

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

收購沙田市地段第 539 號之權益 收購干德道 39 號之權益

與關連人士之合營

持續關連交易

沙田交易

於二零零八年六月六日，Furnline、Perfect Bright 及 Kamston 簽訂字金協議。據此，Kamston 同意向 Lingwood 及 Fast Gain (由 Furnline 及 Perfect Bright 所促致) 收購字金之 100% 經濟權益 (即字金全部已發行普通股股份)。

收購字金之權益之代價乃由字金協議各方經公平磋商協定及相等於字金最終調整資產淨值之金額，並同意沙田發展之價值為港幣 1,937,390,000 元，即沙田折讓發展價值減沙田額外發展成本。沙田折讓發展價值代表沙田發展之獨立估值師按已建成基準於二零零八年五月三十日所作估值折讓 25%。

於字金完成日期，Kamston 就收購字金之權益之代價為約港幣 548,900,000 元 (此乃字金最終調整資產淨值之估計金額)，並將以現金平均支付予 Furnline 及 Perfect Bright (或按彼等所指示)。若根據字金完成賬目計算之代價與字金完成時所付之金額有所差異，則將會作出調整。預期任何調整 (如有) 不會對本集團有重大影響。

根據字金協議，Furnline 及 Perfect Bright 共同及個別作出擔保，自整個沙田發展之入伙紙發出日期起計兩年屆滿之日，字金就售出沙田單位所取得之總代價，連同由獨立估值師就未售沙田單位作出於該日之估值，將不會少於港幣 3,269,060,000 元，即相對沙田折讓發展價值有溢價 25%。若字金於出售沙田單位所取得之總售價及未售沙田單位之價值合共少於上述擔保金額，Furnline 及 Perfect Bright 則將共同及個別負責向 Kamston 支付不足之金額。

干德道交易

於二零零八年六月六日，Jetwin 及新麗簽訂契約。據此，Jetwin 同意出售及新麗同意收購 Furnline 及 Perfect Bright 各自之 B 股。

A 股及 B 股構成不同類別股份，並賦予其各自持有人不同權益及特權。於 B 股完成時，新麗將成爲 B 股之唯一持有人，將可享有歸屬 B 資產之所有收入及報酬，並須負責與 B 資產相關之所有風險及責任，而 Jetwin 將繼續爲 A 股之唯一持有人，將可享有歸屬 Furnline 及 Perfect Bright 各自資產 (B 資產除外) 之所有剩餘權益，並須負責與其資產 (B 資產除外) 相關之所有責任。

B 資產只包括：

- (i) 華盛頓已發行股份中 480,000 股每股面值港幣 10 元之股份，分別由 Furnline 及 Perfect Bright 各自擁有 50%，合共佔華盛頓已發行股份之 60%；
- (ii) Cityline 已發行股份中 30 股每股面值 1 美元之股份，分別由 Furnline 及 Perfect Bright 各自擁有 50%，合共佔 Cityline 已發行股份之 60%；及
- (iii) 於任何時間代表、得自或歸屬於該等股份之任何權益、財產或資產。

華盛頓及 Cityline 透過其各自之附屬公司 Carry Express 及旺勝間接持有干德道物業之權益，而干德道物業乃 B 資產之一部份。

憑藉收購 B 股，新麗將於 B 股完成時，透過擁有 B 股而間接持有應佔 60% 權益。

新麗應付予 Jetwin 之代價乃由契約各方經公平磋商協定及相等於總最終調整資產淨值之金額，並同意干德道發展之價值爲港幣 2,572,880,000 元，即干德道折讓發展價值減干德道額外發展成本。干德道折讓發展價值代表干德道發展之獨立估值師按已建成基準於二零零八年五月三十日所作估值折讓 25%。

於 B 股完成日期，新麗將以現金支付予 Jetwin 約港幣 729,660,000 元 (此乃總最終調整資產淨值之估計金額)。若根據 Furnline 完成賬目及 Perfect Bright 完成賬目計算之代價與 B 股完成時所付之金額有所差異，則將會作出調整。預期任何調整 (如有) 不會對本集團有重大影響。

華盛頓已發行股份之其餘 40% 權益，當中 32% 由楊先生及其控制之一間公司持有，而其餘 8% 權益由執行人及其控制之一間公司持有。

Cityline 已發行股份之其餘 40% 權益，當中 32% 由楊先生控制之一間公司持有，而其餘 8% 權益由執行人控制之一間公司持有。楊先生爲本公司若干附屬公司之主要股東 (如上市規則所釋義)。

就華盛頓及 Cityline 各自而言，Furnline、Perfect Bright 及少數股東已簽訂股東協議，以協定各股東對華盛頓及 Cityline 營運事務之規管。於 B 股完成時，華盛頓及 Cityline 將各自成爲本集團及少數股東間之合營公司。

根據契約，Jetwin 作出擔保，自整個干德道發展之入伙紙發出日期起計兩年屆滿之日，已售出干德道單位所取得總售價之 60%，連同由獨立估值師就未售干德道單位作出於該日之估價之 60%，將不會少於港幣 2,193,750,000 元，即相對干德道折讓發展價值 60% 有溢價 25%。若已售干德道單位所取得之總售價及未售干德道單位之上述價值合共少於上述擔保金額，Jetwin 將負責向新麗支付不足之金額。

於 B 股完成時，本集團將簽訂更替項目管理合約、更替租賃代理契約及更替銷售代理契約，以及根據主要承建商安排之更替 Markfaith 權益，向 Carry Express 及／或旺勝提供服務。

上市規則之規定

收購

由於沙田交易乃屬本集團向李博士家族私人信託控制之公司收購權益，故根據上市規則第 14A 章構成本公司之關連交易。

由於干德道交易屬本集團向李博士家族私人信託控制之公司收購權益，故根據上市規則第 14A 章亦構成本公司之關連交易。

鑒於沙田交易連同干德道交易根據上市規則第 14A.32 條計算之各項適用比率少於 2.5%，故沙田交易及干德道交易只需符合上市規則之申報及公佈規定。

合營

由於根據上市規則，楊先生及／或其聯繫人為本公司之關連人士，於 B 股完成時，本集團與楊先生及／或其聯繫人（彼等為少數股東當中之人士）之合營根據上市規則第 14A 章將構成本公司之關連交易。在計及 Carry Express／旺勝銀行貸款及／或任何進一步銀行貸款已差不多可完全支付干德道額外發展成本（現預料此財務承擔根據上市規則第 14A.32 條計算各項適用比率時將無影響），故預期就該項與楊先生及／或其聯繫人之合營而言，本集團之財務承擔乃屬非常輕微。

