步資料－附屬公司－主要附屬公司」。

重組

為籌備上市，我們正採取以下步驟以成立本集團：

1. 註冊成立多家公司

於最後實際可行日期前，本公司及若干全資附屬公司（即Mighty State Limited、Agate Glory Limited、Novel Trend Holdings Limited、CK Property Finance Limited及New Challenge Global Limited）註冊成立。

2. 長實重組

於二零一五年一月九日，長實建議根據公司條例第13部第2分部透過協議安排方式進行集團重組。長實重組已於二零一五年[三月十八日]完成，自此，(i)長實集團的控股公司由長實變更為長和；(ii)長實股東（若干不合資格長實海外股東除外）成為長和股東，其持股比例與其於記錄時間（即二零一五年[三月十七日]下午[四時正]）在長實的持股比例相同；及(iii)長實股份撤銷在聯交所上市，而長和股份以介紹方式在聯交所上市。

3. 併購方案

A. 赫斯基股份交換

於二零一五年一月九日，赫斯基待售股份買方與赫斯基待售股份賣方就收購61,357,010股赫斯基股份（約佔赫斯基於當日已發行普通股的6.24%）訂立一份有條件協議。根據赫斯基股份交換協議，收購代價為長和向赫斯基待售股份賣方（或按其可能指定）發行84,427,246股新的長和股份，換股比率為每一股購入之赫斯基股份獲取1.376股新的長和股份。倘赫斯基待售股份買方收購61,357,010股赫斯基股份（不論單獨或連同和黃計劃之完成）及長和向赫斯基待售股份賣方（或按其可能指定）發行84,427,246股新的長和股份將（考慮到該信託一致行動方的任何其他股份收購（如有））

歷史及重組

引致該信託須就長和發出收購守則下強制性全面收購要約的責任，赫斯基股份交換所涉的該61,357,010股赫斯基股份（及赫斯基股份交換下將予發行的長和股份相應數目）可於赫斯基股份交換完成前任何時候予以減少至按赫斯基交換訂約方商定的數目，以致不會產生有關強制性全面收購要約的責任。

待以下先決條件獲達成（或獲豁免（若適用））後，赫斯基股份交換將緊接和黃計劃於上市日期生效前完成：

- (a) 完成長實重組（於二零一五年[三月十八]日[發生]）；
- (b) 和黃方案的先決條件獲達成或豁免（視情況而定）（與赫斯基股份交換完成有關的先決條件除外）及和黃方案並未終止；
- (c) 證監會執行人員就赫斯基股份交換（作為收購守則規則25條下之一項特別交易）授出同意，且該同意仍充分有效並具效力；
- (d) 在赫斯基股份交換、和黃方案及分拆上市中並無擁有（有別於所有其他長和股東所擁有）重大權益的長和股東根據上市規則於長和股東特別大會上批准根據赫斯基股份交換發行長和股份（該批准已在於二零一五年[編纂]舉行的長和股東特別大會上獲得）；
- (e) 和黃的無利害關係股東(1)根據收購守則於和黃的股東大會上批准赫斯基股份交換（作為收購守則規則25條下之一項特別交易），及(2)根據公司條例及收購守則之要求於和黃的法院指令股東大會及和黃的股東大會上批准和黃方案及其項下擬進行之交易（該批准已在於二零一五年[編纂]舉行之和黃法院指令股東大會及和黃股東大會上獲得）；
- (f) 已取得任何現有合約安排項下或根據任何監管規定所需之一切授權、登記、存檔、裁定、同意、許可及批准（包括原則性批准），及已遵守所有監管存檔責任；
- (g) 上市委員會批准將發行之長和股份（作為赫斯基股份交換之代價）於聯交所主板上市及買賣，以及此批准於赫斯基股份交換完成前未被撤回；

歷史及重組

- (h) 赫斯基待售股份賣方於赫斯基股份交換協議作出之保證、陳述、承諾及彌償於各重大方面仍屬真實、準確及於任何重大方面不具誤導成分；
- (i) 分拆上市之先決條件(進一步詳情載於「實物分派及分拆上市－實物分派－分拆上市的先決條件」一節)(有關赫斯基股份交換之完成及和黃方案之完成之先決條件除外)獲達成或獲豁免(視情況而定)；及
- (j) 該信託並無因赫斯基股份交換之完成(不論單獨或連同和黃方案之完成)引致須就長和發出收購守則下強制性全面收購要約的責任，或倘引致此等發出強制性全面收購要約責任，證監會執行人員已對此等責任予以豁免且已達成批准該豁免的任何條件或要求。

