

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份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。

本公佈僅供參考。



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)

向股東提供額外資料

本公佈乃本公司根據上市規則第 13.09(1)條而作出。

本公司預定於二零一零年四月二十八日向股東寄發本公司截至二零零九年十二月三十一日止期間之年報。除此年報外，本公司有意(以自願性質)向股東提供更多資料。本公司就此聘請獨立專業物業估值師戴德梁行就本集團於二零一零年二月二十八日所持物業權益進行估值。本公司將於二零一零年四月二十八日連同年報向股東寄發一份其中包括戴德梁行之估值函件及估值概要之文件。

物業重估盈餘連同上市聯營公司股份市值盈餘合共約港幣 58,828,000,000 元。若計及稅項調整(附註三)，除稅後合計盈餘將約為港幣 49,439,000,000 元。

本公佈乃恒基兆業地產有限公司(「本公司」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第 13.09(1)條而作出。

本公司預定於二零一零年四月二十八日向股東寄發本公司截至二零零九年十二月三十一日止期間之年報。除此年報外，本公司有意(以自願性質)向股東提供更多資料，並就此聘請獨立專業物業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)就本公司及其附屬公司及聯營公司(「本集團」)於二零一零年二月二十八日所持物業權益進行估值。該等物業權益包括本集團於中華人民共和國香港特別行政區(「香港」)及中國內地持有作投資或發展或其他用途之物業權益(附註一)，惟並不包括本公司之上市聯營公司所持之物業權益。本公司將於二零一零年四月二十八日連同年報向股東寄發一份其中包括戴德梁行之估值函件及估值概要之文件(「文件」)。

根據上述之物業權益之估值，本集團於二零一零年二月二十八日應佔物業權益估值超出成本(包括需承擔之土地成本)或賬面值(如屬投資物業)之未實現盈餘淨額(附註二)(未扣除稅項調整(附註三))約港幣 44,045,000,000 元(「物業重估盈餘」)。

除物業權益外，本集團於二零零九年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表當中另一有重大價值之項目為持有上市聯營公司（計有香港中華煤氣有限公司、香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司）之權益之長期投資。根據本公司之該等上市聯營公司於二零一零年二月二十八日之市值計算（附註四），本集團於該等上市聯營公司權益之應佔市值超出應佔賬面值約港幣 14,783,000,000 元（「上市聯營公司股份市值盈餘」）。

物業重估盈餘連同上市聯營公司股份市值盈餘合共約港幣 58,828,000,000 元（「合計盈餘」）。若計及稅項調整（附註三），除稅後合計盈餘將約為港幣 49,439,000,000 元。

根據現時適用之《香港財務報告準則》，合計盈餘現時並無及（投資物業重估盈餘除外）將不會反映於本公司之經審核財務報告內。

附註：

- （一） 包括已簽訂購買合同，惟尚未取得相關之國有土地使用證之中國內地物業。
- （二） 根據將刊載於文件之戴德梁行之估值概要，本集團之中國內地物業權益共有 16 項（詳情將於該估值概要內載述）並無商業價值，因截至二零一零年二月二十八日為止，該等物業尚未取得相關之國有土地使用證。戴德梁行在進行該等物業之估值，乃假設其已取得國有土地使用證。根據該等估值，於二零一零年二月二十八日，本集團應佔該等物業權益估值超出成本（包括需承擔之土地成本）之未實現盈餘淨額約港幣 1,229,000,000 元，並已計及於上述之陳述。
- （三） 稅項調整乃回撥本集團於二零零九年十二月三十一日就重估香港投資物業所作撥備應佔之遞延稅項負債港幣 8,245,000,000 元（根據香港會計師公會頒佈之《香港會計準則》第 12 號 - 「所得稅」而提取撥備），以及倘若本集團之物業權益（上市聯營公司所持物業權益除外）按二零一零年二月二十八日之重估值出售時，本集團應佔額外之潛在稅項負債之撥備港幣 17,634,000,000 元。
- （四） 本公司該三間上市聯營公司之市值，乃按該等上市聯營公司之股份在香港聯合交易所有限公司於二零一零年二月二十八日所報之收市價計算。

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，二零一零年四月二十五日

於本公佈日期，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、劉玉泉、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。