服務提供

Carry Express 及旺勝各自為楊先生之聯繫人，故根據上市規則乃本公司之關連人士。本集團給予 Carry Express 及旺勝之服務提供乃屬本集團一般日常業務，並預期將持續一段時間，故根據上市規則構成本公司之持續關連交易。

鑒於本集團之成員公司根據該等安排將收取之最高代價總額按適用比率（根據上市規則）按年計算將少於 2.5%，根據上市規則第 14A.34 條，該等持續關連交易只需符合上市規則之申報及公佈規定。

I. 沙田交易

宇金協議

日期

二零零八年六月六日

合約方

- (i) Furnline
- (ii) Perfect Bright
- (iii) Kamston

收購

沙田交易乃為本集團收購宇金之 100% 經濟權益（即宇金之全部已發行普通股股份）。根據宇金協議，由 Lingwood 及 Fast Gain 持有宇金之現有已發行股份將重新界定為宇金之無投票權遞延股份。該等無投票權遞延股份持有人將無權投票或分享宇金之溢利，而於清盤歸還資產時，該持有人將不會享有實質資產之分派。於宇金完成時，Kamston 將成為宇金全部已發行普通股股份之法律上及實益之擁有人。

代價

收購宇金之權益之代價乃由宇金協議各方經公平磋商協定及相等於宇金最終調整資產淨值之金額，並同意沙田發展之價值為港幣 1,937,390,000 元，即沙田折讓發展價值減沙田額外發展成本。沙田折讓發展價值代表沙田發展之獨立估值師戴德梁行有限公司按已建成基準於二零零八年五月三十日所作估值港幣 3,487,000,000 元折讓 25%。

於宇金完成日期，Kamston 就收購宇金之權益之代價為約港幣 548,900,000 元（此乃宇金最終調整資產淨值之估計金額），並將以現金平均支付予 Furnline 及 Perfect Bright（或按彼等所指示）。

於宇金完成後，將會編製宇金完成賬目，並計算宇金最終調整資產淨值。若本集團於宇金完成時支付之約港幣 548,900,000 元多於或少於宇金最終調整資產淨值，則 Furnline 及 Perfect Bright 將向 Kamston 退還超出之金額或 Kamston 將向 Furnline 及 Perfect Bright（或按彼等所指示）支付不足之金額（視乎情況而定）。宇金完成賬目將於宇金完成後盡快編製及呈交予 Kamston，惟任何情況下不得遲於宇金完成日期後起計 60 天。調整將以等額元值基準根據宇金完成賬目作出，而調整之款項將於宇金最終調整資產淨值獲確定後之 14 天內以現金支付。預期該調整（如有）不會對本集團有重大影響。

宇金完成之條件

宇金協議之完成須有待取得宇金貸款銀行之同意書方可進行。

現有銀行貸款

於宇金協議之日，根據宇金銀行貸款，宇金尚欠宇金貸款銀行本金合共港幣 1,500,000,000 元。每項宇金銀行貸款皆由恒兆擔保。恒兆於宇金完成時將仍提供有關擔保。

保證及彌償

根據宇金協議，Furnline 及 Perfect Bright 向 Kamston 提供慣常保證（包括資產所有權、完成賬目、記錄保存、法律遵照及重大合約等）。Furnline、Perfect Bright 及 Kamston 將於宇金完成時簽訂一份稅務彌償契約。據此，Furnline 及 Perfect Bright 將同意就宇金於宇金完成前涉及包括利得稅、資本稅、印花稅及其他一般稅項、關稅及課徵之若干稅務責任及出售沙田物業所產生之利得稅之若干責任向 Kamston 作出彌償保證。

Furnline 及 Perfect Bright 之擔保

根據宇金協議，Furnline 及 Perfect Bright 共同及個別作出擔保，自整個沙田發展之入伙紙發出日期起計兩年屆滿之日，宇金就售出沙田單位所取得之總代價，連同由獨立估值師就未售沙田單位作出於該日之估值，將不會少於港幣 3,269,060,000 元，即相對沙田折讓發展價值有溢價 25%。若宇金於出售沙田單位所取得之總售價及未售沙田單位之價值合共少於上述擔保金額，Furnline 及 Perfect Bright 則將共同及個別負責向 Kamston 支付不足之金額。Furnline 及 Perfect Bright 將於獨立估值師提供估值報告之日起計 14 天內以現金支付有關款項。由於宇金並不屬於 B 資產之一部份，B 股持有人就 Furnline 及 Perfect Bright 之該項擔保無須負責。

宇金完成

根據宇金協議，宇金完成將於宇金完成日期進行，作為收購宇金權益之代價約港幣 548,900,000 元將以現金於該日支付。宇金於宇金完成時將成為本公司之間接全資附屬公司。

FURNLINE、PERFECT BRIGHT、LINGWOOD、FAST GAIN、宇金及沙田發展

Furnline、Perfect Bright、Lingwood 及 Fast Gain

Furnline、Perfect Bright、Lingwood 及 Fast Gain 均為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。於本公佈日期，Lingwood 為 Furnline 全資擁有及 Fast Gain 由 Perfect Bright 全資擁有，而 Lingwood 及 Fast Gain 各自分別持有宇金之 50% 權益。

宇金

宇金之主要業務為沙田發展之物業發展。據宇金截至二零零七年六月三十日止之最近經審核賬目所披露，宇金之負債淨額約為港幣 1,840,000 元。

根據宇金之經審核財務報表，截至二零零六年及二零零七年六月三十日止年度之除稅前及除稅後經審核虧損分別約為港幣 150,000 元及港幣 1,580,000 元。宇金截至二零零六年及二零零七年六月三十日止年度之虧損主要為政府地租及地盤管理費用所致。本公司經作出合理諮詢後知悉，賬面值約港幣 999,740,000 元（記錄於宇金截至及包括二零零七年十二月三十一日之賬目）乃沙田發展之歷史土地成本。宇金權益之原本認購成本為港幣 2 元。

