

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，並明確表示概不就本公佈全部或任何部分內容或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



恒基地產有限公司
HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED
於香港註冊成立之有限公司
(股份代號: 12)



恒基兆業發展有限公司
HENDERSON INVESTMENT LIMITED
於香港註冊成立之有限公司
(股份代號: 97)

聯合公佈
關連交易
收購中國投資集團有限公司
之其餘權益

概言

恒基地產及恒基發展各自之董事局聯合公佈，於二零零七年八月二十九日，買方(為一間擁有中投約 64.06% 權益之恒基發展全資附屬公司)以買家身份與所有賣方簽訂買賣協議，以總代價港幣 145,020,000 元收購全部有關出售股份(即中投之全部其餘權益)。

在賣方當中，(a) 王英偉先生乃中投之董事，而中投為恒基地產及恒基發展之附屬公司；(b) 各持有中投 10% 權益之威滿企業有限公司 及 Greyhound Investments L.P. 均為中投之主要股東；(c) Pearl Assets Limited 乃由胡家驃先生控制之公司，而彼為中投之董事及為恒基地產及恒基發展之董事胡寶星先生的替代董事；及(d) Sino Grand Investments Limited 及惠迅投資有限公司分別為王英偉先生及蔡冠深先生(兩者均為中投之董事)所控制之公司，故為恒基地產及恒基發展之附屬公司的董事之聯繫人。據此，以上(a)至(d)所述之各賣方，根據上市規則定義所指，為恒基地產及恒基發展之關連人士。據恒基地產及恒基發展所知悉，其餘一位賣方 Natural Way Limited 及其最終實益擁有人為獨立於恒基地產及恒基發展及各其他賣方之人士。因此，根據上市規則，有關交易構成恒基地產及恒基發展各自之關連交易。

恒基地產及恒基發展各自之董事局(包括獨立非執行董事)認為有關交易乃經公平磋商及按一般商業條款進行，並符合恒基地產及恒基發展之最佳利益，而有關交易之條款對買方而言屬公平合理，亦符合恒基地產及恒基發展各自股東之整體利益。

根據有關交易，須付予關連人士之代價合共港幣 134,260,000 元。鑑於按上市規則第 14.07 條計算之部份適用比率多於 0.1% 但少於 2.5%，根據上市規則第 14A.32 條，恒基地產及恒基發展各自只需符合上市規則第 14A.45 至 14A.47 條予以申報及公佈之規定，但可豁免尋求獨立股東批准之規定。

A. 買賣協議

1. 日期

二零零七年八月二十九日

2. 合約方

賣方： (a) 威滿企業有限公司

(b) Greyhound Investments L.P.

(c) Pearl Assets Limited

(d) Sino Grand Investments Limited

(e) 惠迅投資有限公司

(f) 王英偉

(g) Natural Way Limited

買方： 泰立發展有限公司 (恒基發展之全資附屬公司)

3. 買賣

根據買賣協議，買方同意向有關賣方收購有關出售股份。於全部有關完成進行時，中投將成為買方及恒基發展之全資附屬公司。與任何一位賣方之買賣並不取決於與任何其他賣方之買賣或就此作為買賣之條件。

中投於全部有關完成前後之股權概況載列如下：

股東	持股權益(概約%)	
	緊接全部有關完成前	全部有關完成後
泰立發展有限公司	64.06	100
威滿企業有限公司	10	-
Greyhound Investments L.P.	10	-
Pearl Assets Limited	5.33	-
Sino Grand Investments Limited	2.67	-
惠迅投資有限公司	5	-
王英偉	0.27	-
Natural Way Limited	2.67	-

各賣方同意向買方出售有關出售股份及買方同意向各賣方收購有關出售股份，總代價為港幣 145,020,000 元，將於全部有關完成時以現金支付。

有關出售股份及買方就買賣有關出售股份須付予各賣方有關代價之詳情載列如下：

賣方	有關出售股份數目	有關出售股份之代價 (港幣元)
威滿企業有限公司	30,000	40,359,000
Greyhound Investments L.P.	30,000	40,359,000
Pearl Assets Limited	16,000	21,524,800
Sino Grand Investments Limited	8,000	10,762,400
惠迅投資有限公司	15,000	20,179,500
王英偉	800	1,076,240
Natural Way Limited	8,000	10,762,400
總數	107,800	145,023,340