假設(i)自最後實際可行日期至赫斯基股份交換完成之日期，赫斯基股權並無其他變動，及(ii)根據赫斯基股份交換將予收購的61,357,010股赫斯基股份及相應將予發行的84,427,246股新的長和股份並無減少，緊隨赫斯基股份交換完成後，和黃集團於赫斯基的普通股總持股量將由約33.96%增加至約40.20%。

B. 和黃方案

於二零一五年[編纂]，和黃方案要約人根據公司條例第13部第2分部以協議安排方式向和黃計劃股東提出有條件股份交換要約，以註銷和黃計劃股東持有的所有和黃股份，作為代價，各和黃計劃股東將就於和黃計劃記錄時間每持有一股和黃計劃股份獲取0.684股長和股份。根據和黃方案，建議根據公司條例於和黃計劃生效日：

- (a) 透過註銷及銷毀和黃計劃股份(即所有於和黃計劃記錄時間全部已發行和黃股份，由相關長和附屬公司持有者除外)而削減和黃的股本；
- (b) 待上述股本削減生效及緊隨其後，將增設數目相等於所註銷和黃計劃股份之新和黃股份，以將和黃的股本增回至原先金額；
- (c) 和黃將以其賬冊內因削減和黃股本引致之進賬繳付新增設的和黃股份，而該等股份將以入賬列作繳足之方式配發並發行予和黃方案要約人(長和的全資附屬公司)；及

歷史及重組

- (d) 作為和黃計劃股份被註銷及銷毀的代價，和黃計劃股東（不合資格和黃海外股東除外）將按於和黃計劃記錄時間每持有一股和黃計劃股份獲取0.684股長和股份的比率，獲取入賬列作繳足並相互享有同等權益之長和股份。

待以下先決條件獲達成（或獲豁免（若適用））後，和黃方案將緊隨赫斯基股份交換於上市日期完成後及緊接房地產業務合併完成前完成：

- (a) 和黃計劃獲得親自或委派代表出席和黃法院指令股東大會的無利害關係和黃股東中至少佔75%表決權的無利害關係和黃股東表決批准，而於和黃法院指令股東大會上表決反對和黃計劃的票數不超過和黃的所有無利害關係股份（定義分別見收購守則規則2條註釋6及公司條例第13部第2分部）所附之總表決權的10%（該批准[已於]二零一五年[編纂]召開的和黃法院指令股東大會上獲得）；
- (b) 和黃股東於和黃股東大會上通過一項特別決議案，批准：(1) 和黃計劃及(2) 實施和黃計劃，尤其包括透過註銷及銷毀和黃計劃股份以削減和黃已發行股本及向和黃方案要約人發行新的和黃股份（該項特別決議案[已於]二零一五年[編纂]召開的和黃股東大會上通過）；
- (c) 在赫斯基股份交換及和黃方案中並無擁有（有別於所有其他長和股東所擁有）重大權益的長和股東於長和股東特別大會上通過批准和黃方案及其項下擬進行的所有交易的一項普通決議案（該項普通決議案[已於]二零一五年[編纂]召開的長和股東特別大會上通過）；
- (d) 法院認許和黃計劃（不論有否經修改）並確認和黃計劃中載明削減股本的建議，且由公司註冊處處長登記法院命令的正式文本及分別符合公司條例第230條第(2)款及第(3)款的記錄和申報表；
- (e) 上市委員會批准作為和黃計劃之代價而將予發行的長和股份於聯交所主板上上市並批准買賣，且該項批准在和黃計劃生效之前未被撤回；
- (f) 赫斯基股份交換完成已發生；