沙田發展

沙田發展位於香港新界沙田市地段第 539 號，擬興建住宅發展，樓面面積約 358,048 平方呎，包括兩幢 33 層高住宅、四幢低密度住宅及附設車位與其他設施。沙田發展之上蓋建築工程進度為兩幢高層住宅之石屎結構已建至第 23 層樓層，而四幢低密度住宅之結構工程尚未展開。按現時工程進度，建築工程預期將於二零零九年四月底完成。沙田發展至現時之發展成本（包括已資本化利息）約港幣 357,300,000 元，而日後發展成本將由銀行貸款支付。

II. 于德道交易

契約

日期

二零零八年六月六日

立約方

- (i) Jetwin
- (ii) 新麗

收購

根據契約，Jetwin 同意出售及新麗同意收購 Furnline 及 Perfect Bright 各自之 B 股。

根據 Furnline 及 Perfect Bright 各自之公司章程大綱及細則，A 股及 B 股構成不同類別股份，並賦予其各自持有人不同權益及特權。於 B 股完成時，新麗將成為 B 股之唯一持有人，將可享有歸屬 B 資產之所有收入及報酬，並須負責與 B 資產相關之所有風險及責任，而 Jetwin 將繼續為 A 股之唯一持有人，將可享有歸屬 Furnline 及 Perfect Bright 各自資產 (B 資產除外) 之所有剩餘權益，並須負責與其資產 (B 資產除外) 相關之所有責任。B 股持有人只有權於有關 B 資產之事項投票，而 A 股持有人只有權於有關 B 資產以外之事項投票。於清盤歸還資本時，B 資產只限分派予 B 股持有人，而所有其他資產 (B 資產除外) 只限分派於 A 股持有人。有關 Furnline 或 Perfect Bright 進行自動清盤之決議案，須獲得 A 股持有人及 B 股持有人之同意方可通過。

B 資產只包括：

- (i) 華盛頓已發行股份中 480,000 股每股面值港幣 10 元之股份，分別由 Furnline 及 Perfect Bright 各自擁有 50%，合共佔華盛頓已發行股份之 60%；
- (ii) Cityline 已發行股份中 30 股每股面值 1 美元之股份，分別由 Furnline 及 Perfect Bright 各自擁有 50%，合共佔 Cityline 已發行股份之 60%；及
- (iii) 於任何時間代表、得自或歸屬於該等股份之任何權益、財產或資產。

華盛頓及 Cityline 透過其各自之附屬公司 Carry Express 及旺勝間接持有干德道物業之權益，而干德道物業乃 B 資產之一部份。

憑藉收購 B 股，新麗將於 B 股完成時，透過擁有 B 股而間接持有應佔 60% 權益。於 Furnline 及 Perfect Bright 之投資在新麗之賬目將為列為可供出售之權益證券，而就歸屬於投資在 Furnline 及 Perfect Bright 之資產及負債將以附屬公司計算在本公司之集團賬目。

於 B 股完成時，將會就 Furnline 及 Perfect Bright 各自訂立股東協議 (其中包括 Jetwin 及新麗為訂約方)。各份股東協議均列有條款，規定根據 Furnline 及 Perfect Bright 各自之公司章程大綱及細則所載之各自股份權益下，A 股持有人及 B 股持有人將分別負責之責任及可享有之利益。若 A 股持有人或 B 股持有人須以任何形式負責其他類別股份所涉及之任何責任，則該其他類別股份之持有人須向其作出彌償。各股東協議亦將列明，於 B 股完成時，有關公司將通過特別董事決議，以成立兩個不同董事委員會。Furnline 及 Perfect Bright 各自之董事局將由最多八位董事組成。新麗於成為 B 股持有人時可委派最多四位董事，出任 Furnline 及 Perfect Bright 各自之董事局。由新麗委派之董事所組成之董事委員會將獲授權全權處理有關 B 資產之所有事項，而由 Jetwin 委派之其他董事所組成之董事委員會則獲授權處理有關 B 資產以外之其他所有事項。

代價

新麗應付予 Jetwin 之代價乃由契約各方經公平磋商協定及相等於總最終調整資產淨值之金額，並同意干德道發展之價值為港幣 2,572,880,000 元，即代表干德道折讓發展價值減干德道額外發展成本。干德道折讓發展價值代表干德道發展之獨立估值師戴德梁行有限公司按已建成基準於二零零八年五月三十日所作估值港幣 3,900,000,000 元折讓 25%。

於 B 股完成日期，新麗將以現金支付予 Jetwin 約港幣 729,660,000 元（此乃總最終調整資產淨值之估計金額）。

於 B 股完成進行後，將會編製 Furnline 完成賬目及 Perfect Bright 完成賬目，並計算總最終調整資產淨值。若新麗於 B 股完成時支付之金額多於或少於總最終調整資產淨值，則 Jetwin 將向新麗退還超出之金額或新麗將向 Jetwin 支付不足之金額（視乎情況而定）。Furnline 完成賬目及 Perfect Bright 完成賬目將盡快於 B 股完成後編製及呈交新麗，惟任何情況下不得遲 B 股完成日期後起計 60 天。調整將以等額元值基準根據 Furnline 完成賬目及 Perfect Bright 完成賬目作出，而調整之款項將於總最終調整資產淨值獲確定後 14 天內以現金支付。預期該調整（如有）不會對本集團有重大影響。

B 股完成之條件

契約之完成須有待取得 Carry Express／旺勝貸款銀行之同意書方可進行。

現有 Carry Express／旺勝銀行貸款

於契約之日，根據 Carry Express／旺勝銀行貸款，Carry Express 及旺勝各自尚欠本金分別為港幣 446,000,000 元及港幣 914,000,000 元，而 Carry Express／旺勝銀行貸款由恒兆擔保。恒兆於 B 股完成時將仍提供有關擔保。

保證及彌償

根據契約，Jetwin 向新麗提供慣常保證（包括有關 B 資產之資產所有權、完成賬目、記錄保存、法律遵照及重大合約等）。Jetwin 將於 B 股完成時簽訂一份稅務彌償契約。據此，Jetwin 將同意就有關 B 資產於 B 股完成前涉及包括利得稅、資本稅、印花稅及其他一般稅項、關稅及課徵之若干稅務責任及出售干德道物業所產生之利得稅之若干責任向新麗作出彌償保證。

