

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)



恒基兆業發展有限公司
HENDERSON INVESTMENT LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：97)

聯合公佈

有關恒基兆業地產有限公司於香港中華煤氣有限公司之權益之集團重組

- (1) 恒基兆業地產有限公司收購
恒基兆業發展有限公司於
香港中華煤氣有限公司之權益
- (2) 恒基兆業發展有限公司之
建議分派及削減股份溢價賬
- (3) 恒基兆業發展有限公司之
非常重大出售事項及關連交易
- (4) 恒基兆業地產有限公司之
須予披露交易
- (5) 恒基兆業地產有限公司及
恒基兆業發展有限公司之恢復股份買賣

恒基兆業地產有限公司之財務顧問

Morgan Stanley
摩根士丹利

緒言

交易之進行旨在有效重組恒基地產集團於香港中華煤氣之權益，並透過變現香港中華煤氣之市值從而釋放其對恒基發展股東之價值。交易將使恒基發展成為單一性專營基建業務之上市集團。

於完成後，恒基發展將仍為一間上市公司，而餘下集團將繼續集中在中國經營基建業務。餘下集團之基建業務現時主要包括於浙江省杭州錢江三橋及安徽省馬鞍山環通公路之控股權益。

買賣香港中華煤氣權益

於二零零七年十月二日，恒基地產及恒基發展訂立收購協議，據此，恒基地產集團同意透過收購恒基發展於出售公司之權益及股東貸款，向恒基發展集團收購香港中華煤氣權益，即恒基發展於2,366,934,097股香港中華煤氣股份之全部權益（佔香港中華煤氣已發行股本總額約39.06%）。

按香港中華煤氣平均收市價港幣18.108元計算，香港中華煤氣權益之價值約為港幣42,860,000,000元。代價包括：

- (a) 向恒基發展發行股份權益票據，股份權益票據賦予持有人權利可要求恒基地產發行636,891,425股恒基地產股份並入賬列為繳足股本。按恒基地產平均收市價港幣61.475元計算，該636,891,425股恒基地產股份之總價值約為港幣39,153,000,000元；及
- (b) 現金港幣3,707,000,000元。

恒基發展之建議分派

恒基發展董事局擬建議恒基發展股東批准以下各項：

- (a) 於完成時，根據股份權益票據就每股恒基發展股份配發0.209股恒基地產股份權益之分派；及
- (b) 倘削減股份溢價成為無條件，進一步分派現金約港幣3,687,000,000元，即每股恒基發展股份港幣1.21元。

於最多可達636,891,425股恒基地產股份權益之分派中，恒基地產或其附屬公司原應可獲分派最多可達432,729,036股恒基地產股份（按彼等現時持有2,070,473,859股恒基發展股份）。該權益將於向恒基地產及其附屬公司作出分派後註銷，而有關之恒基地產股份將不予配發。因此，僅會向恒基發展之其他股東配發最多可達204,162,389股恒基地產股份。該204,162,389股恒基地產股份佔恒基地產現有已發行股本約10.51%，或佔經發行該等恒基地產股份後擴大之恒基地產已發行股本約9.51%。

僅就參考用途而言，按現時已發行3,047,327,395股恒基發展股份計算，在削減股份溢價將會或將不會進行之情況下，建議分派及恒基發展股東應佔恒基發展集團資產淨值（不包括香港中華煤氣權益）分別載列如下：

	建議分派			
	(a)不計及削減股份溢價		或 (b)計及削減股份溢價	
	每1,000股恒基發展股份 可獲分派209股 恒基地產股份		每1,000股恒基發展股份 可獲分派209股 恒基地產股份 加港幣1,210元	
	港幣百萬元	港幣元	港幣百萬元	港幣元
	總計	每1,000股 恒基發展股份	總計	每1,000股 恒基發展股份
分派：				
恒基地產股份（附註1）	39,153	12,848	39,153	12,848
現金	—	—	3,687	1,210
餘下集團之價值：				
恒基發展股東應佔 恒基發展集團之資產淨值 （不包括香港中華煤氣權益） （附註2）	5,685	1,866	1,998	656
總計	44,838	14,714	44,838	14,714
	=====	=====	=====	=====
每股恒基發展股份總額（X）		14.71		14.71
恒基發展平均收市價（Y）		12.94		12.94
溢價（（X-Y）／Y）		13.7%		13.7%

附註：

(1) 按恒基地產平均收市價港幣61.475元計算。

(2) 根據截至二零零七年六月三十日恒基發展之綜合資產負債表（已計及於二零零七年六月三十日以後購買31,159,000股香港中華煤氣股份及在中投之35.9%餘下權益，惟並無計及截至二零零七年六月三十日止年度之末期股息（有待批准及派付））計算。

上文所載之每股恒基發展股份港幣14.71元之價值較恒基發展平均收市價溢價約13.7%。

恒基發展之非常重大出售事項及關連交易

交易構成恒基發展之非常重大出售事項及關連交易，因此須於股東特別大會上經恒基發展獨立股東批准。

恒基地產之須予披露交易

根據上市規則，交易構成恒基地產之須予披露交易。

恒基地產及恒基發展之股東及有意投資者應注意，由於交易、削減股份溢價及建議分派須達成多項條件方可作實，而該等條件不一定能達成，因此，交易、削減股份溢價及建議分派不一定會進行。恒基地產及恒基發展之股東及有意投資者於買賣恒基地產及恒基發展之證券時務請審慎行事。

