

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。



**恒基兆業地產有限公司**  
**HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED**  
於香港註冊成立之有限公司  
(股份代號：12)

## 關連交易

### 收購中傑及超意之 100% 權益 及豐收之約 23.57% 權益

#### C & S 收購

於二零零七年十二月十二日，永連勝、謙耀及楊先生簽訂 C & S 收購協議。據此，永連勝及楊先生同意出售及轉讓而謙耀同意收購及接受轉讓中傑出售股份、超意出售股份及超意出售貸款，而該等交易已於同日完成。

謙耀於完成時就中傑出售股份、超意出售股份及超意出售貸款以現金支付永連勝之總代價約為港幣 332,220,000 元，但須作出按經審核完成賬目計算之 C & S 調整。中傑出售股份及超意出售股份之代價將分別按中傑及超意各自之經調整資產淨值予以調整，而超意出售貸款之代價將按經審核完成賬目所披露之超意出售貸款金額予以調整。

在謙耀同意訂立 C & S 收購協議之情況下，楊先生同意促使永連勝根據 C & S 收購協議履行若干責任。

永連勝於完成前實益持有中傑及超意之 100% 權益，而中傑及超意則持有所有 C & S 物業。於完成時，中傑及超意成為本公司之間接全資附屬公司。

#### 豐收收購

於二零零七年十二月十二日，圖域、偉輝及楊先生簽訂豐收收購協議。據此，圖域同意促使出售及轉讓而偉輝同意收購及接受轉讓 Gainford 出售股份及豐收出售貸款，而該等交易已於同日完成。

偉輝於完成時以現金支付圖域之總代價約為港幣 263,650,000 元，但須作出豐收調整。Gainford 出售股份之代價將參照豐收物業屆時根據與香港政府換地或更改土地用途而可供發展之實際建築樓面面積相比豐收收購協議所載之預計可供發展樓面面積之差異而作出調整。

在偉輝同意簽訂豐收收購協議之情況下，楊先生同意擔保圖域根據豐收收購協議妥善及準時地履行其責任。

Gainford 於緊接完成前持有豐收之約 23.57% 權益。豐收連同其全資附屬公司持有所有豐收物業。於完成時，Gainford 成為本公司之間接全資附屬公司，而本公司於豐收之權益由 55% 增加至約 78.57%。

### 上市規則之規定

本公司經作出合理諮詢後知悉，鑒於永連勝及圖域均為楊先生控制之公司，而楊先生為本公司若干附屬公司之主要股東（如上市規則所釋義），故此，根據上市規則，永連勝及圖域為本公司之關連人士，而該等收購根據上市規則第 14A 章構成本公司之關連交易。由於就該等收購根據上市規則第 14A.32 條計算之各項適用比率均少於 2.5%，該等收購只需符合上市規則之公佈規定。

## C & S 收購協議

### 日期

二零零七年十二月十二日

### 合約方

- (i) 永連勝（一間由楊先生控制之公司），為賣方；
- (ii) 楊先生，為賣方及擔保人；
- (iii) 謙耀（本公司之全資附屬公司），為買方。

本公司經作出合理諮詢後知悉，於本公佈日期，楊先生控制永連勝之 80% 權益，而楊先生為本公司若干附屬公司之主要股東（如上市規則所釋義）；永連勝之餘下 20% 權益則由一名本公司附屬公司之董事與彼之聯繫人士共同以遺產執行人身份持有，故此，根據上市規則，永連勝為本公司之關連人士。

## 收購之資產

根據 C & S 收購協議，謙耀同意向永連勝及楊先生收購及接受轉讓，而永連勝及楊先生同意相應向謙耀出售及轉讓(及促使出售及轉讓(如適用))中傑出售股份、超意出售股份及超意出售貸款。中傑出售股份及超意出售股份分別代表中傑及超意之全部已發行股份。

## 代價

謙耀於完成時就 C & S 收購支付之總代價約為港幣 332,220,000 元，包括中傑出售股份之代價約港幣 286,750,000 元、超意出售股份之代價約港幣 28,670,000 元及超意出售貸款之代價約港幣 16,790,000 元，但須作出按經審核完成賬目計算之 C & S 調整。該總代價已由謙耀於完成時以現金支付。

## 代價調整

中傑出售股份及超意出售股份之代價將分別根據其各自之經調整資產淨值按相應之金額基礎予以調整，而超意出售貸款之代價將按經審核完成賬目所披露之超意出售貸款金額予以調整。