Jetwin 之擔保

根據契約，Jetwin 作出擔保，自整個干德道發展之入伙紙發出日期起計兩年屆滿之日，已售出干德道單位所取得總售價之 60%，連同由獨立估值師就未售干德道單位作出於該日之估值之 60%，將不會少於港幣 2,193,750,000 元，即相對干德道折讓發展價值之 60% 有溢價 25%。若已售干德道單位所取得之總售價及未售干德道單位之上述價值合共少於上述擔保金額，Jetwin 將負責向新麗支付不足之金額。Jetwin 將於獨立估值師提供估值報告之日起計 14 天內以現金支付有關款項。

B 股完成

根據契約，B 股完成將於 B 股完成日期進行，作為於 B 股完成時之代價約港幣 729,660,000 元將以現金於該日支付，而於 B 股完成時，華盛頓、Cityline、Carry Express、旺勝，以及 Cityline 之其他附屬公司將成為本公司之非全資附屬公司。

合營

華盛頓已發行股份之其餘 40% 權益，當中 32% 由楊先生及其控制之一間公司持有，而其餘 8% 權益由本公司一間附屬公司之一名董事及其聯繫人（均為遺產執行人身份「執行人」）及執行人控制之一間公司持有。

Cityline 已發行股份之其餘 40% 權益，當中 32% 由楊先生控制之一間公司持有，而其餘 8% 權益由執行人控制之一間公司持有。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）。

就華盛頓及 Cityline 各自而言，Furnline、Perfect Bright 及少數股東已簽訂股東協議，以協定各股東對華盛頓、Cityline 及其下附屬公司業務營運之規管。於 B 股完成時，華盛頓及 Cityline 將各自成為本集團與楊先生及／或其聯繫人之合營公司，而楊先生及／或其聯繫人根據上市規則乃本公司之關連人士。

華盛頓及 Cityline 各自之股東合約之條款乃屬一般股東合約慣常採用。任何所需融資將來自對外借貸或由有關公司之股東按各股東之持股比例提供。在 Cityline 之股東協議而言，根據其中條款，若自滿意紙發出日期起計五年屆滿之日，旺勝仍擁有任何未售干德道單位，則會將未售干德道單位，按其價值及 Cityline 各股東之持股比例，分派予 Cityline 各股東。

有見 Carry Express／旺勝銀行貸款及／或任何進一步銀行貸款已差不多可完全支付干德道額外發展成本，就上述合營而言，本集團於華盛頓及 Cityline 各自之股東協議下之財務承擔乃屬非常輕微。

JETWIN、FURNLINE、PERFECT BRIGHT、華盛頓、CITYLINE、CARRY EXPRESS 及旺勝

Jetwin

Jetwin 為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，於本公佈日期擁有 Furnline 及 Perfect Bright 各自之所有已發行股份。

Furnline 及 Perfect Bright

Furnline 及 Perfect Bright 均為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。於本公佈日期，Furnline 實益持有華盛頓已發行股份之 30% 及 Cityline 已發行股份之 30%，而 Perfect Bright 亦實益持有華盛頓已發行股份之 30% 及 Cityline 已發行股份之 30%。

由於 B 股持有人將享有歸屬 B 資產之所有收入及報酬，故請參閱以下「華盛頓及 Cityline」與「Carry Express 及旺勝」分分節所示之華盛頓、Cityline、Carry Express 及旺勝之負債淨額或資產淨值（視乎情況而言）。

華盛頓及 Cityline

華盛頓為一間於香港註冊成立之投資控股公司。Cityline 為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。華盛頓及 Cityline 各自現由 Furnline 擁有 30%、Perfect Bright 擁有 30% 及少數股東擁有 40%。

根據華盛頓之綜合財務報表，截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止各年度之除稅前及除稅後之虧損約為港幣 30,000 元，而該等虧損主要為行政費所致。華盛頓於二零零七年三月三十一日之負債淨額，於單一公司層面為港幣 8,700,000 元，而於綜合層面則為港幣 3,900,000 元。

根據 Cityline 之綜合財務報表，截至二零零六年及二零零七年六月三十日止各年度之除稅前及除稅後溢利分別為約港幣 52,600,000 元及約港幣 92,400,000 元，而此等溢利乃主要來自發展中物業之撥備回撥。Cityline 於二零零七年六月三十日之負債淨額，於單一公司層面為港幣 80,000 元，而於綜合層面則為港幣 50,000,000 元。

Carry Express 及旺勝

Carry Express 及旺勝之主要業務為共同發展干德道發展。

根據 Carry Express 經審核之財務報表，截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止各年度之經審核除稅前及除稅後之虧損約港幣 20,000 元，而該等虧損主要為行政費所致。Carry Express 於二零零七年三月三十一日之資產淨值額為港幣 4,900,000 元。

根據旺勝之經審核財務報表，截至二零零六年六月三十日止年度之經審核除稅前及除稅後虧損為港幣 7,800,000 元，而截至二零零七年六月三十日止年度之經審核除稅前及除稅後溢利為港幣 92,600,000 元。旺勝截至二零零六年六月三十日止年度之虧損主要為發展中物業之減值撥備，而截至二零零七年六月三十日止年度之溢利乃因物業市況變動而將以往年度所作之撥備回撥所致。旺勝於二零零七年六月三十日之負債淨額為港幣 1,400,000 元。

干德道發展

擁有權

干德道物業由 Carry Express 及旺勝共同分權擁有，干德道物業之 10,000 份平等不可分割份數當中，6,075 份由 Carry Express 擁有，而其餘 3,925 份則由旺勝擁有。

共同重新發展協議

Carry Express 及旺勝已簽訂共同重新發展協議，就干德道物業之共同發展訂立條款。據此，於干德道發展完成時，經參照樓面面積及干德道單位之當時市值，Carry Express 及旺勝將可按 60.75:39.25 之比例獲分配干德道單位。Carry Express 現擬持有將獲分配之干德道單位作長線投資用途。旺勝現擬把將獲分配之干德道單位作出售用途。