本公佈僅作為提供資料用途，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或要約。

應恒基地產及恒基發展之要求，恒基地產及恒基發展各自之股份已於二零零七年十月二日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。恒基地產及恒基發展已向聯交所申請於二零零七年十月三日下午二時三十分起於聯交所恢復其各自之股份買賣。

緒言

交易之進行旨在有效重組恒基地產集團於香港中華煤氣之權益，並透過變現香港中華煤氣之市值從而釋放其對恒基發展股東之價值。交易將使恒基發展成為單一性專營基建業務之上市集團。

於完成後，恒基發展將仍為一間上市公司，而餘下集團將繼續集中在中國經營基建業務。餘下集團之基建業務現時主要包括於浙江省杭州錢江三橋及安徽省馬鞍山環通公路之控股權益。

收購協議

日期

二零零七年十月二日

訂約方

恒基地產
恒基發展

交易

交易包括由恒基地產集團透過收購恒基發展於出售公司之權益及股東貸款，向恒基發展集團收購香港中華煤氣權益，即恒基發展於2,366,934,097股香港中華煤氣股份之全部權益（佔香港中華煤氣已發行股本總額約39.06%）。出售公司為恒基發展之全資附屬公司，主要業務為投資控股於香港中華煤氣。香港中華煤氣為一間於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所上市。香港中華煤氣及其附屬公司之主要業務為在香港和中國生產、分銷及營銷氣體、水及相關業務。

交易不會對香港中華煤氣之控制權造成變動。證監會企業融資部執行理事已豁免恒基地產因交易而須根據收購守則第26.1條附註6就香港中華煤氣股份提出全面收購建議之責任。

下文載列有關出售公司之若干財務資料：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
於六月三十日應佔出售公司資產淨值之權益及出售公司 欠付之股東貸款應佔合計（附註）	14,387	11,693
截至六月三十日止年度之除稅前及除稅後溢利合計（附註）	3,404	1,798

附註：

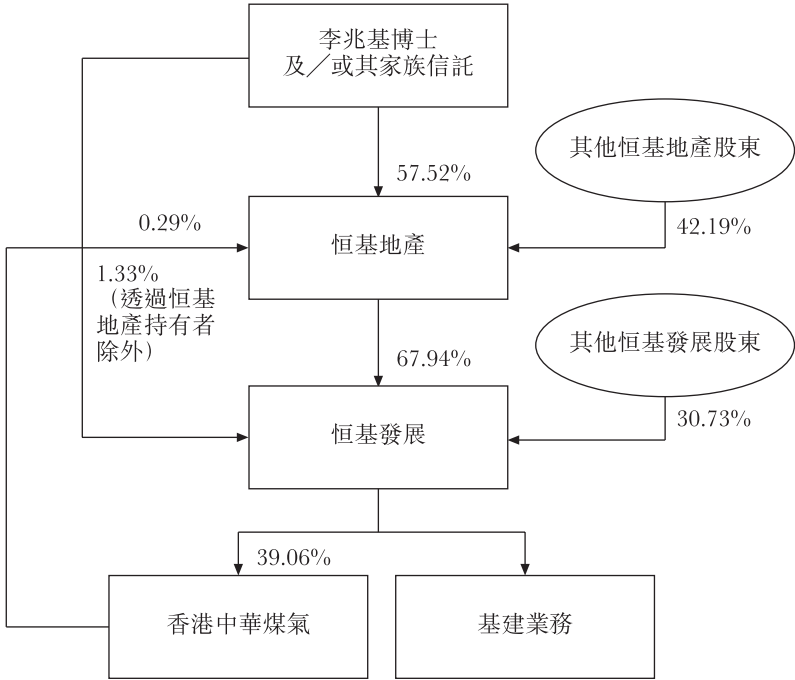
恒基發展之經審核綜合賬目內出售公司及彼等之附屬公司整體應佔者，而出售公司及彼等之附屬公司於香港中華煤氣之權益已就利用權益會計法計算。

於二零零七年六月三十日，應佔出售公司資產淨值之權益及股東貸款分別為港幣8,964,000,000元及港幣5,423,000,000元，而於二零零六年六月三十日，應佔出售公司資產淨值之權益及股東貸款則分別為港幣6,302,000,000元及港幣5,391,000,000元。於二零零七年六月三十日，除了香港中華煤氣權益及股東貸款外，出售公司並無任何其他主要資產或負債。

