

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，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生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)

有關收購香港中華煤氣有限公司、香港小輪(集團)有限公司、 恒基兆業發展有限公司及美麗華酒店企業有限公司 之股份的關連交易

於二零一三年十月二日，本公司與李博士、富生及 Boldwin 訂立購買股份協議(I)。據此，本公司已同意從彼等(i)以代價總額港幣 2,883,926,205 元購買合共 155,317,008 股之中華煤氣股份(即中華煤氣股份每股港幣 18.568 元)、(ii)以代價港幣 53,662,000 元購買 7,000,000 股之香港小輪股份(即香港小輪股份每股港幣 7.666 元)及(iii)以代價總額港幣 23,105,988 元購買合共 40,395,084 股之恒發股份(即恒發股份每股港幣 0.572 元)。購買股份協議(I)之代價總額港幣 2,960,694,193 元將於完成日期以現金支付。

於同日，本公司與胡寶星爵士及芳芬訂立購買股份協議(II)。據此，本公司已同意從彼等以代價總額港幣 51,095,916 元購買合共 5,051,000 股之美麗華股份(即美麗華股份每股港幣 10.116 元)，該代價將於完成日期以現金支付。

由於(i)李博士為本公司之董事，而富生及 Boldwin 乃由李博士家族私人信託間接控制之公司及(ii)胡寶星爵士為胡家驃先生之父親，胡家驃先生為芳芬之董事及本公司之獨立非執行董事，而芳芬為一間由胡寶星爵士及彼之配偶實益擁有之公司，因此，李博士、富生、Boldwin、胡寶星爵士及芳芬根據上市規則均為本公司之關連人士，而根據上市規則，訂立購買股份協議(I)及購買股份協議(II)構成本公司之關連交易。

鑑於有關購買股份協議(I)及購買股份協議(II)之若干適用比率根據上市規則第 14A.32 條超過 0.1%，惟全部均少於 5%，訂立該等協議各自只需符合上市規則第 14A 章之申報及公佈規定，並獲豁免遵守上市規則第 14A 章由獨立股東批准之規定。

本公司宣佈於二零一三年十月二日，(i)李博士、富生、Boldwin 及本公司訂立購買股份協議(I)，以及(ii)胡寶星爵士、芳芬及本公司訂立購買股份協議(II)，其主要條款分別載述如下：

(甲) 購買股份協議(I)

日期：二零一三年十月二日

訂約方

賣方：李博士
富生
Boldwin

買方：本公司

購買股份協議(I)之條款

根據該購買股份協議(I)，本公司已同意分別按以下所述代價購買，或促使購買下述股份：

有關中華煤氣

賣方	出售中華煤氣股份數目	佔中華煤氣已發行股本之百分比	代價 (港幣百萬元)
李博士	5,715,362	0.06	106.12
富生	142,574,801	1.49	2,647.33
Boldwin	7,026,845	0.07	130.48
合共：	155,317,008	1.62	2,883.93

有關香港小輪

賣方	出售香港小輪股份數目	佔香港小輪已發行股本之百分比	代價 (港幣百萬元)
李博士	7,000,000	1.96	53.66

有關恒發

<u>賣方</u>	<u>出售恒發股份數目</u>	<u>佔恒發已發行股本之百分比</u>	<u>代價</u> <u>(港幣百萬元)</u>
李博士	34,779,936	1.14	19.89
富生	5,615,148	0.19	3.22
合共：	40,395,084	1.33	23.11

該代價乃由購買股份協議(I)之買賣雙方經公平磋商釐定，並按緊接二零一三年十月一日前於聯交所日報表之五個交易日之每股平均收市價，即中華煤氣股份每股港幣 18.568 元、香港小輪股份每股港幣 7.666 元及恒發股份每股港幣 0.572 元，乘以以上賣方各持出售中華煤氣股份數目、出售香港小輪股份數目及出售恒發股份數目計算。由於該代價乃按有關股份之除息市價基準計算，故本公司將不享有二零一三年度中期股息。

完成

購買股份協議(I)之買賣將於其完成日期完成，代價總額港幣 2,960,694,193 元將於同日以現金支付。出售中華煤氣股份、出售香港小輪股份及出售恒發股份之各項買賣將視作獨立分開之交易，而各項交易完成概無須待該協議之其他交易完成方可作實。購買股份協議(I)之完成亦無須待購買股份協議(II)完成方可作實。