干德道發展之簡介

干德道發展為一項住宅發展，估計樓面面積約 229,255 平方呎，將為一幢 46 層高之住宅大廈，包括 6 層平台停車場、1 層會所及 39 層住宅。

干德道發展設有 66 個住宅單位、104 個車位及 10 個電單車車位。

工程進度

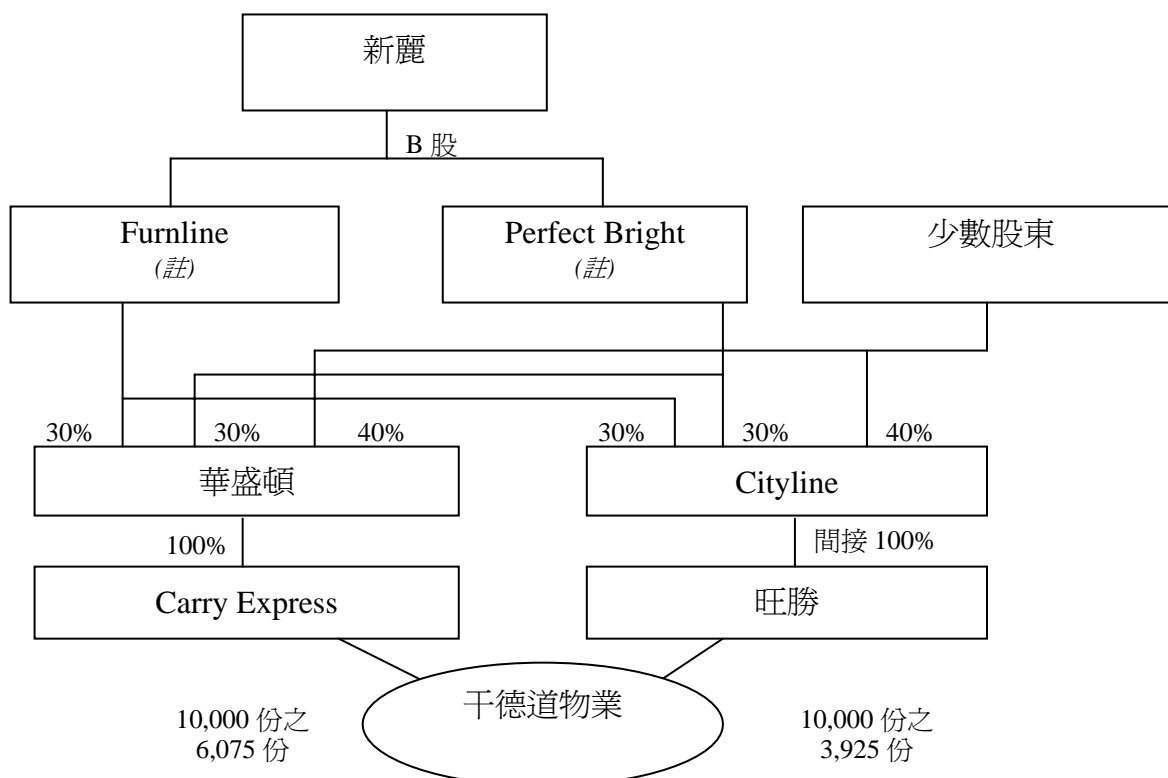
於契約之日，大廈之石屎結構已建至天台樓層。幕牆、外牆飾面、大廈服務裝置及內部批盪已完成約 25%。

按現時工作進度，建築工程預期將於二零零九年三月底完成。干德道發展累計至現今之發展成本（包括已資本化之利息）並記錄於旺勝及 Carry Express 各自之賬目分別約為港幣 280,480,000 元及港幣 217,140,000 元。

本公司經作出合理諮詢後知悉，賬面值約港幣 786,640,000 元（記錄於 Carry Express 及旺勝截至及包括二零零七年十二月三十一日之賬目）乃干德道發展之歷史土地成本。Furnline 及 Perfect Bright 之各自 B 股權益之原本認購成本為 1 美元。

控股架構

於 B 股完成時，有關公司之控股架構見列於下表：



註：Furnline 及 Perfect Bright 各自之 A 股由 Jetwin 全部擁有

III. 沙田交易、干德道交易及合營之理由及得益

董事局認為沙田交易及干德道交易可增加本集團在香港之土地儲備組合。由於本公司其中一項主要業務為物業發展，有見物業市場表現理想，帶動物業價格上升，沙田交易及干德道交易將可增加集團物業銷售之收益。鑒於經商業磋商所得之成果，董事局亦認為本集團以沙田發展及干德道發展之獨立估值師所作估值之若干折讓進行沙田交易及干德道交易，25% 折讓乃具吸引力之折讓。

經考慮 25% 折讓及 25% 擔保溢價因素，董事（包括獨立非執行董事）認為沙田交易、干德道交易及於 B 股完成時與少數股東間之合營之有關條件，乃公平合理、按照一般商業條款，並符合本公司及股東之整體利益。

沙田交易及干德道交易將以本集團內部資源支付。

IV. 上市規則之規定

沙田交易

於本公佈日期，據董事經作出合理諮詢後可予確定，Furnline 及 Perfect Bright 均為李博士家族私人信託間接控制之公司。故此，根據上市規則，Furnline 及 Perfect Bright 為本公司之關連人士，而沙田交易根據上市規則第 14A 章構成本公司之關連交易。

鑒於宇金於完成時將成為本公司之間接全資附屬公司，於二零零七年七月六日公佈之由本公司之全資附屬公司恒代與宇金在該日簽訂有關委任沙田發展之項目經理、銷售經理及大廈經理之項目管理協議，以及本公司之全資附屬公司恒麗建築有限公司與宇金在該日簽訂有關委任沙田發展之主要承建商之建築成本合約，將因而終止為本公司之持續關連交易。

干德道交易

於本公佈日期，據董事經作出合理諮詢後可予確定，Jetwin 為李博士家族私人信託間接控制之公司。故此，根據上市規則，Jetwin 為本公司之關連人士，而干德道交易根據上市規則第 14A 章構成本公司之關連交易。

公佈規定

鑒於沙田交易連同干德道交易根據上市規則第 14A.32 條計算之各項適用比率少於 2.5%，故沙田交易及干德道交易只需符合上市規則之申報及公佈規定。

合營

根據上市規則楊先生及／或其聯繫人為本公司之關連人士。於 B 股完成時，本集團與楊先生及／或其聯繫人（彼等為少數股東當中之人士）之合營根據上市規則第 14A 章將構成本公司之關連交易。在計及 Carry Express／旺勝銀行貸款及／或任何進一步銀行貸款已差不多可完全支付干德道額外發展成本（現預料此財務承擔在根據上市規則第 14A.32 條計算各項適用比率時將無影響），故預期就該項與楊先生及／或其聯繫人之合營而言，本集團之財務承擔乃屬非常輕微。