於完成後，將會編製經審核完成賬目，並計算中傑及超意各自之經調整資產淨值。若中傑或超意之經調整資產淨值多於或少於在完成時就中傑出售股份及超意出售股份所支付之代價金額，並就超意而言，若按經審核完成賬目所披露之超意出售貸款金額多於或少於就超意出售貸款所支付之代價金額，則謙耀將向永連勝支付不足之金額或永連勝將向謙耀退回超出之金額（視乎情況而定）。

經調整資產淨值指，分別就中傑及超意而言，該等公司各自於完成時之有形資產淨值按經審核完成賬目及作出根據 C & S 收購協議條款以謙耀及永連勝協定 C & S 物業權益之價值代替以上有形資產淨值所包含之 C & S 物業權益價值之調整。

代價乃經謙耀及永連勝公平磋商達成，而調整所提及 C & S 物業權益之協議價值乃經考慮獨立估值師於二零零七年十一月九日之估值而釐定，按此估值，C & S 物業合共約值港幣 332,000,000 元。

永連勝及楊先生已向謙耀作出承諾，於完成時支付之代價將不會比按經審核完成賬目所得之中傑及超意之經調整資產淨值及超意出售貸款之總價值有重大差異。

董事（包括獨立非執行董事）認為代價屬公平合理，而訂立 C & S 收購協議符合本公司及股東之整體利益。

## 保證及彌償

永連勝及楊先生向謙耀提供慣常保證（包括資產所有權、賬目及法律遵照等）。永連勝、楊先生及謙耀並已簽訂一份稅務彌償契約。據此，永連勝及楊先生就中傑及超意之若干稅務責任向謙耀作出彌償保證。

## 擔保

在謙耀同意訂立 C & S 收購協議之情況下，楊先生同意促使永連勝根據 C & S 收購協議履行若干有關完成 C & S 收購及永連勝遵照所提供保證之責任。

## 完成

C & S 收購已於二零零七年十二月十二日完成。因此，中傑及超意成爲本公司之間接全資附屬公司。

## 有關永連勝、中傑、超意及 C & S 物業之背景

### 永連勝

永連勝爲一間於香港註冊成立之有限公司，並爲一間投資控股公司，於緊接完成前實益持有中傑及超意之 100% 權益。

### 中傑及超意

中傑及超意均爲於香港註冊成立之有限公司，並爲投資控股公司。中傑連同超意持有 C & S 物業。根據中傑之最近期經審核財務報表，中傑於二零零五年十二月三十一日之資產淨值約爲港幣 4,080,000 元。根據超意之最近期經審核財務報表，超意於二零零五年六月三十日之負債淨額約爲港幣 50,000 元。該資產淨值及負債淨額並無計及上述於二零零七年十一月九日之獨立估值所示之 C & S 物業估值。(C & S 收購之代價乃經參考該估值而釐定)。

按中傑之經審核財務報表，中傑截至二零零五年十二月三十日止年度之經審核除稅前及除稅後溢利分別約爲港幣 89,062 元。中傑及超意之唯一重大資產爲 C & S 物業，而有關 C & S 物業所產生之開支經已資本化由於 C & S 物業之發展尙未展開，故並無取得收入。故此，據中傑及超意之截至二零零七年十一月三十日止之管理賬目所披露，並無經營溢利及虧損。

## C & S 物業

C & S 物業位於新界元朗丈量約份第 104 約並主要為農地，土地面積共約 913,541 平方呎。根據永連勝提供之中傑及超意之管理賬目，截至二零零七年十一月三十日止，C & S 物業之賬面值就中傑所持 C & S 物業之部份而言約為港幣 5,940,000 元，而就超意所持 C & S 物業之部份而言約為港幣 18,770,000 元。本公司經作出合理諮詢後知悉，約港幣 24,700,000 元之賬面總值，代表中傑及超意之賬目所載 C & S 物業之歷史及原本收購成本，且兩間公司均無在各自截至二零零七年十一月三十日之會計期間作出重估。

## 豐收收購協議

### 日期

二零零七年十二月十二日

### 合約方

- (i) 圖域 (一間由楊先生控制之公司)，為賣方；
- (ii) 偉輝 (本公司之全資附屬公司)，為買方；及
- (iii) 楊先生，為圖域之責任之擔保人。

本公司經作出合理諮詢後知悉，於本公佈日期，永連勝持有圖域 96% 之權益，而楊先生控制永連勝 80% 之權益，而楊先生為本公司若干附屬公司之主要股東 (如上市規則所釋義)；永連勝之餘下均 20% 權益，則由一名本公司之附屬公司之董事與彼之聯繫人士共同以遺產執行人身份持有。故此，根據上市規則，圖域為本公司之關連人士。本公司經作出合理諮詢後知悉，圖域之餘下 4% 權益乃由獨立本公司之第三者持有。