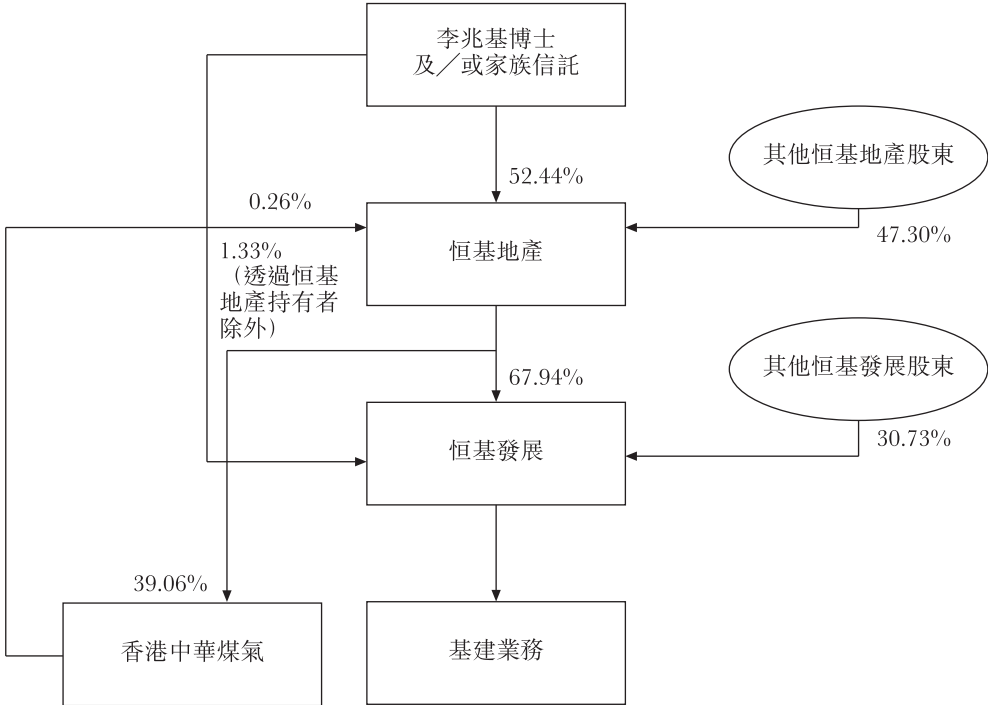
於完成後，出售公司及彼等之附屬公司將不再為恒基發展之附屬公司。於完成後，香港中華煤氣將繼續以權益會計法於恒基地產之賬目內入賬。

於本公佈日期及於完成時，恒基地產、恒基發展與香港中華煤氣之間之概約股權簡圖載列如下：

於本公佈日期：



完成時：



代價

按香港中華煤氣平均收市價港幣18.108元計算，香港中華煤氣權益之價值約為港幣42,860,000,000元。代價包括：

- (a) 向恒基發展發行股份權益票據，股份權益票據賦予持有人權利可要求恒基地產發行636,891,425股恒基地產股份並入賬列為繳足股本。按恒基地產平均收市價港幣61.475元計算，該636,891,425股恒基地產股份之總價值約為港幣39,153,000,000元；及
- (b) 現金港幣3,707,000,000元。

恒基地產已承諾，於發行股份權益票據前及於仍有任何恒基地產股份尚未根據股份權益票據發行時，其將不會採取若干行動致使每股恒基地產股份之市價受到攤薄影響，例如分拆恒基地產股份、溢利或儲備撥充資本、現金或實物資本分派及供股。恒基發展進一步承諾，其將促使於完成前自香港中華煤氣收取之任何股息（以收購協議日期或之後作為記錄日期）保留於出售公司或彼等之附屬公司。

股份權益票據

發行人

Kamston Investment Limited，恒基地產之一間全資附屬公司。

擔保人

恒基地產。

權益

股份權益票據賦予持有人配發權。股份權益票據確保於完成時由恒基地產發行予恒基發展，將附有涉及636,891,425股恒基地產股份之配發權。

根據股份權益票據將予發行之任何恒基地產股份將入賬列作繳足股本，且各自及與於發行日期已發行之所有其他恒基地產股份在各方面享有同等權益，並享有記錄日期為發行日期或之後之一切股息及其他分派。倘若該等恒基地產股份無權收取按於任何記錄日期（該日期為收購協議日期或之後）釐定可享有之任何股息，乃因該等恒基地產股份於該記錄日期後才發行，則該等恒基地產股份之持有人將有權獲恒基地產支付金額相等於該筆股息之款項。

根據股份權益票據之條款，向恒基發展發行股份權益票據作為恒基地產根據交易應付之部份代價及由恒基發展持有股份權益票據並無抵觸香港法例第32章公司條例或任何其他香港適用法律。

可轉讓性及行使

股份權益票據僅可根據完成分派轉讓一次，而其隨附之配發權於轉讓時被視為已自動行使，因此將會自動向有關恒基發展股東發行有關恒基地產股份。因此，恒基發展股東將不會獲發股份權益票據，但將會根據完成分派直接獲得恒基地產股份。然而，轉讓予恒基地產或其任何附屬公司之任何股份權益票據將會自動註銷，而其隨附之配發權將會自動喪失，故恒基地產或其任何附屬公司將不會根據完成分派獲得任何恒基地產股份。根據股份權益票據將予發行之任何恒基地產股份，均會根據恒基地產於二零零六年十二月十二日舉行之股東週年大會上通過授予恒基地產董事局之一般授權，按發行日期聯交所每日報價表所報恒基地產股份之收市價（根據適用會計準則之要求）相等之發行價發行。根據該一般授權，恒基地產董事局獲准配發及發行最多 388,516,000 股新恒基地產股份。於本公佈日期，概無根據該一般授權配發及發行任何恒基地產股份。於二零零七年九月二十八日（即暫停買賣恒基地產股份以待發表本公佈前之最後交易日），聯交所每日報價表所報之恒基地產股份收市價為每股恒基地產股份港幣 61.65 元。