V. 服務提供

項目管理合約之約務更替

根據契約條款，於 B 股完成時，恒兆代理於項目管理合約下之約務將更替予恒代，而自 B 股完成時起，恒代將代替恒兆代理為干德道發展之項目經理，並將根據更替項目管理合約承擔所有義務及收取所有利益。

更替項目管理合約之主要條款如下：

合約方

- (1) Carry Express 及旺勝共同作為業主；及
- (2) 恒代作為項目經理。

更替項目管理合約之主題

服務範疇

根據更替項目管理合約，恒代須為干德道發展提供全面項目管理服務。

服務期限

除合約方根據更替項目管理合約另行終止外，恒代之任期將於滿意紙發出日期起計一年後屆滿。

項目管理費

項目管理費為實際建築成本之 2.25% (參考現時市場收費價格釐定)，並按每半年支付。假設自 B 股完成時起計，用以完成干德道發展實際尚需之建築成本相等於干德道額外發展成本 (不包括項目管理費及其他財務費用)，自更替項目管理合約之日起計之項目管理費估計約為港幣 7,000,000 元。

委任租賃代理契約之約務更替及修訂

根據契約條款，於 B 股完成時，恒兆代理於委任租賃代理契約下之約務將更替予恒代，且委任租賃代理契約將作出修訂，而自 B 股完成時起，就根據干德道發展將分配予 Carry Express 之干德道單位，恒代將代替恒兆代理為 Carry Express 之租賃及推廣代理，並將根據更替租賃代理契約承擔所有義務及收取所有利益。

更替租賃代理契約之主要條款如下：

合約方

- (1) Carry Express；及
- (2) 恒代作為租賃及推廣代理。

更替租賃代理契約之主題

服務範疇

根據更替租賃代理契約，恒代須予提供之服務包括為將分配予 Carry Express 之干德道單位或該等干德道發展之部份（而 Carry Express 擬將其作租賃用途）提供租賃及推廣服務。

服務期限

除更替租賃代理契約合約方另行終止外，恒代之任期將由滿意紙發出日期或於首次任何干德道單位公開招租達成第一次租賃之日期（以兩者較早發生之日為準）起計三年。

租賃代理費

- (i) 行政費為經 Carry Express 確認之總租金收入之 1%（每年）（參考現時市場收費價格釐定）；
- (ii) 就透過恒代促成之任何年期不少於兩年之新租賃協議，收取一個月租金或准用費；
- (iii) 就透過恒代促成之任何年期不少於兩年之續租協議，收取半個月租金或准用費；及
- (iv) 就恒代所聘用之分銷租賃代理而言，透過分銷租賃代理促成 Carry Express 訂立之任何年期不少於兩年之新租賃協議，收取半個月租金或准用費；而透過分銷租賃代理促成 Carry Express 訂立之任何年期不少於兩年之續租協議，收取月租或准用費之 25%，

該等租金或准用費（參考現時市場收費價格釐定）須於該等租賃協議簽訂之日起計十四天內支付。現估計總租賃代理費約為港幣 9,700,000 元。

委任銷售代理契約之約務更替及修訂

根據契約條款，於 B 股完成時，恒兆代理於委任銷售代理契約下之約務將更替予恒代，且委任銷售代理契約將作修訂，而自 B 股完成時起，就根據干德道發展將分配予旺勝之干德道單位，恒代將代替恒兆代理為旺勝之銷售及推廣代理，並將根據更替銷售代理契約承擔所有義務及收取所有利益。

更替銷售代理契約之主要條款如下：

合約方

- (1) 旺勝；及
- (2) 恒代作為銷售及推廣代理。

更替銷售代理契約之主題

服務範疇

根據更替銷售契約，恒代須予提供之服務包括為將分配予旺勝之干德道發展之該部份或干德道單位（而旺勝擬將其作出售用途）提供銷售及推廣服務。

服務期限

除更替銷售代理契約合約方另行終止外，恒代之任期將由滿意紙發出日期或於首次任何干德道單位公開銷售達成第一次出售之日期（以兩者較早發生之日為準）起計三年。

銷售代理費

銷售代理費為旺勝就該等干德道單位收取買家之銷售收入之 1%（參考現時市場收費價格釐定），並須於有關買賣協議完成日期起計十四天內支付。

現估計總銷售代理費約為港幣 17,000,000 元。

主要承建商安排

Rocky Mount 合營於 Carry Express 及旺勝之招標中成功中標，並根據標書合約條款被委任為干德道發展之主要承建商。干德道發展之建築師於干德道發展之建築期間定期發出中期證明書以證明 Carry Express 及旺勝就建築工程須予支付之款項。

Rocky Mount 合營乃一間由恒順與 Markfaith 組成之非註冊成立合營，以擔任干德道發展之主要承建商。恒順及 Markfaith 於 Rocky Mount 合營之權益分別為 20% 及 80%。

根據契約條款，於 B 股完成時，Markfaith 於 Rocky Mount 合營之權益將更替予本公司之全資附屬公司恒基代理，而屆時本集團將免價擁有 Rocky Mount 合營之 100% 權益。

主要承建商安排之主要條款如下：

合約方

- (1) Carry Express 及旺勝作為業主；及
- (2) Rocky Mount 合營作為主要承建商。

安排之主題

服務範疇

Rocky Mount 合營被委任為主要承建商以建造／完成及促使建造／完成干德道發展。

委任期

除合約方提前終止外，Rocky Mount 合營被委任為主要承建商之任期將直至干德道發展之建築完成為止。由於預計干德道發展之建築工程將於二零零九年三月底完成，故預期該委任之餘下任期將不會超過三年。

主要承建商費

在該委任之餘下任期內，自本公佈日期起計有關干德道尚餘建築工程之總主要承建商費估計約為港幣 84,470,000 元，而此金額將由干德道發展之建築師定期證明為 Carry Express 及旺勝應支付 Rocky Mount 合營之款項。

代價之基準及每年收費上限

費用之代價基準

費用及須予支付本集團之估計款項，乃經公平磋商達成，而收費之價格並不遜於本集團就同類發展提供服務由其他發展商支付費用之基準。

每年上限

預期本集團成員將可於二零零八年六月起計三年之每年收入合共款項不得超過：-

- (a) 根據更替項目管理合約之項目管理費，港幣 10,000,000 元；
- (b) 根據更替租賃代理契約之租賃代理費，港幣 15,000,000 元；

- (c) 根據更替銷售代理契約之銷售代理費，港幣 30,000,000 元；及
- (d) 主要承建商費，港幣 120,000,000 元。

上述預期每年上限乃經考慮多項因素，並包括下列各項：

1. 估計未來發展成本及可供出售樓面面積與現時市場價格；
2. 干德道發展之預計完成日期；
3. 估計建築成本及銷售收益之潛在波動，以及其相關之緩衝額；及
4. 本集團成員公司就類似安排以按年基準可收取之款項。