4. 代價

買方就收購全部有關出售股份須付予賣方之總代價港幣 145,020,000 元，乃按賣方持股比例計算其應佔中投於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合股東應佔資產淨值約港幣 136,400,000 元，並就買賣雙方經考慮中方合營夥伴曾經建議購入恒基發展集團於杭州錢江三橋之權益而同意增加約 6.3% 溢價之調整。杭州錢江三橋現由一合營企業經營；該合營企業之 60% 乃由恒發及中投分別間接擁有 80% 及 20% 之一間公司持有，而另外 40% 則由中方合營夥伴持有。代價乃經買方及賣方之公平磋商後達成。

代價將由買方於有關完成時以現金支付，並存入或電匯到各賣方以書面知會買方之銀行帳戶(或各賣方及買方雙方同意之其他形式支付)。

5. 有關完成

全部有關完成將於簽訂買賣協議後七日內進行。

B. 關連交易

在賣方當中，(a) 王英偉先生乃中投之董事，而中投為恒基地產及恒基發展之附屬公司；(b) 各持有中投 10% 權益之威滿企業有限公司 及 Greyhound Investments L.P. 均為中投之主要股東；(c) Pearl Assets Limited 乃由胡家驃先生控制之公司，而彼為中投之董事及為恒基地產及恒基發展之董事胡寶星先生的替代董事；及(d) Sino Grand Investments Limited 及惠迅投資有限公司分別為王英偉先生及蔡冠深先生(兩者均為中投之董事)所控制之公司，故為恒基地產及恒基發展之附屬公司的董事之聯繫人。據此，以上(a)至(d)所述之各賣方，根據上市規則定義所指，為恒基地產及恒基發展之關連人士。據恒基地產及恒基發展所知悉，其餘一位賣方 Natural Way Limited 及其最終實益擁有人為獨立於恒基地產及恒基發展及各其他賣方之人士。因此，根據上市規則，有關交易構成恒基地產及恒基發展各自之關連交易。

根據有關交易，須付予關連人士之代價合共港幣 134,260,000 元。鑑於按上市規則第 14.07 條計算之部份適用比率多於 0.1% 但少於 2.5%，根據上市規則第 14A.32 條，恒基地產及恒基發展各自只需符合上市規則第 14A.45 至 14A.47 條予以申報及公佈之規定，但可豁免尋求獨立股東批准之規定。

C. 中投之資料

中投及其附屬公司之主要業務為投資控股及基建業務，而基建業務當中包括持有主要於國內杭州、安徽及天津經營收費橋樑及收費高速公路之合營企業權益。

根據按照香港財務報告準則編制之經審核綜合財務報表，於二零零六年十二月三十一日之中投之經審核綜合股東應佔資產淨值為港幣 379,520,000 元。根據中投經審核綜合財務報表，截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度之股東應佔稅前及稅後業績載列如下：

	(經審核) 截至二零零五年 十二月三十一日止年度 港幣千元	(經審核) 截至二零零六年 十二月三十一日止年度 港幣千元
稅前溢利	22,508	34,015
稅後溢利	19,899	31,371

截至二零零六年十二月三十一日止年度溢利之增加乃由於一條錄得虧損之收費道路已根據一份日期為二零零六年三月二十九日之買賣協議售出，詳情已於二零零六年四月三日恒基地產及恒基發展之聯合公佈內公佈。

根據中投之帳目，威滿企業有限公司、Greyhound Investments L.P.、Pearl Assets Limited、Sino Grand Investments Limited、惠迅投資有限公司及王英偉先生之有關出售股份之成本分別約為港幣 30,000,000 元、港幣 30,000,000 元、港幣 16,000,000 元、港幣 8,000,000 元、港幣 15,000,000 元及港幣 800,000 元，而該等股份乃於一九九四年至一九九六年期間之不同時間購入。