歷史及重組

- (g) 分拆上市的全部先決條件(進一步詳情載於「實物分派及分拆上市－實物分派－分拆上市的先決條件」一節)獲達成(或獲豁免(若適用))(與和黃方案之完成有關的先決條件除外)；
- (h) 已從具管轄權的政府或監管機構取得或已於具管轄權的政府或監管機構作出和黃方案及其落實所必需的一切適用的存檔、通知和豁免，以及適用的反壟斷或類似法律及法規項下的任何等候期已告屆滿或終止(如適用)；及
- (i) 已經取得任何現有合約安排(包括貸款及其他融資文件)或監管規定項下有關和黃方案所需的一切其他授權、登記、存檔、裁定、同意、許可及批准(包括原則性批准)，且已遵守所有監管存檔責任。

和黃方案完成後，(i)和黃將成為長和的全資附屬公司；及(ii)和黃股份撤銷在聯交所上市，而根據和黃計劃將予發行作為代價的長和股份將在聯交所上市。

4. 房地產業務合併

為籌備上市，於股份開始在聯交所買賣之前，本集團已採取或將採取一系列完成前及重組步驟。據此，長和集團及／或和黃集團現時旗下經合併房地產業務的權益將重組至本集團旗下。重組步驟包括：

- (a) 若干經合併房地產業務公司的股份將根據重組協議重組以組成本集團之一部分；及
- (b) 若干經合併房地產業務公司於完成(定義見下文)時結欠長實集團或和黃集團的貸款將根據重組協議及指定貸款購買協議轉讓至本集團。

有關重組步驟的進一步詳情載列如下。

A. 指定貸款購買協議

於二零一五年[●]月[●]日，本公司與長實集團及和黃集團若干成員公司及長和訂立指定貸款購買協議，據此，本公司有條件同意接納獲若干長實集團及和黃集團成員公司於完成時轉讓若干經合併房地產業務公司結欠長實集團及和黃集團的若干附息貸款(「指定貸款」)。

歷史及重組

(1) 指定貸款轉讓完成的條件

指定貸款轉讓完成須待以下概述之條件獲達成(或獲豁免(若適用))後方可作實：

- (a) 達成(或獲豁免(若適用))完成重組協議交易之條件(如下文「**重組協議**」所述)，除有關達成(或獲豁免(若適用))完成指定貸款購買協議之條件外；及
- (b) 長實集團及和黃集團有關成員公司以及長和根據指定貸款購買協議作出之保證於各重大方面仍屬真實、準確及於任何重大方面不具誤導成分。

第(a)項條件不可獲豁免。本公司有權全部或部分豁免第(b)項條件。待上述條件獲達成(或獲豁免(若適用))後，指定貸款轉讓將與重組協議交易(定義見下文)同時完成(於本節「**歷史及重組**」內統稱「**完成**」)，並將於上市日期緊隨和黃計劃生效後及於實物分派完成前落實(於本節「**歷史及重組**」內稱為「**完成日期**」)。

(2) 代價

轉讓指定貸款的代價相等於完成日期之指定貸款未償還本金金額，另加直至完成日期(不包括該日)任何未付應計利息，合共將為55,000,000,000港元。

(3) 代價的償付

於完成時，轉讓指定貸款的總代價將以本公司向長和開出本金金額為550億港元的承兌票據(「**指定貸款承兌票據**」)之方式償付。有關承兌票據將於完成日期後第五個營業日或之前(「**支付日期**」)以現金支付方式償付，且為不附帶利息(除於支付日期後仍然未付的任何金額外，自其後直至所有未償還金額支付日期止將按一個月的香港銀行同業拆息之利率另加1%年利率支付利息)。本集團有意與一群貸款人訂立一份550億港元的銀團貸款融資(「**貸款融資**」)，其所得款項將用作償付指定貸款承兌票據。為免無法取得貸款融資於到期時償付指定貸款承兌票據，香港上海滙豐銀行有限公司及美銀美林經已就550億港元之過渡貸款(「**過渡貸款**」)與本集團訂立承諾函，而過渡貸款的所得款項將用於償付指定貸款承兌票據，而於可取得貸款融資時，其所得款項將用於償還過渡貸款。

歷史及重組

(4) 擔保

長和將為長實集團及和黃集團有關成員公司履行其各自於指定貸款購買協議項下或根據該協議的責任提供擔保。

(5) 聲明及保證以及有關負債

指定貸款購買協議載有長實集團及和黃集團有關成員公司個別作出的聲明及保證，以及長和作出的聲明及保證，惟須受限於限制。長實集團及和黃集團有關成員公司以及長和在指定貸款購買協議、重組協議及稅項彌償契據（分別於下文「**一重組協議**」及「**一稅項彌償契據**」進一步詳述）項下負債總額的最高金額為 70 億美元。