由於將會向恒基發展（並非恒基地產之關連人士）發行股份權益票據以償付恒基地產根據交易應付之部分代價，故根據上市規則，因恒基發展向巧合為恒基地產之關連人士之任何恒基發展股東分派根據股份權益票據而發行任何恒基地產股份或據此支付款項將不會構成一項關連交易，原因是分派將由恒基發展作出，而恒基地產與該等人士之間並無進行任何交易。

有效期

股份權益票據於配發權獲行使或註銷或被視為獲行使或註銷前一直有效。

上市

本公司將不會申請將股份權益票據上市。本公司將會向聯交所上市委員會申請批准根據配發權獲行使而可能發行之任何新恒基地產股份上市及買賣。

完成之條件

交易之完成須待下列條件達成（或在下述之若干情況獲豁免）後方可作實：

- (a) 就交易而言恒基地產取得必需之所有有關第三方同意或批准；
- (b) 就交易而言恒基發展、出售公司及彼等之附屬公司以及香港中華煤氣取得必需之所有有關第三方同意或批准；
- (c) 恒基發展並無嚴重違反保證或收購協議之任何其他條款；

- (d) 於股東特別大會上就收購協議及根據收購協議預計進行之該等交易及完成分派取得恒基發展獨立股東批准；及
- (e) 聯交所批准或同意批准按照令恒基地產及恒基發展滿意之條款及條件根據股份權益票據而可能發行之全部恒基地產股份上市及買賣。

恒基發展可隨時以書面方式全部或部分豁免上文(b)項所載之條件（只涉及恒基發展之同意及批准而言），而該豁免僅可依據恒基發展可能規定之該等條款及條件授出。恒基地產可隨時以書面方式全部或部分豁免上文(a)及(c)項所載之條件，而該豁免僅可依據恒基地產可能規定之該等條款及條件授出。恒基地產及恒基發展可一起以書面方式協定全部或部分豁免上文(b)項所載之條件（涉及恒基發展之同意及批准者除外），而該豁免僅可依據恒基地產與恒基發展雙方可能同意之該等條款及條件授出。

倘若任何條件未能於二零零八年一月二日或之前（或雙方以書面方式協定之較後日期）達成或獲豁免，收購協議將會終止及再無效力，而任何一方均無權根據或就收購協議擁有任何權利或利益或須履行任何義務，或須對其他人士負上責任（就任何先前違反而須負責者除外）。

保證及彌償保證

根據收購協議，恒基發展向恒基地產提供慣常保證（包括資產所有權、存檔紀錄及法律遵照及重大合約等）。

恒基地產與恒基發展將會於完成時訂立稅務契約書，據此，恒基發展將會就有關於完成或之前發生之事件之若干稅務負債向恒基地產提供彌償保證。恒基發展同意保證，於完成後出售公司及彼等之附屬公司除股東貸款外將不會有任何負債（彼等各自之間之負債除外）。

完成

收購協議規定完成將於完成日期進行。

建議分派及削減股份溢價

恒基發展董事局知悉餘下集團對所收取出售香港中華煤氣之所得款項並無即時動用需要，並經過審慎考慮後認為，該等所得款項全數分派予恒基發展股東乃符合恒基發展股東之利益。雖然恒基發展於日後或會要求現金資源進行投資或選擇性收購以配合其現有之基建業務，但恒基發展董事局知悉恒基發展集團目前並無具體收購或發展計劃而需要動用超過其於該分派後餘下資源之現金（詳情載於下文「餘下集團」一節）。

因此，恒基發展董事局擬建議恒基發展股東批准以下各項：

- (a) 於完成時，根據股份權益票據就每股恒基發展股份配發0.209股恒基地產股份權益之分派；
及
- (b) 倘削減股份溢價成爲無條件，進一步分派現金約港幣3,687,000,000元，即每股恒基發展股份港幣1.21元。

於最多可達636,891,425股恒基地產股份權益之分派中，恒基地產或其附屬公司原應可獲分派最多可達432,729,036股恒基地產股份（按彼等現時持有2,070,473,859股恒基發展股份）。該權益將於向恒基地產及其附屬公司作出分派後註銷，而有關之恒基地產股份將不予配發。因此，僅會向恒基發展之其他股東配發最多可達204,162,389股恒基地產股份（總面值爲港幣408,324,778元）。該204,162,389股恒基地產股份佔恒基地產現有已發行股本約10.51%，或佔經發行該等恒基地產股份後擴大之恒基地產已發行股本約9.51%。

