

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。



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)

公佈

(甲) 土地交換之補地價評估 (乙) 其他土地收購建議

本公佈乃恒基兆業地產有限公司(「本公司」)之董事局(「董事局」)自願刊發。

(甲) 土地交換之補地價評估

香港新界烏溪沙落禾沙丈量約份第 206 約之多個地段(「該土地」)之土地交換

該土地現時由本公司之若干附屬公司(「恒地附屬公司」)與新世界發展有限公司之一間附屬公司(統稱「發展商」)以分權共有形式分別按68%(或經扣除若干非全資擁有之恒地附屬公司之少數股東權益後為56.75%)及32%之比例擁有該土地。

發展商一直與香港特別行政區政府(「政府」)就該土地之土地交換(「該建議交易」)進行商討，致使相關地盤可發展為住宅發展項目。於商討過程中，發展商就該建議交易所評估之補地價提出上訴。於二零零九年十月十九日，發展商收到政府提出有關該建議交易經修訂補地價之要約。政府將補地價金額修訂為港幣九十五億九千六百九十五萬元，並提出在相關地盤之批地條款及條件之前提下進行該建議交易之要約。現時經修訂之補地價金額已達可接受之水平。發展商故此已決定接受有關經修訂補地價之要約，並將會安排於二零零九年十一月十八日限期前向政府送交接受函件。

根據該建議交易及經修訂要約之條款，發展商須於接受時繳付相當於經修訂補地價10%之訂金；補地價之餘額須於上述後三個月內繳付。各發展商將按各自於該土地應佔權益比例支付經修訂補地價。按此基準，恒地附屬公司所佔應付之部份約為港幣六十五億二千五百九十三萬元(或經扣除若干少數股東權益後，本公司應付約港幣五十四億四千六百二十七萬元)。

預計於該建議交易後，該土地將發展為住宅發展項目，總樓面面積將不多於274,123平方米(或相等約2,950,632平方呎)，擬接納之補地價約為每平方呎樓面地價港幣3,253元。

該土地會以存貨形式於本公司及其附屬公司(「本集團」)入賬。該建議交易在本集團日常業務中進行屬收益性質的交易。

(乙) 其他土地收購建議

近期本集團亦積極增加香港市區土地儲備，在市場上購入舊樓之物業作重建用途，其中本集團已購入大部份業權的地盤有：

<u>地址</u>	<u>地盤面積 (平方呎)</u>	<u>預計未來重 建後之樓面 (平方呎)</u>
1) 香港皇后大道西 450-456G西環大樓	29,875	260,000
2) 香港西環保德街 34-38號及加倫臺36號	5,471	38,500
3) 香港歌頓道3至7A號	5,481	47,700
4) 香港鴨脷洲大街62-72號	5,973	52,000
5) 九龍土瓜灣馬頭圍道 57-69號，庇利街2-20號 及崇志街18A-30號馬頭 圍大廈	23,031	207,200
6) 九龍大角咀利得街 11-33號海安樓	19,600	166,600
7) 九龍深水埗大埔道 186-188號	8,234	70,000
8) 九龍界限街45-49號 及西洋菜北街189-195號 強富大廈	5,880	52,900
9) 九龍土瓜灣炮仗街 162-164號馬頭角道 50-56號	5,850	52,600
共：	109,395	947,500

上述地盤皆位於現有或將興建之鐵路附近，將建議主要發展為商住物業，本集團預期在短期內透過「土地(為重新發展而強制售賣)條例(香港法例第545章)」將條件成熟之地盤申請拍賣，以統一所有業權，估計需動用資金共約港幣四十二億元購入上述地盤。另外集團亦繼續在市場上吸納合適之市區地盤，現時已有多個可作重建之舊樓收購在進行中，包括多個可能重建之舊樓項目，估計涉及資金總額約港幣六十億元。

一般資料

總括而言，本集團對本港之長遠物業市道深感樂觀；除該建議交易之補地價及進行之收購外，本集團將繼續以收購土地形式及與政府商討補地價更改土地用途方式增加本集團之土地儲備。

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，二零零九年十月二十九日

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、李達民及胡家驍 (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。