(乙) 購買股份協議(II)

日期：二零一三年十月二日

訂約方

賣方：胡寶星爵士
芳芬

買方：本公司

購買股份協議(II)之條款

根據購買股份協議(II)，本公司已同意分別按以下所述代價購買，或促使購買下述股份：

有關美麗華

<u>賣方</u>	<u>出售美麗華股份數目</u>	<u>佔美麗華已發行股本之百分比</u>	<u>代價</u> (港幣百萬元)
胡寶星爵士	2,596,000	0.45	26.26
芳芬	2,455,000	0.42	24.84
合共：	5,051,000	0.87	51.10

該代價乃由購買股份協議(II)之買賣雙方經公平磋商釐定，並按緊接二零一三年十月一日前於聯交所日報表之五個交易日之每股平均收市價，即美麗華股份每股港幣 10.116 元，乘以以上賣方各持出售美麗華股份數目計算。由於該代價乃按有關股份之除息市價基準計算，故本公司將不享有二零一三年度美麗華中期股息。

完成

購買股份協議(II)之買賣將於其完成日期完成，代價總額港幣 51,095,916 元將於同日以現金支付。購買股份協議(II)之完成無須待購買股份協議(I)完成方可作實。

中華煤氣之資料

中華煤氣及其附屬公司之主要業務為於香港及中國生產及分銷燃氣。

按中華煤氣於二零一二年十二月三十一日經審核之綜合資產負債表(經重列)及現已發行之中華煤氣股份數目 9,559,670,503 股計算，每股中華煤氣股份之股東應佔資產淨值約為港幣 4.73 元。

以下列表為中華煤氣截至二零一一年十二月三十一日止及二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度經審核之財務資料：

	截至十二月三十一日止之財政年度	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
除稅前綜合盈利淨額	8,068.70	9,901.40
除稅後綜合盈利淨額	6,724.70	8,416.80

據董事作出合理查詢後所知悉，購買股份協議(I)之賣方購入之出售中華煤氣股份之原有成本約為港幣 133,410,000 元。

以下列表載述以下各方緊接於完成日期前後持有中華煤氣股份之概況：

	<u>緊接於完成日期前所佔中華煤氣已發行股本之百分比</u>	<u>緊接於完成日期後所佔中華煤氣已發行股本之百分比</u>
李博士	0.06	-
富生	1.49	-
Boldwin	0.07	-
本公司	39.88	41.50

香港小輪之資料

香港小輪及其附屬公司之主要業務為物業發展及投資、小輪及相關業務、旅遊業務及證券投資。

按香港小輪於二零一二年十二月三十一日經審核之綜合資產負債表(經重列)及現已發行之香港小輪股份數目 356,273,883 股計算，每股香港小輪股份之股東應佔資產淨值約為港幣 14.44 元。

以下列表為香港小輪截至二零一一年十二月三十一日止及二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度經審核之財務資料：

	截至十二月三十一日止之財政年度	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
除稅前綜合盈利淨額	593.68	435.04
除稅後綜合盈利淨額	565.13	398.36

據董事作出合理查詢後所知悉，購買股份協議(I)之賣方購入之出售香港小輪股份之原有成本約為港幣 11,670,000 元。

以下列表載述以下各方緊接於完成日期前後持有香港小輪股份之概況：

	<u>緊接於完成日期前所佔香港小輪已發行股本之百分比</u>	<u>緊接於完成日期後所佔香港小輪已發行股本之百分比</u>
李博士	2.19	0.22 (備註)
本公司	31.36	33.33 (備註)

備註：本公司並無向李博士購入彼於香港小輪之全部私人股份權益，而李博士於購買股份協議(I)之買賣完成後，將繼續持有 799,220 股(或 0.22%)之香港小輪股份。若本公司購入李博士於香港小輪之全部私人股份權益，則會令本公司所持投票權以截至及包括購買股份協議(I)日期之前的 12 個月的最低百分比計算，增加超過 2%，繼而觸發收購守則所須作出全面收購香港小輪股份(本公司及其一致行動人士所持有的股份除外)之責任。