恒基地產股份之碎股權益將不會根據完成分派向恒基發展股東作出分派，但會兌換爲恒基地產股份及由恒基發展於市場出售。根據完成分派，海外恒基發展股東應佔之任何恒基地產股份權益（碎股權益除外）將會出售，其所得款項（扣除開支）將以現金支付予該等股東。有關海外恒基發展股東之權益之進一步資料將於恒基發展之通函內披露。

就進一步分派現金約港幣3,687,000,000元（即每股恒基發展股份港幣1.21元）而言，恒基地產集團將收取約港幣2,505,000,000元（倘若恒基地產集團於有關記錄日期持有之恒基發展股份數目相等於本公佈日期所持之數目，即2,070,473,859股恒基發展股份），而其他恒基發展股東將收取約港幣1,182,000,000元。

然而，於完成後，可供分派儲備將不足夠應付全部分派。因此，恒基發展董事局建議於完成後進行完成分派，並申請削減恒基發展之股份溢價賬約港幣4,216,000,000元，並撥入恒基發展之可供分派儲備。於削減股份溢價成爲無條件後，將可於恒基發展之經增加可供分派儲備進行進一步分派。按恒基發展於二零零七年六月三十日之經審核資產負債表所載，恒基發展股份溢價賬之貸記賬約爲港幣4,216,000,000元。

根據削減股份溢價建議削減之恒基發展股份溢價賬金額高於實施進一步分派所規定者，因此將有約港幣579,000,000元之額外可供分派儲備，令恒基發展集團持有之可供分派現金超過恒基發展集團不時之業務需要。在釐定歸還予恒基發展股東之現金金額時，恒基發展董事局將計及必須保留用作未來收購、擴充及營運之現金資源金額。此外，恒基發展將可繼續在日後有需要時取得外部融資。

削減股份溢價須達成下列條件後方可作實：

- (a) 恒基發展獨立股東於股東特別大會上批准交易，且交易已經完成；
- (b) 恒基發展獨立股東於股東特別大會上通過批准建議分派之普通決議案；
- (c) 恒基發展股東於股東特別大會上通過批准削減股份溢價之特別決議案；
- (d) 取得恒基發展集團借款人之一切必要同意；及
- (e) 法院確認削減股份溢價、達成法院施加之一切條件及向香港公司註冊處登記確認削減股份溢價之法院法令副本，連同公司條例第61條規定之其他文件。

削減股份溢價須待達成上述條件後方告生效。削減股份溢價之生效日期目前尚未確定，因須視乎(a)與恒基發展債權人作出安排（如向彼等取得適當之同意）；及(b)法院定出聆訊日期（該日期須待批准削減股份溢價之特別決議案獲通過後方可釐定），方可落實。恒基發展將另行發表公佈以知會恒基發展股東有關生效日期。

恒基地產已承諾，倘批准交易之決議案獲恒基發展獨立股東於股東特別大會上通過，恒基地產集團將投票贊成批准削減股份溢價之決議案。全體恒基發展股東均獲准於股東特別大會上就批准削減股份溢價之決議案投票。恒基發展已於收購協議中向恒基地產承諾，其將會於股東特別大會上提呈批准完成分派之決議案。待建議分派之決議案獲通過後，將會決定記錄日期，以釐定建議分派之權益。

餘下集團

於完成後，恒基發展仍然為一間上市公司。

餘下集團之主要業務為在中國從事投資控股及基建。恒基發展集團目前之基建業務主要包括浙江省杭州錢江三橋及安徽省馬鞍山環通公路之控股權益。

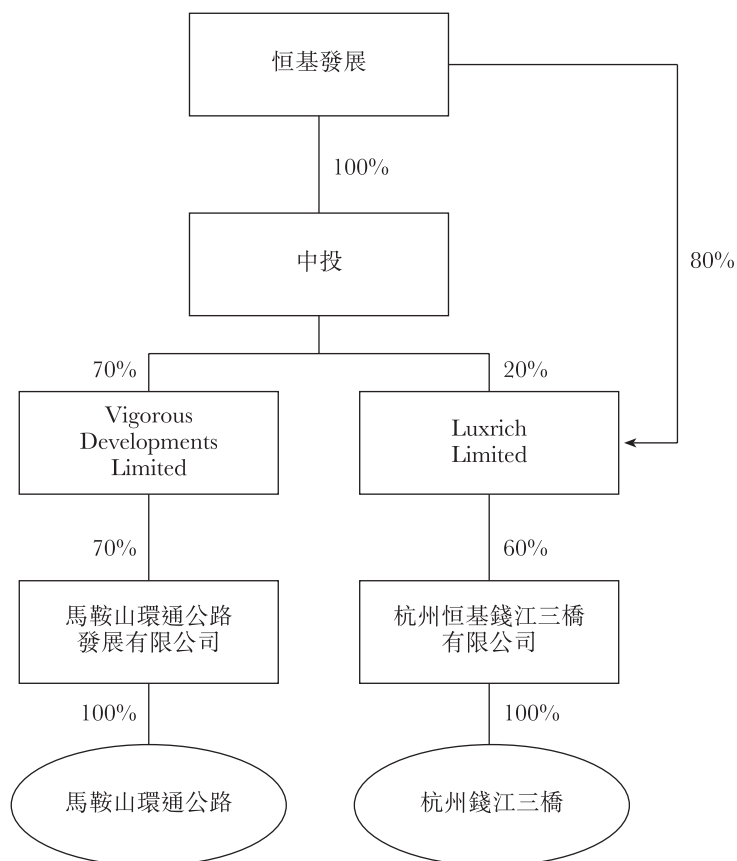
杭州錢江三橋於一九九七年建成。該收費大橋位於104國道，此乃連接北京及福建省之主要幹線之一。收費大橋約5.8公里，橫跨浙江省杭州錢塘江，連接杭州南部市鎮、蕭山及濱江，並為通往杭州機場之主要道路的交接點。近期之主要維修及保養工程完成後，收費大橋之交通流量顯著增加。