B. 重組協議

於二零一五年[•]月[•]日，本集團與長實集團及和黃集團若干成員公司及長和訂立重組協議，據此：

- (a) 於若干經合併房地產業務公司的股份及／或其他權益將重組以組成本集團之一部分（「**經合併房地產業務公司股份重組**」）；及
- (b) 若干經合併房地產業務公司於完成時結欠長實集團及和黃集團之貸款（除指定貸款外）將轉讓至本集團（「**重組協議貸款轉讓**」）。

以上第 (a) 及 (b) 項中的交易統稱「**重組協議交易**」。

重組協議的主要條款及條件概述如下。

(1) 重組協議交易完成的條件

重組協議交易完成須待以下概述之條件獲達成（或獲豁免（若適用））後方可作實：

- (a) 和黃計劃已生效；
- (b) 取得任何現有合約安排項下有關重組協議項下擬進行交易所需之一切授權，及已遵守所有監管存檔責任；
- (c) 長實集團及和黃集團有關成員公司及長和於重組協議作出之保證（統稱「**長和保證**」）於各重大方面仍屬真實、準確及於任何重大方面不具誤導成分，且經合併房地產業務公司整體上概無因任何長和保證不屬真實、準確或具誤導成分而產生任何重大不利變動或影響；

歷史及重組

- (d) 長實集團及和黃集團有關成員公司概無嚴重違反重組協議任何條款，致使經合併房地產業務公司整體上出現重大不利變動或影響；及
- (e) 達成(或獲豁免(若適用))完成指定貸款轉讓之條件，除有關達成(或獲豁免(若適用))完成重組協議交易之條件外。

第(a)及(e)項的條件不可獲豁免。本公司有權整體上或就任何特定事宜全部或部分豁免任何上述(b)至(d)項的條件。

待上述條件獲達成(或獲豁免(若適用))後，重組協議交易將與指定貸款轉讓同時完成，並將於上市日期緊隨和黃計劃生效後及緊接實物分派完成前完成。

(2) 代價

(i) 經合併房地產業務公司股份重組之代價

經合併房地產業務公司股份重組之代價將相等於完成日期經合併房地產業務公司普通／一般股東應佔的資產淨值總額，乃根據(i)於二零一五年[編纂]相關經合併房地產業務公司普通／一般股東應佔未經審核綜合資產淨值及(ii)經長和及本公司同意自二零一五年[編纂]起至緊接完成日期前當日期間相關經合併房地產業務公司普通／一般股東應佔未經審核綜合資產淨值之估計變動而釐定。

(ii) 重組協議貸款轉讓之代價

重組協議貸款轉讓之代價將相等於於完成日期有關貸款的未償還本金總額(及(如適用)另加直至完成日期(不包括該日)的任何未付應計利息)。

(3) 代價償付

重組協議交易的代價總額將由本公司向長和開出承兌票據(「重組承兌票據」)之方式償付，本公司按該承兌票據結欠長和的債務將於完成時透過由本公司向長和發行一股新股份(入賬列作以溢價繳足)之方式償付，該溢價相等於承兌票據之本金金額減1港元(即一股股份之面值)。

(4) 轉移經濟利益

若干經合併房地產業務公司股份重組以組成本集團之一部分將需要第三方同意(「**第三方同意**」)。倘有關經合併房地產業務公司無法於完成日期前十個營業日或之前取得所需的第三方同意以達致本公司滿意(「**經合併房地產業務指定公司**」)，長實集團及和黃集團有關成員公司將根據所訂立的安排，於完成時將有關經合併房地產業務指定公司的經濟利益及

歷史及重組

責任轉移至本集團，有關經合併房地產業務指定公司的重組協議交易餘下步驟將於(a)完成日期後五個營業日內完成(就於完成日期前十個營業日內取得第三方同意的經合併房地產業務指定公司而言)或(b)取得有關第三方同意之日期後五個營業日內完成(就於完成日或之後取得第三方同意的經合併房地產業務指定公司而言)。