訂立更替項目管理合約、更替租賃代理契約、更替銷售代理契約及根據主要承建商安排之 Markfaith 權益更替等之理由及得益

服務提供乃屬本集團一般日常業務。

批准訂立更替項目管理合約、更替租賃契約、更替銷售契約及根據主要承建商安排之 Markfaith 權益更替及其項下建議交易之董事（包括獨立非執行董事），認為該等合約條款乃經公平磋商，按一般商業條款釐定，公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

與 CARRY EXPRESS 及旺勝之關係及持續關連交易

恒代、恒基代理及恒順均為本公司之全資附屬公司。

Carry Express 及旺勝各自為楊先生之聯繫人，故根據上市規則乃本公司之關連人士。

服務提供乃屬本集團一般日常業務，並預期持續一段期間，故根據上市規則構成本公司之持續關連交易。

鑒於本集團之成員公司根據該等安排將收取之最高代價總額按適用比率（根據上市規則）按年計算將少於 2.5%，根據上市規則第 14A.34 條，持續關連交易只需符合上市規則之申報及公佈規定而無須按上市規則取得獨立股東之批准。

持續關連交易之詳情將於本公司下期年報及賬目內披露。本公司將不時遵守上市規則就持續關連交易之每年審閱及其他適用之規定。

VI. 有關本集團之資料

本集團之主要業務為物業發展及投資、發展計劃管理、建築、物業管理、基建項目、酒店業務、百貨業務、財務及投資控股。恒代之主要業務為發展計劃管理及地產銷售及代理服務。

定義

- 「25% 折讓」 (i) 沙田折讓發展價值所反映沙田發展之獨立估值師所作估值折讓 25%；及
(ii) 干德道折讓發展價值反映干德道發展之獨立估值師所作估值折讓 25%
- 「25% 擔保溢價」 (i) 本公佈「I. 沙田交易」一節內之「宇金協議」分節下「Furnline 及 Perfect Bright 之擔保」分分節所詳述由 Furnline 及 Perfect Bright 提供之擔保；及
(ii) 本公佈「II. 干德道交易」一節內之「契約」分節下之「Jetwin 之擔保」分分節所詳述由 Jetwin 提供之擔保
- 「A 股」 Furnline 或 Perfect Bright (視乎情況而言) 股本中所有已發行每股面值 1 美元之「A」股，而該等股份由 Jetwin 實益擁有
- 「總最終調整資產淨值」 於 B 股完成日期，Furnline 及 Perfect Bright 各自之未經審核資產負債表 (以權益法記入賬目) 所示之有形資產淨值 (各自只歸屬 B 股而言) 兩者合計，並作出以港幣 1,563,020,000 元代替 Carry Express 賬目內所列其擁有干德道物業權益份額價值及以港幣 1,009,860,000 元代替旺勝賬目內所列其擁有干德道物業權益份額價值之調整，調整總額港幣 2,572,880,000 元，乃代表干德道折讓發展價值減干德道額外發展成本
- 「聯繫人」 具上市規則賦予該詞之定義
- 「應佔 60% 權益」 契約項下之交易完成前，干德道物業／干德道發展之 60% 權益乃歸屬 Jetwin 間接擁有之權益
- 「B 資產」 具本公佈「II. 干德道交易」一節內之「契約」分節下「收購」分分節賦予該詞之定義

「B 股」	Furnline 或 Perfect Bright (視乎情況而言) 已發行股本中所有每股面值 1 美元之「B」股，並將於 B 股完成時由新麗所收購
「B 股完成」	根據契約收購之完成
「B 股完成日期」	二零零八年六月十三日 (或契約雙方可協定 B 股完成將予進行之日期)，惟任何情況下不得遲於二零零八年七月三十一日
「董事局」	本公司之董事局
「宇金」	宇金有限公司，一間於香港註冊成立之公司，而 Fast Gain 及 Lingwood 各自擁有該公司之 50% 權益
「宇金協議」	Furnline、Perfect Bright 及 Kamston 於二零零八年六月六日簽訂有關沙田交易之協議
「宇金銀行貸款」	本金合共達港幣 1,500,000,000 元之數項銀行融資；於此，宇金為借款人，每間宇金貸款銀行為貸款人及恒兆為擔保人
「宇金完成」	根據宇金協議收購之完成
「宇金完成賬目」	宇金之未經審核賬目，包括自二零零七年七月一日至宇金完成日期之損益賬及於宇金完成日期之資產負債表
「宇金完成日期」	二零零八年六月十三日 (或宇金協議各方可協定宇金完成將予進行之日期)，惟任何情況下不得遲於二零零八年七月三十一日
「宇金最終調整資產淨值」	於宇金完成，宇金之未經審核資產負債表所示之有形資產淨值，並作出以港幣 1,937,390,000 元代替沙田物業權益價值之調整，而此金額代表沙田折讓發展價值減沙田額外發展成本
「宇金貸款銀行」	華僑銀行有限公司香港分行、盤谷銀行香港分行及永隆銀行有限公司
「英屬處女群島」	英屬處女群島
「Carry Express」	Carry Express Investment Limited，一間於香港註冊成立之公司，並為華盛頓之全資附屬公司