馬鞍山環通公路於一九九七年建成。該環通公路為一條一級公路，長約40.5公里，環繞安徽省馬鞍山市。馬鞍山市乃國內重點工業城市之一。該高速公路為205國道之一部份，連接北面之南京至馬鞍山高速公路與南面之蕪湖至馬鞍山高速公路。恒基發展集團擁有25年經營期，期內擁有公路之管理及徵收路費權利。

恒基發展透過中投持有杭州錢江三橋及馬鞍山市環通公路項目，另亦直接持有收費大橋之若干股權。誠如恒基發展於二零零七年八月二十九日之公佈所述，恒基發展於年內將其於中投之擁有權由64.1%增加至100%，而恒基發展增加於中投之擁有權已完成。收購中投餘下權益將增加恒基發展集團於中國基建項目之總投資及進一步提升其於中投之項目之營運自主能力。

中國經濟蓬勃發展及車主數目增加，令收費大橋及高速公路繼續受惠。恒基發展擬繼續物色其他中國基建投資項目。

餘下集團之主要業務組織架構簡圖載列如下：



下文載列恒基發展經審核綜合賬目所載基建業務之若干財務資料概要：

	截至六月三十日止年度		
	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
營業額	236	136	189
恒基發展股東應佔溢利	57	51	62

於二零零七年六月三十日，恒基發展股東應佔基建業務資產淨值約為港幣644,000,000元。

根據恒基發展於二零零七年六月三十日之經審核綜合資產負債表所示，經計及於二零零七年六月三十日後收購31,159,000股香港中華煤氣股份、收購中投35.9%餘下權益以及向一間同系附屬公司償還約港幣1,600,000,000元，及假設截至二零零七年六月三十日止年度之建議末期股息已經派付，恒基發展股東應佔餘下集團資產總值及資產淨值如下：

	於完成分派後（不計 及削減股份溢價） <i>（港幣百萬元）</i>	於建議分派後（計及 削減股份溢價） <i>（港幣百萬元）</i>
資產總值（附註）	7,927	4,240
包括現金（附註）	6,192	2,505
恒基發展股東應佔資產淨值	5,228	1,541

附註：包括一間同系附屬公司向恒基發展借出一筆貸款而產生之現金約港幣1,600,000,000元，已於二零零七年六月三十日後償還。

進行交易之原因及得益

交易對恒基發展而言之原因及得益

恒基發展董事局相信，透過於香港中華煤氣所持股權實現市場價值，交易將為恒基發展帶來實質價值。恒基發展董事局相信，由於其現有之企業架構，恒基發展股份之目前市價並不能完全反映其於香港中華煤氣股份權益及基建相關業務之價值，而交易則將為恒基發展股東實現價值及讓他們可透過建議分派實現於恒基地產股份及現金之此部分價值。

僅作為參考，按現有已發行之3,047,327,395股恒基發展股份，建議分派及恒基發展股東應佔恒基發展集團之資產淨值（不包括香港中華煤氣之權益）中計及或不計及削減股份溢價分別如下：

	建議分派			
	(a)不計及削減股份溢價		或 (b)計及削減股份溢價	
	每1,000股恒基發展股份 可獲分派209股 恒基地產股份		每1,000股恒基發展股份 可獲分派209股恒基地產 股份加港幣1,210元	
	港幣百萬元 總計	港幣元 每1,000股 恒基發展股份	港幣百萬元 總計	港幣元 每1,000股 恒基發展股份
分派：				
恒基地產股份（附註1）	39,153	12,848	39,153	12,848
現金	—	—	3,687	1,210
餘下集團之價值：				
恒基發展股東應佔				
恒基發展集團之資產淨值 （不包括香港中華煤氣權益） （附註2）	5,685	1,866	1,998	656
總計	44,838	14,714	44,838	14,714
每股恒基發展股份總額（X）		14.71		14.71
恒基發展平均收市價（Y）		12.94		12.94
溢價（ $(X-Y)/Y$ ）		13.7%		13.7%

附註：

- (1) 按恒基地產平均收市價港幣61.475元計算。
- (2) 根據截至二零零七年六月三十日恒基發展之綜合資產負債表（已計及於二零零七年六月三十日以後購買31,159,000股香港中華煤氣股份及在中投之35.9%餘下權益，惟並無計及截至二零零七年六月三十日止年度之末期股息（有待批准及派付））計算。