## 收購之資產

根據豐收收購協議，偉輝同意向圖域收購及接受轉讓而圖域同意向偉輝促使出售及轉讓 Gainford 出售股份及豐收出售貸款。Gainford 出售股份代表 Gainford 之全部已發行股份。

於豐收收購協議之日期及完成前，豐收之股份分別由 Gainford 持有 99 股(佔其全部已發行股份約 23.57%)、圖域持有 90 股(佔其全部已發行股份約 21.43%)及偉輝持有 231 股(佔其全部已發行股份 55%)。

豐收收購項下之收購事宜為於豐收之 23.57% 權益，而 Gainford 之唯一資產乃持有豐收之已發行股份之 23.57%。因此，收購 Gainford 之全部已發行股份，乃實際收購該 23.57% 之豐收已發行股份。豐收出售貸款乃歸因於該項持有豐收之 23.57% 權益，並直接由豐收欠負圖域。故此，豐收出售貸款由圖域轉讓予偉輝亦為收購豐收 23.57% 權益交易事項之一部份。

## 代價

偉輝於完成時以現金支付圖域之總代價約為港幣 263,650,000 元，但須作出豐收調整。代價乃經公平磋商達成，並已參考豐收物業之價值(經考慮獨立估值師於二零零七年十一月九日之估值)及預計豐收物業可供發展之建築樓面面積。按此估值，估計豐收物業合供約值港幣 1,100,000,000 元。

## 代價調整

Gainford 出售股份之代價將參照豐收物業屆時根據與香港政府換地或更改土地用途而可供發展之實際建築樓面面積相比豐收收購協議所載之預計可供發展樓面面積之差異而作出調整。偉輝及圖域各按其對豐收物業之預期發展前景之商業觀點及獨立估值師之估值，經公平磋商後，達成用以計算因樓面面積差異而須作出調整之單位價格。預期豐收調整不會對本公司有重大影響。

董事(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理，而訂立豐收收購協議符合本公司及股東之整體利益。

## 保證及彌償

圖域及楊先生就有關 Gainford 出售股份及豐收出售貸款之所有權向偉輝提供保證。圖域、楊先生及偉輝並已簽訂一份稅務彌償契約。據此，圖域及楊先生就豐收之若干稅務責任向偉輝作出彌償保證。

## 擔保

在偉輝同意訂立豐收收購協議之情況下，楊先生同意擔保圖域根據豐收收購協議妥善及準時地履行其責任。

## 完成

豐收收購協議已於二零零七年十二月十二日完成。因此，Gainford 成為本公司之間接全資附屬公司。

於完成時本公司於豐收之權益由 55%增加至約 78.57%。

## 有關圖域、Gainford、豐收及豐收物業之背景

### 圖域

圖域為一間於香港註冊成立之投資控股公司。

### Gainford

Gainford 為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，持有豐收之約 23.57% 權益。

Gainford 為新近成立之公司，除持有 99 股豐收股份約佔其發行股份之 23.57% 之外並無其他資產，自註冊成立以來並無經營溢利或虧損。圖域持有 Gainford 權益之成本為 1 美元，即 Gainford 出售股份之面值。Gainford 購入豐收股份權益於其賬目內錄得之原本成本為港幣 99 元，即 99 股豐收股份之面值。

### 豐收

豐收為一間於香港註冊成立之有限公司。豐收連同其全資附屬公司持有豐收物業。根據豐收之最近期經審核財務報表，豐收於二零零六年六月三十日之資產淨值約為港幣 1,340,000 元。

根據豐收之經審核綜合賬目，截至二零零五年及二零零六年六月三十日止年度之經審核除稅前及除稅後溢利分別為港幣 1,111,076 元及港幣 488,534 元，而截至二零零七年十月三十一日止四個月之未經審核除稅前及除稅後之虧損約為港幣 5,805 元。豐收於上述兩個財政年度錄得之溢利乃主要來自香港政府收回若干土地權益所獲得之盈利及有關之利息收入。