恒發之資料

恒發為投資控股公司，而其附屬公司之主要業務為投資控股及基建業務。

按恒發於二零一二年十二月三十一日經審核之綜合資產負債表及現已發行之恒發股份數目 3,047,327,395 股計算，每股恒發股份之股東應佔資產淨值約為港幣 0.50 元。

以下列表為恒發截至二零一一年十二月三十一日止及二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度經審核之財務資料：

	截至十二月三十一日止之財政年度	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
除稅前綜合盈利淨額	234	36
除稅後綜合盈利淨額	172	30

據董事作出合理查詢後所知悉，購買股份協議(I)之賣方購入之出售恒發股份之原有成本約為港幣 23,380,000 元。

以下列表載述以下各方緊接於完成日期前後持有恒發股份之概況：

	<u>緊接於完成日期前所佔恒發 已發行股本之百分比</u>	<u>緊接於完成日期後所佔恒發 已發行股本之百分比</u>
李博士	1.14	-
富生	0.19	-
本公司	67.94	69.27

美麗華之資料

美麗華及其附屬公司之主要業務為投資控股、物業投資、物業發展及銷售、酒店擁有及管理、餐飲業務、旅遊業務及服飾銷售業務。

按美麗華於二零一二年十二月三十一日經審核之綜合資產負債表及現已發行之美麗華股份數目 577,231,252 股計算，每股美麗華股份之股東應佔資產淨值約為港幣 19.18 元。

以下列表為美麗華截至二零一一年十二月三十一日止及二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度經審核之財務資料：

	截至十二月三十一日止之財政年度	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
除稅前綜合盈利淨額	1,409.37	1,515.56
除稅後綜合盈利淨額	1,328.51	1,407.58

據董事作出合理查詢後所知悉，購買股份協議(II)之賣方購入之出售美麗華股份之原有成本約為港幣 85,100,000 元。

以下列表載述以下各方緊接於完成日期前後持有美麗華股份之概況：

	<u>緊接於完成日期前所佔美麗華 已發行股本之百分比</u>	<u>緊接於完成日期後所佔美麗華 已發行股本之百分比</u>
胡寶星爵士	0.45	-
芳芬	0.42	-
本公司	44.21	45.08

購買股份協議(I)及購買股份協議(II)之理由及得益

本公司現有於中華煤氣、香港小輪、恒發及美麗華之長線投資顯然為本集團帶來寶貴貢獻。尤其公用業務公司中華煤氣現向本集團提供龐大穩定收入。故此，該等交易將有利於本集團，促使其進一步增持該等公司之股份權益。該等交易以增購中華煤氣股份權益為主，提供甚吸引之投資機遇，令本集團可按合理成本去增加持有中華煤氣之股份，並按比例增加應佔中華煤氣之盈利及資產淨值份額。

董事局(包括獨立非執行董事)認為，購買股份協議(I)及購買股份協議(II)之條款乃按公平原則磋商，屬一般商業條款及公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的涵義

由於(i)李博士為本公司之董事，而富生及 Baldwin 乃由李博士家族私人信託間接控制之公司及(ii)胡寶星爵士為胡家驃先生之父親，胡家驃先生為芳芬之董事及本公司之獨立非執行董事，而芳芬為一間由胡寶星爵士及彼之配偶實益擁有之公司，因此，李博士、富生、Baldwin、胡寶星爵士及芳芬根據上市規則均為本公司之關連人士，而根據上市規則，訂立購買股份協議(I)及購買股份協議(II)構成本公司之關連交易。

鑑於有關購買股份協議(I)及購買股份協議(II)之若干適用比率根據上市規則第 14A.32 條超過 0.1%，惟全部均少於 5%，訂立該等協議各自只需符合上市規則第 14A 章之申報及公佈規定，並獲豁免遵守上市規則第 14A 章由獨立股東批准之規定。

李博士及其聯繫人士，包括李家傑先生、李家誠先生、馮李煥琮女士、李寧先生及李達民先生(彼等為本公司之董事)均被視作於購買股份協議(I)擁有重大利益，所以彼等並無參與投票批准該協議。此外，胡家驃先生為本公司之獨立非執行董事，被視作於購買股份協議(II)擁有重大利益，所以彼並無參與投票批准該協議。