上文所載之每股恒基發展股份港幣14.71元之價值較恒基發展平均收市價溢價約13.7%。

此外，恒基發展董事局相信，出售恒基發展於香港中華煤氣之股權及建立單一性基建集團將可為股東帶來更佳之長期價值。恒基發展之基建資產組合現時被其於香港中華煤氣之遠較龐大權益淹蓋。作為一間基建公司，投資者將可較易識別新設及現有基建項目之影響並評估其財務表現。因此，恒基發展董事局相信，公眾市場將可使用適當之估值計量方法對恒基發展基建項目之現金流量及股息詳情作出評估。此外，作為一間公開買賣之單一性基建集團，恒基發展股份可能成為進行新基建項目收購之更有效收購貨幣形式。

估計於完成後，恒基發展集團將可確認約港幣27,872,000,000元之出售收益，相當於按恒基地產平均收市價計算之代價（包括股份權益票據及現金）與香港中華煤氣權益目前賬面值之差額。該出售收益將因恒基地產股價變動而可予變動，並根據適用會計準則規定按恒基地產於完成日期之股價並經計及由二零零七年七月一日至完成日期期間所佔香港中華煤氣之資產淨值變動而釐定。

恒基發展董事局相信，交易之條款屬公平合理，並符合恒基發展股東之整體利益。

交易對恒基地產而言之原因及得益

交易將可精簡恒基地產集團所持於香港中華煤氣股份之投資，並將可為恒基地產投資者改善企業架構。交易可將恒基地產於香港中華煤氣之應佔權益由香港中華煤氣已發行股本總額約26.54%增加至約39.06%。

作為恒基發展之大股東，上文所述於完成後恒基發展成為一個單一性基建集團之得益亦將受用於恒基地產。

恒基地產董事局相信，交易之條款屬公平合理，並符合恒基地產股東之整體利益。

於前十二個月內所發行之恒基地產股份

根據於二零零六年十一月十日訂立之股份配售協議，恒基地產按每股恒基地產股份港幣43.05元之價格發行128,000,000股新恒基地產股份。經扣除開支後，所得款項約為港幣5,508,000,000元。該筆所得款項已用作一般企業用途，包括收購中國物業。

上市規則之規定

恒基地產為恒基發展之控股公司，故此為恒基發展之關連人士。因此，交易構成恒基發展之一項關連交易。由於有關交易之一個或以上相關百分比率超過 75%，故此交易亦構成恒基發展之一項非常重大出售事項。因此，就恒基發展而言，交易須遵守上市規則第 14 及 14A 章之公佈、申報及獨立股東批准之規定。股東特別大會上將提呈單一項決議案，藉以批准收購協議及據此擬進行之交易以及建議分派。由於恒基地產及李兆基博士就有關事項而言被視為擁有與其他恒基發展股東不同之重大權益，恒基地產及李兆基博士及彼等之聯繫人須於股東特別大會上就該決議案放棄投票。

由於恒基發展全體獨立非執行董事均為恒基地產之獨立非執行董事，故此彼等不獲視為具獨立身份就批准交易之決議案而向恒基發展獨立股東提供意見。因此，恒基發展不會成立獨立董事委員會就交易而向恒基發展獨立股東提供推薦建議。恒基發展將委任獨立財務顧問，就交易而向恒基發展獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）收購協議、削減股份溢價、建議分派詳情、獨立財務顧問致恒基發展獨立股東之意見書，以及股東特別大會通告之通函，將盡快寄予恒基發展各股東。

完成交易、削減股份溢價及建議分派後將不會影響恒基發展股份在聯交所之上市地位。

就恒基地產而言，由於交易之一個或以上相關百分比率超過5%，但所有相關百分比率均低於25%。因此交易構成恒基地產之一項須予披露交易。由於概無恒基地產（於其附屬公司層面除外）之關連人士有權在恒基發展之任何股東大會上行使或控制行使10%或以上之投票權，且恒基發展並非恒基地產之董事（包括於過去十二個月期間出任恒基地產董事之人士）、行政總裁或主要股東之聯繫人（在各情況下均不計及恒基地產之關連人士透過恒基地產持有之恒基發展之任何權益），故恒基發展並非恒基地產之關連人士。一份載有（其中包括）收購協議詳情之通函將盡快寄予恒基地產各股東。

一般資料

恒基地產集團之主要業務地產發展及投資、財務、建築工程、基建、酒店業務、百貨業務、項目管理、投資控股及物業管理。恒基發展集團之主要業務為投資控股及基建。

恒基地產及恒基發展之股東及有意投資者應注意，由於交易、削減股份溢價及建議分派須達成多項條件方可作實，而該等條件不一定能達成，因此，交易、削減股份溢價及建議分派不一定會進行。恒基地產及恒基發展之股東及有意投資者於買賣恒基地產及恒基發展之證券時務請審慎行事。

本公佈僅作為提供資料用途，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或要約。

應恒基地產及恒基發展之要求，恒基地產及恒基發展各自之股份已於二零零七年十月二日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。恒基地產及恒基發展已向聯交所申請於二零零七年十月三日下午二時三十分起於聯交所恢復其各自之股份買賣。