(5) 聲明及保證以及有關負債

重組協議載有長實集團及和黃集團有關成員公司個別作出的聲明及保證，以及長和所作出的聲明及保證，惟須受限於限制。

本集團不能於重組協議項下提出申索，除非各項申索超過1億2千萬美元。長實集團及和黃集團有關成員公司以及長和於指定貸款購買協議、重組協議及稅項彌償契據之總負債(於下文「**稅項彌償契據**」進一步詳述)的最高金額為70億美元。

(6) 擔保

根據重組協議：

- (a) 長和同意為長實集團及和黃集團履行其各自於重組協議項下或根據重組協議的責任提供擔保；及
- (b) 本公司同意為本集團有關成員公司履行其於重組協議項下或根據重組協議的責任提供擔保。

(7) 承諾

本公司將盡一切合理努力促使，自完成起(若為經合併房地產業務指定公司，自相關經合併房地產業務指定公司重組成為本集團一部分完成起)解除長和集團旗下全部成員公司就經合併房地產業務公司的責任作出的所有擔保及彌償，且在該等擔保及彌償獲解除前，就該等長和集團旗下成員公司因上述擔保及彌償於完成後期間產生或應佔的一切負債向該等長和集團旗下成員公司作出彌償。

C. 稅項彌償契據

於二零一五年[●]月[●]日，本公司與長和、長實及和記訂立一項稅項彌償契據(「**稅項彌償契據**」)，據此，長實及和記個別契諾以完成發生為條件及受限於限制，就長實集團及和黃集團於房地產業務合併前各自擁有之經合併房地產業務公司的若干稅項負債彌償及