D. 進行有關交易之理由及得益

收購有關出售股份可令恒基發展集團透過持有中投之 100% 股權權益更佳地管理及監控經營基建業務之合營企業。是項收購使恒基發展集團全資持有中投，繼而簡化了基建合營業務運作之決策過程。

恒基地產及恒基發展各自之董事局(包括獨立非執行董事)認為有關交易乃經公平磋商及按一般商業條款進行，並附合恒基地產及恒基發展之最佳利益，而有關交易之條款對買方而言屬公平合理，亦符合恒基地產及恒基發展各自股東之整體利益。

E. 一般資料

恒基地產集團主要業務為地產發展及投資、項目管理、建築工程、物業管理、基建、酒店業務、百貨業務、財務及投資控股。恒基發展集團之主要業務為投資控股及基建。

根據恒基地產及恒基發展所知悉，各賣方之主要業務為投資控股。

F. 本公佈所用詞彙

「聯繫人」	指	上市規則賦予該詞之定義
「中投」	指	中國投資集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於全部有關完成前為恒基發展之非全資附屬公司
「恒基發展集團」	指	恒基發展及其附屬公司
「恒基發展」	指	恒基兆業發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及恒基地產持有其約為 67.94% 權益，其股份於聯交所上市
「恒基地產集團」	指	恒基地產及其附屬公司
「恒基地產」	指	恒基兆業地產有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為恒基發展之控股股東，其股份於聯交所上市
「港幣」	指	港元，香港之法定貨幣
「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
「買方」	指	泰立發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為恒基發展之全資附屬公司
「有關完成」	指	就一位賣方而言，該賣方與買方根據買賣協議之條款完成買賣有關出售股份

「有關出售股份」	指	就一位賣方而言，將由賣方根據買賣協議售予買方之股份；該賣方實益擁有之股份數目見列本公佈之「買賣」一段內
「有關交易」	指	買方向賣方(Natural Way Limited 除外)收購有關出售股份
「買賣協議」	指	賣方及買方就收購全部有關出售股份於二零零七年八月二十九日簽訂之協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	(a) 威滿企業有限公司（一間於香港註冊成立之公司）；(b) Greyhound Investments L.P.（一間美國有限合夥公司）；(c) Pearl Assets Limited（一間於英屬處女群島註冊成立之公司）；(d) Sino Grand Investments Limited（一間於英屬處女群島註冊成立之公司）；(e) 惠迅投資有限公司（一間於香港註冊成立之公司）；(f) 王英偉先生，中投之現任董事；及(g) Natural Way Limited（一間於英屬處女群島註冊成立之公司），及「一位賣方」指任何當中一位

承董事局命
恒基兆業地產有限公司
公司秘書
廖祥源 謹啓

承董事局命
恒基兆業發展有限公司
公司秘書
廖祥源 謹啓

香港，二零零七年八月二十九日

於本公佈日期，恒基地產董事局成員包括：(1) 執行董事：李兆基（主席）、李家傑、林高演、李家誠、葉盈枝、歐肇基、孫國林、李鏡禹、馮李煥琮、劉壬泉、李寧及郭炳濠；(2) 非執行董事：胡寶星、梁希文、李王佩玲、李達民及胡家驪（胡寶星之替代董事）；以及 (3) 獨立非執行董事：鄭志強、高秉強及胡經昌。

於本公佈日期，恒基發展董事局成員包括：(1) 執行董事：李兆基（主席）、李家傑、林高演、李家誠、李達民、孫國林、李鏡禹、劉壬泉、李寧、郭炳濠、黃浩明及薛伯榮；(2) 非執行董事：胡寶星、阮北耀、梁希文及胡家驪（胡寶星之替代董事）；以及 (3) 獨立非執行董事：鄭志強、高秉強及胡經昌。