### 豐收物業

豐收物業位於新界落禾沙丈量約份第 206 約並主要為農地，土地面積共約 615,750 平方呎。

## 該等收購之理由及得益

董事局認為 該等收購可增加本集團在香港之土地儲備組合。本集團現擬將豐收物業作為住宅發展用途，惟本集團現時並無有關 C & S 物業之發展計劃。

本集團之主要業務為物業發展及投資、項目管理、建築工程、物業管理、基建、酒店業務、百貨業務、財務及控股投資。

經考慮以上因素，董事(包括獨立非執行董事)認為該等交易屬公平合理，按照一般商業條款，並符合本公司及股東之整體利益。

該等收購以本集團內部資源支付。

## 上市規則之規定

鑒於永連勝及圖域均為楊先生控制之公司，而楊先生為本公司若干附屬公司之主要股東 (如上市規則所釋義)，故此，根據上市規則，永連勝及圖域為本公司之關連人士。而該等收購根據上市規則第 14A 章構成本公司之關連交易。由於就該等收購根據上市規則第 14A.32 條計算之各項適用比率均少於 2.5%，該等收購只需符合上市規則之公佈規定。

若按該等收購之經調整之代價金額根據上市規則第 14A.32 條計算之任何有關比率高於 2.5%，本公司將再遵照上市規則之適用條例。董事局並不預料任何該等收購之代價金額將有重大調整而需要按上市規則尋求獨立股東同意。

## 釋義

「該等收購」	指	C & S 收購及豐收收購
「經調整資產淨值」	指	具「C & S 收購協議」一節內之「代價調整」分節賦予該詞之釋義
「經審核完成賬目」	指	由謙耀之指定會計師編製並由永連勝不遲於完成後 60 天內呈交謙耀之中傑及超意截至完成日期之經審核賬目
「董事局」	指	本公司董事局
「英屬處女群島」	指	英屬維處女群島
「圖域」	指	圖域有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為永連勝之附屬公司

「永連勝」	指	永連勝基業有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之關連人士楊先生所控制之公司
「中傑」	指	中傑發展有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並持有部份 C & S 物業
「中傑出售股份」	指	中傑已發行股本之 1,000,000 股每股面值港幣 1 元之股份，於 C & S 收購協議日期代表中傑之全部已發行股份
「本公司」	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，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	C & S 收購或豐收收購(視乎情況而定)之完成，而完成已於二零零七年十二月十二日進行
「C & S 收購」	指	謙耀根據 C & S 收購協議向永連勝及楊先生收購中傑出售股份、超意出售股份及超意出售貸款
「C & S 收購協議」	指	永連勝、謙耀及楊先生於二零零七年十二月十二日簽訂之買賣協議。據此，永連勝及楊先生同意出售而謙耀同意收購中傑出售股份、超意出售股份及超意出售貸款，而楊先生提供慣常保證及同意促使永連勝履行於該協議下之責任
「C & S 調整」	指	「C & S 收購協議」一節內之「代價調整」分節所述有關根據 C & S 收購協議之應付代價之調整
「C & S 物業」	指	主要位於新界元朗丈量約份第 104 約之多個地段之土地
「董事」	指	本公司董事
「Gainford」	指	Gainford Resources Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並於豐收收購協議日期(但於完成前)為圖域之間接全資附屬公司
「Gainford 出售股份」	指	1 股 Gainford 股份，於豐收收購協議日期代表 Gainford 之全部已發行股本
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「豐收收購」	指	偉輝根據豐收收購協議向圖域收購 Gainford 出售股份及豐收出售貸款
「豐收收購協議」	指	圖域、偉輝及楊先生於二零零七年十二月十二日簽訂之買賣協議。據此圖域同意出售而偉輝同意收購 Gainford 出售股份及豐收出售貸款，而楊先生同意擔保圖域於該協議下之責任
「豐收調整」	指	「豐收收購協議」一節內之「代價調整」分節所述有關根據豐收收購協議之應付代價之調整
「豐收」	指	豐收發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「豐收物業」	指	多個地段之土地並主要位於新界丈量約份第 206 約
「豐收出售貸款」	指	於緊接豐收收購協議完成前，豐收尚欠圖域約港幣 43,170,000 元之款項
「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
「謙耀」	指	謙耀置業有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「楊先生」	指	楊世杭先生，為本公司若干附屬公司之主要股東(如上市規則所釋義)及根據上市規則為本公司之關連人士
「股東」	指	本公司股本中之股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「超意」	指	超意有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並持有部份 C & S 物業
「超意出售股份」	指	超意已發行股本中之兩股面值港幣 1 元之普通股股份，於 C & S 收購協議日期代表超意之全部已發行股份

「超意出售貸款」	指	於緊接 C & S 收購完成前超意尚欠永連勝港幣約 16,790,000 元之款項
「偉輝」	指	偉輝發展有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「%」	指	百分比
「港幣」	指	港元，香港之法定貨幣
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣

承董事局命  
**恒基兆業地產有限公司**  
 公司秘書  
**廖祥源 謹啓**

香港，二零零七年十二月十八日

於本公佈日期，本公司董事局成員包括：(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、李達民及胡家驃（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。