釋義

「收購協議」	指	恒基地產與恒基發展就交易而於二零零七年十月二日訂立之有條件收購協議
「配發權」	指	股份權益票據持有人要求恒基地產向其發行固定數目之繳足股款恒基地產股份而毋須支付任何款項之權利
「聯繫人」	指	上市規則賦予該詞之定義
「中投」	指	中國投資集團有限公司
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「完成」	指	根據收購協議條款完成交易
「完成日期」	指	條件獲履行或豁免後十個營業日或恒基地產及恒基發展可能協定之其他日期
「完成分派」	指	恒基發展於完成後向恒基發展股東作出之建議分派，根據股份權益票據，每股恒基發展股份將獲配發0.209股恒基地產股份
「條件」	指	完成之先決條件，詳情載於本公佈「完成之條件」一節

「法院」	指	香港高等法院原訴法庭
「股東特別大會」	指	恒基發展將召開之股東特別大會，以批准（其中包括（如有））收購協議、削減股份溢價及建議分派
「進一步分派」	指	倘削減股份溢價成爲無條件，恒基發展向恒基發展股東建議分派每股恒基發展股份港幣1.21元
「恒基發展」	指	恒基兆業發展有限公司，其股份於聯交所上市
「恒基發展平均收市價」	指	於緊接二零零七年十月二日前十個交易日聯交所每日報價表所報恒基發展股份之平均收市價
「恒基發展董事局」	指	恒基發展之董事局
「恒基發展集團」	指	恒基發展及其附屬公司
「恒基發展獨立股東」	指	除恒基地產及其附屬公司以外之恒基發展股東
「恒基發展股份」	指	恒基發展股本中每股面值港幣0.20元之股份
「恒基發展股東」	指	恒基發展股份持有人
「香港中華煤氣」	指	香港中華煤氣有限公司，其股份於聯交所上市
「香港中華煤氣平均收市價」	指	於緊接二零零七年十月二日前十個交易日聯交所每日報價表所報香港中華煤氣股份之平均收市價
「香港中華煤氣權益」	指	恒基發展於2,366,934,097股香港中華煤氣股份中之權益，即其於出售公司及股東貸款中擁有之權益
「香港中華煤氣股份」	指	香港中華煤氣股本中每股面值港幣0.25元之股份
「恒基地產」	指	恒基兆業地產有限公司，其股份於聯交所上市
「恒基地產平均收市價」	指	於緊接二零零七年十月二日前十個交易日聯交所每日報價表所報恒基地產股份之平均收市價
「恒基地產董事局」	指	恒基地產之董事局
「恒基地產集團」	指	恒基地產及其附屬公司

「恒基地產股份」	指	恒基地產股本中每股面值港幣2.00元之股份
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「摩根士丹利」	指	摩根士丹利亞洲有限公司，一間於香港註冊成立之公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例，獲發牌照可從事第1類受規管活動（證券交易）、第4類受規管活動（就證券提供意見）、第5類受規管活動（就期貨合約提供意見）、第6類受規管活動（就企業融資提供意見）及第7類受規管活動（提供自動化交易服務），亦為恒基地產之財務顧問
「海外恒基發展股東」	指	於完成分派之記錄日期名列恒基發展股東名冊作為持有恒基發展股份之恒基發展股份持有人，而其於股東名冊之地址於該記錄日期位於香港以外地區，而恒基發展董事局就有關地區法律之法律限制或該地區有關監管機構或證券交易（如適用）之規定所作出查詢後，認為有必要或不適宜讓該等股東參與完成分派項下之恒基地產股份分派
「中國」	指	中華人民共和國
「建議分派」	指	完成分派及進一步分派
「餘下集團」	指	除出售公司及其附屬公司以外之恒基發展集團
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「出售公司」	指	Macrostar Investment Limited 及 Timpani Investments Limited，各為恒基發展之全資附屬公司
「股東貸款」	指	就一間出售公司而言，該公司及（如有）其附屬公司於完成時所欠恒基發展之股東貸款
「股份權益票據」	指	恒基地產一間全資附屬公司將於完成時向恒基發展發行（並由恒基地產擔保）之股份權益票據，而其將賦予權利可要求發行固定數目之繳足股款恒基地產股份，包括因轉讓股份權益票據而引伸之任何股份權益票據

「削減股份溢價」	指	按本公佈所述建議削減恒基發展股份溢價賬，以增加恒基發展之可供分派儲備
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會頒佈之收購及合併守則
「交易」	指	恒基地產根據收購協議收購出售公司之權益以及出售公司所欠恒基發展之股東貸款

承董事局命
恒基兆業地產有限公司
 公司秘書
廖祥源 謹啓

承董事局命
恒基兆業發展有限公司
 公司秘書
廖祥源 謹啓

香港，二零零七年十月二日

於本公佈日期，恒基地產董事局成員包括：(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。

於本公佈日期，恒基發展董事局成員包括：(1)執行董事：李兆基（主席）、李家傑、林高演、李家誠、李達民、孫國林、李鏡禹、劉壬泉、李寧、郭炳濠、黃浩明及薛伯榮；(2)非執行董事：胡寶星、阮北耀、梁希文及胡家驪（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。