一般資料

本公司為投資控股公司，而其附屬公司之主要業務為物業發展及投資、項目管理、建築、基建、酒店業務、財務、百貨業務及投資控股。

富生及 Baldwin 之主要業務皆為投資控股。

芳芬之主要業務為投資控股。

釋義

於本公佈內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事局」	董事局
「Baldwin」	Baldwin Enterprises Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為恒兆之全資附屬公司及由李博士家族私人信託間接控制
「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，其股份於聯交所主板上市

「完成日期」	就購買股份協議(I)而言，指該協議日期後第二個營業日(或本公司及購買股份協議(I)之賣方協定之其他日期)，惟在任何情況下不可遲於二零一三年十月十五日及就購買股份協議(II)而言，指該協議日期後第二個營業日(或本公司及購買股份協議(II)之賣方協定之其他日期)，惟在任何情況下不可遲於二零一三年十月十五日
「董事」	本公司董事
「李博士」	李兆基博士，董事局主席及執行董事
「芳芬」	芳芬有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並由胡寶星爵士及彼之配偶實益擁有
「富生」	富生有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並由李博士家族之私人信託間接控制
「本集團」	本公司及其附屬公司
「恒兆」	恒基兆業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，本公司之主要股東，並由李博士家族之私人信託間接控制
「恒發」	恒基兆業發展有限公司，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
「出售恒發股份」	恒發股份合共 40,395,084 股(包括於完成日期或之後所有宣派之股息及其他分派)，相當於恒發已發行股本約 1.33%
「恒發股份」	恒發股本中每股港幣 0.20 元之股份
「港幣」	港元，香港法定貨幣

「中華煤氣」	香港中華煤氣有限公司，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
「出售中華煤氣股份」	中華煤氣股份合共 155,317,008 股(包括於完成日期或之後所有宣派之股息及其他分派)，相當於中華煤氣已發行股本約 1.62%
「中華煤氣股份」	中華煤氣股本中每股港幣 0.25 元之股份
「香港小輪」	香港小輪(集團)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
「出售香港小輪股份」	香港小輪股份 7,000,000 股(包括於完成日期或之後所有宣派之股息及其他分派)，相當於香港小輪已發行股本約 1.96%
「香港小輪股份」	香港小輪股本中每股港幣 1.00 元之股份
「香港」	中國香港特別行政區
「二零一三年度中期股息」	中華煤氣股份、香港小輪股份及恒發股份分別獲派或應獲分派之截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息，即中華煤氣每股港幣 0.12 元、香港小輪每股港幣 0.10 元及恒發每股港幣 0.02 元
「二零一三年度美麗華中期股息」	美麗華股份獲派或應獲分派美麗華之截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息，即每股港幣 0.17 元
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「美麗華」	美麗華酒店企業有限公司，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
「出售美麗華股份」	美麗華股份合共 5,051,000 股(包括於完成日期或之後所有宣派之股息及其他分派)，相當於美麗華已發行股本約 0.87%
「美麗華股份」	美麗華股本中每股港幣 0.70 元之股份

「中國」	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「股東」	本公司股份之持有人
「購買股份協議(I)」	李博士、富生及 Baldwin 作為賣方及本公司作為買方於二零一三年十月二日訂立一份購買股份協議。據此，李博士、富生及 Baldwin 同意出售中華煤氣股份予本公司、李博士同意出售香港小輪股份予本公司及李博士及富生同意出售恒發股份予本公司
「購買股份協議(II)」	胡寶星爵士及芳芬作為賣方及本公司作為買方於二零一三年十月二日訂立一份購買股份協議。據此，胡寶星爵士及芳芬同意出售美麗華股份予本公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併守則
「購買股份協議(I)之賣方」	購買股份協議(I)之賣方所指為李博士、富生及 Baldwin 或彼等其中任何一方或多方
「購買股份協議(II)之賣方」	購買股份協議(II)之賣方所指為胡寶星爵士及芳芬
「%」	百分比

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，二零一三年十月二日

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、孫國林、李鏡禹、馮李煥琮、劉壬泉、李寧、郭炳濠及黃浩明；(2)非執行董事：李王佩玲及李達民；以及(3)獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌、胡家驪、梁希文、潘宗光、鍾瑞明及歐肇基。