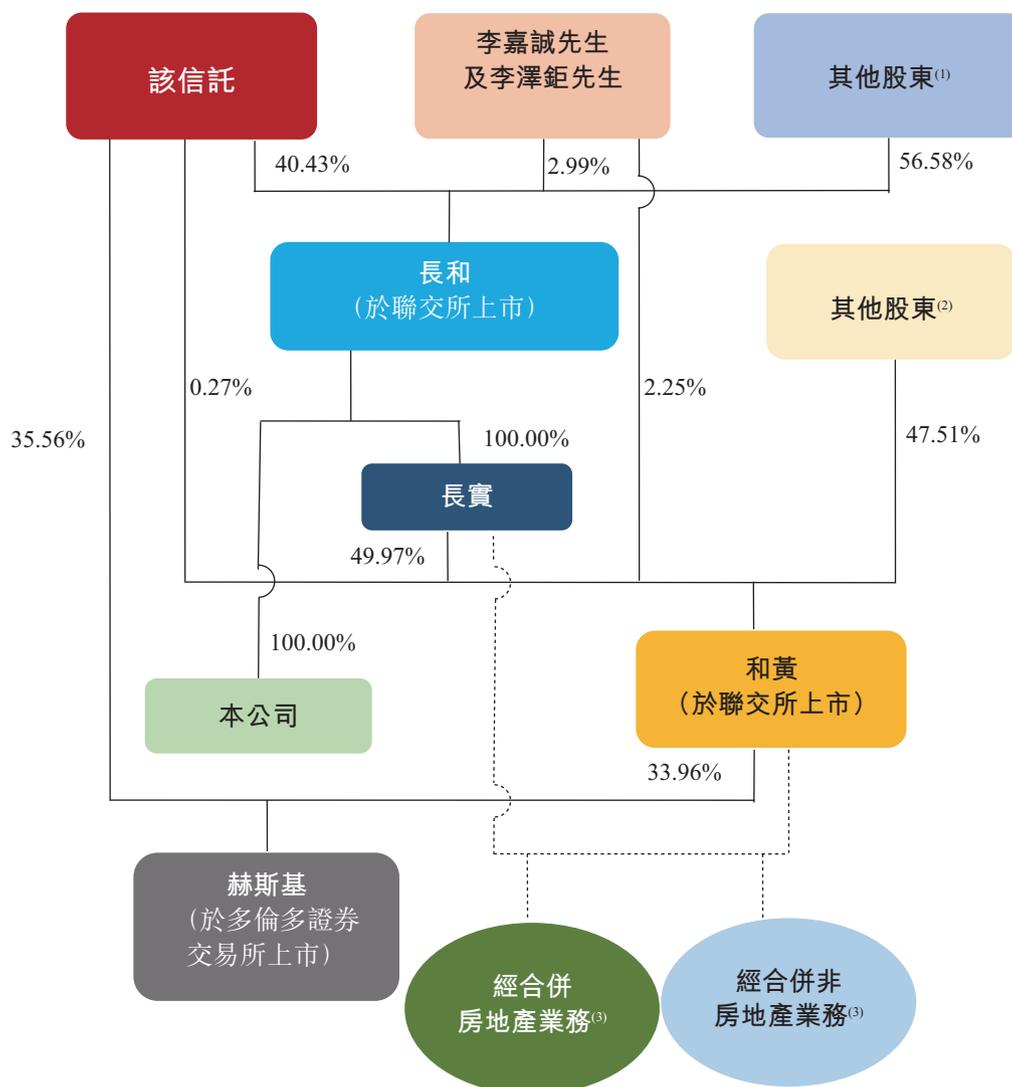
歷史及重組

支付款項，其中包括於完成或之前發生之事件所引起或於完成或之前就任何應計收益的稅項負債或因完成前重組、指定貸款轉讓、重組協議交易、實物分派或分拆上市所引起的任何稅項負債。長和同意為長實及和記履行其各自於稅項彌償契據項下的責任提供擔保。

本集團不能就長實及和記（「彌償方」）各自於稅項彌償契據項下所作的契諾及彌償保證提出申索，除非針對該彌償方的申索超過1億2千萬美元。長實集團及和黃集團有關成員公司以及長和於指定貸款購買協議、重組協議及稅項彌償契據之總負債的最高金額為70億美元。

併購方案及分拆上市前的企業架構

以下為長和、長實、和黃、赫斯基及本公司於最後實際可行日期的簡化企業架構：



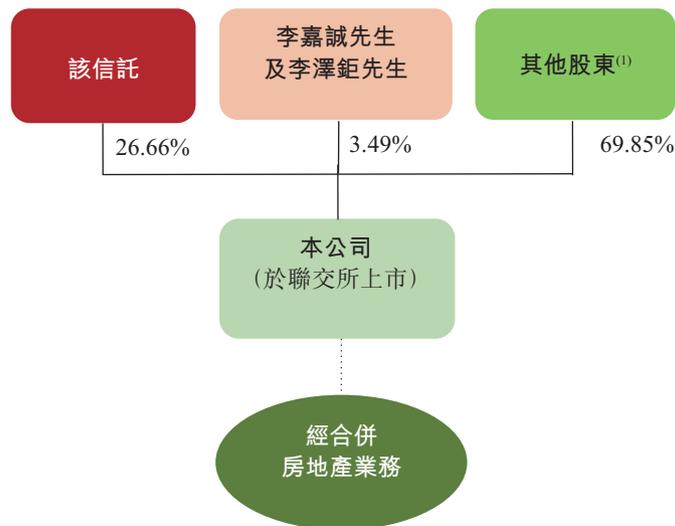
歷史及重組

附註：

- (1) 長和的其他股東包括若干長和的核心關連人士，其中包括若干長和董事（李嘉誠先生及李澤鉅先生除外），於上市規則下彼等將不被視作長和的公眾股東。
- (2) 和黃的其他股東包括若干和黃的核心關連人士，其中包括若干和黃董事（李嘉誠先生及李澤鉅先生除外），於上市規則下彼等將不被視作和黃的公眾股東。
- (3) 房地產業務合併前，經合併房地產業務及經合併非房地產業務為長和集團及和黃集團共同及／或個別擁有的業務。
- (4) 由於約數，部分百分比數字相加未必等於總數。

緊隨該等方案及上市完成後的企業架構

本集團緊隨該等方案及上市完成後的簡化股權及企業架構載列如下：



附註：

- (1) 本公司的其他股東包括若干本公司的核心關連人士，其中包括若干本公司董事（李嘉誠先生及李澤鉅先生除外），於上市規則下彼等將不被視作本公司的公眾股東。
- (2) 於最後實際可行日期（假設該等方案已完成）本集團非全資附屬公司的若干資料詳情載於「附錄七——一般資料——有關本公司的進一步資料——附屬公司——非全資附屬公司」。