「Carry Express／旺勝銀行貸款」	本金合共達港幣 1,360,000,000 元之數項銀行融資；於此，Carry Express 及旺勝為借款人，每間 Carry Express／旺勝貸款銀行為貸款人及恒兆為擔保人
「Carry Express／旺勝貸款銀行」	三井住友銀行，荷蘭合作銀行香港分行，澳洲聯邦銀行及星展銀行有限公司香港分行
「滿意紙」	由有關政府機構簽發之證明書，證明干德道發展之業主已遵照該物業之政府批地契約履行一切明確義務
「Cityline」	Cityline Venture Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司
「本公司」	恒基兆業地產有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「干德道額外發展成本」	約港幣 352,120,000 元，即契約各方協定 Carry Express 及旺勝就完成干德道發展須予進一步支付之估計建築成本
「干德道發展」	擬於干德道物業興建之住宅發展，樓面面積約 229,255 平方呎，包括一幢住宅大廈、車位及會所
「干德道折讓發展價值」	港幣 2,925,000,000 元，相當於干德道發展之獨立估值師按已建成基準於二零零八年五月三十日所作估值折讓 25%
「干德道物業」	於香港土地註冊處登記為內地段第 7898 號 A 分段及餘段之土地及建於其上之建築物及大廈（如有），現稱干德道 39 號
「干德道住宅單位」	界定只可用作住宅用途之干德道單位
「干德道交易」	根據契約新麗收購 Furnline 及 Perfect Bright 各自之 B 股之交易
「干德道單位」	干德道發展任何部份之任何單位或地方及權益
「關連人士」	具上市規則賦予該詞之定義
「契約」	Jetwin 及新麗於二零零八年六月六日簽訂有關干德道交易之契約
「委任租賃代理契約」	Carry Express 及恒兆代理於二零零七年九月十八日簽訂之委任租賃代理契約

「委任銷售代理契約」	旺勝及恒兆代理於二零零七年九月十八日簽訂之委任銷售代理契約
「董事」	本公司之董事
「李博士」	李兆基博士，本公司董事局主席及執行董事
「執行人」	具本公佈「II. 干德道交易」一節內之「合營」分節賦予該詞之定義
「Fast Gain」	Fast Gain Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，乃 Perfect Bright 直接全資擁有，並為李博士家族私人信託間接控制
「費用」	項目管理費、租賃代理費、銷售代理費及主要承建商費
「Furnline」	Furnline Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為李博士家族私人信託間接控制
「Furnline 完成賬目」	Furnline 之未經審核賬目（包括於 B 股完成日期之資產負債表（歸屬 B 股及以權益法記入賬目））
「樓面面積」	一項發展於任何特定時間可予出售之面積，包括該發展整體內所有作公共使用之分攤佔用之公共範圍，亦包括就管理及維護物業作配套用途之面積（不包括停車場面積）
「本集團」	本公司及其附屬公司
「恒兆代理」	恒基兆業代理有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為李博士家族之私人信託間接控制
「恒兆」	恒基兆業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之主要股東
「恒順」	恒順建築有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「恒基代理」	恒基發展代理有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「恒代」	恒基兆業地產代理有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「Jetwin」	Jetwin International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為李博士家族之私人信託間接控制

「共同重新發展協議」	Carry Express 及旺勝於二零零七年九月十八日簽訂有關重新發展干德道物業之協議
「Kamston」	Kamston Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「租賃代理費」	根據更替租賃協議須支付予恒代之費用
「Lingwood」	Lingwood Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，乃 Furnline 直接全資擁有，並為李博士家族之私人信託間接控制
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「主要承建商安排」	如本公佈「V. 服務提供」一節之「主要承建商安排」分節內所述有關委任 Rocky Mount 合營為干德道發展主要承建商
「主要承建商費」	根據主要承建商安排須支付予 Rocky Mount 合營之費用(不包括 Carry Express 及旺勝直接付款予指定之干德道發展分承建商之義務)
「Markfaith」	Markfaith Investment Limited，一間於香港註冊成立之公司，並為李博士家族之私人信託間接控制
「少數股東」	<p>(i) 就華盛頓而言乃指楊先生、一間由楊先生控制之公司、執行人及一間由執行人控制之公司，彼等合共擁有華盛頓已發行股份之 40%</p> <p>(ii) 就 Cityline 而言乃指一間由楊先生控制之公司及一間由執行人控制之公司，彼等合共擁有 Cityline 已發行股份之 40%</p>
「楊先生」	楊世杭先生。本公司若干附屬公司之主要股東(如上市規則所釋義)
「旺勝」	旺勝有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為 Cityline 之間接全資附屬公司
「更替租賃代理契約」	委任租賃代理契約(經 Carry Express、恒兆代理及恒代於 B 股完成時簽訂之更替及補充契約所更替及修訂)
「更替項目管理合約」	項目管理合約(經旺勝、Carry Express、恒兆代理及恒代於 B 股完成時簽訂之更替及補充契約所更替及修訂)

「更替銷售代理契約」	委任銷售代理契約（經旺勝、恒兆代理及恒代於 B 股完成時簽訂之更替及補充契約所更替及修訂）
「Perfect Bright」	Perfect Bright Properties Inc.，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為李博士家族私人信託間接控制
「Perfect Bright 完成賬目」	Perfect Bright 之未經審核賬目（包括於 B 股完成日期之資產負債表（歸屬 B 股及以權益法記入賬目））
「項目管理合約」	旺勝、Carry Express 及恒兆代理於二零零七年九月十八日簽訂之項目管理合約
「項目管理費」	根據更替項目管理合約須支付予恒代之費用
「服務提供」	本集團向 Carry Express 及／或旺勝提供 (1) 根據更替項目管理合約之項目管理服務；(2) 根據更替租賃契約之租賃服務；(3) 根據更替銷售契約之銷售服務；及(4) 根據主要承建商安排作為承建商所提供之服務
「Rocky Mount 合營」	一間由恒順與 Markfaith 組成之非註冊成立合營
「銷售代理費」	根據更替銷售契約須支付予恒代之費用
「沙田額外發展成本」	約港幣 677,860,000 元，即宇金協議各方協定宇金就完成沙田發展須予進一步支付之估計建築成本
「沙田發展」	擬於沙田物業興建之住宅發展，估計樓面面積為 358,048 平方呎，包括兩幢高層住宅、四幢低密度住宅、附設車位與其他設施
「新麗」	新麗投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「沙田折讓發展價值」	港幣 2,615,250,000 元，相當於沙田發展之獨立估值師按已建成基準於二零零八年五月三十日所作估值折讓 25%
「沙田物業」	一幅於香港土地註冊處登記為沙田市地段第 539 號之土地
「沙田住宅單位」	界定只可用作住宅用途之沙田單位
「沙田交易」	宇金協議項下之交易
「沙田單位」	沙田發展任何部份可作出售之任何單位、平台、天台、車位或其他地方及權益

「平方呎」	平方英尺
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「華盛頓」	華盛頓工程有限公司，一間於香港註冊成立之公司
「%」	百分比
「港幣」	港元，香港之法定貨幣
「美元」	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，二零零八年六月六日

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。