



恒基兆業地產有限公司

HENDERSON LAND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

曾鈺成主席
立法會

敬啟者：

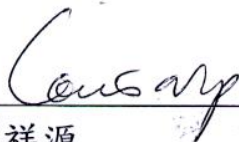
本公司已於七月八日去信立法會秘書處，告知不會派代表出席下週一房屋事務委員會的特別會議，原因為本公司在公開致地政總署的多封覆函及刊出六月三十日的新聞公告後，已充份披露「天匯」24個單位買賣的資料，兼且政府部門的調查仍在進行中，所以不適宜派代表出席會議。

本公司於今日在各大報章刊登公告，以“問與答”形式，解答部份議員在公眾場合所提出的問題，現謹附上該公告供閣下參考。隨信亦附上一週前(七月二日)本集團致地政總署的通知信供作存檔。

地政總署查詢「天匯」已近四個月，本公司是否有錯漏之處，應不難有個初步答案。本公司希望立法會的各位議員，能容許政府有關部門多一點時間，完成調查，是所為盼。 謹頌

政安

恒基兆業地產有限公司


廖祥源
公司秘書

二零一零年七月九日

有關「天匯」的公告

經慎重考慮，本公司認為在公開致地政總署的多封覆函及刊出六月三十日的新聞公告後，已充份披露「天匯」24個單位買賣的資料，兼且政府部門的調查仍在進行中，所以不適宜接受邀請派代表出席下週一立法會房屋事務委員會的會議，現以公告形式，解答部份議員在公眾場合所提出的問題。

很多經提出的問題，包括所謂「不尋常的疑點及寬鬆的合約」，可能源自對政府「預售樓花同意方案」未有充份瞭解所致。**出售在建中物業(即樓花)與已建成物業(即現樓)有很大分別，發展商在出售新批地契或修訂舊地契的在建中物業，必須依照地政總署設定的樓花買賣合約格式與買家簽訂合約，業界稱之為「預售樓花同意方案」的標準合約，其中的主要條款，例如「交易日期」、「殺訂」、「追收差價」、「罰息」等都有清楚規定，除非得到政府批准，發展商不可隨意改動。**

本公司以下用“問與答”方式，解釋「天匯」買賣24個單位的標準合約（“買賣合約”）：

- 問：買賣合約為何沒有指定的完成交易日期？

答：買賣合約不是沒有完成交易日期。「預售樓花同意方案」下，雙方交易的是樓花，由於建築進度、政府驗樓等因素，完工日期在簽約時是個未知數，所以合約上不可能預早知道何日會出樓宇滿意紙，但**第5(1)條條文清楚列明，發展商於滿意紙發出後一個月內，須知會買方可以交易，而買方須於兩星期內完成交易。與此同時，第4(1)(c)條則規定發展商須於2010年3月31日前完成發展「天匯」物業，換句話說，最後交易日期已可計算得到。**
- 問：一般的樓宇買賣，通常都有要求法庭發出強行完成買賣法令(specific performance)之條文，為何「天匯」買賣合約沒有類似條文，對買家如此寬鬆？

答：**依循「預售樓花同意方案」標準格式，買賣合約內第17條，已有specific performance 的條文，但只針對發展商“不能不賣”，而沒有規定買方“不能不買”。這是政府的規定，保障買家，本公司不可以主動加入買方“不能不買”條文。**
- 問：為何會出售物業予\$1有限公司？

答：在本港的住宅買賣，買方使用有限公司(主要為\$1或\$2公司)購入物業是普遍的事。**過去十年，恒基集團售出的物業，有約2,100單的買方用有限公司名義向本集團購入；而在最近五年，港幣2,000萬元以上的豪宅交易，有近六成乃用有限公司名義購入。近年例如「名鑄」及「天璽」港幣2,000萬元以上的豪宅，用有限公司名義買入的也過半數。可見使用有限公司是司空見慣的事。**
- 問：為何只殺訂5%？

答：本公司沿用政府「預售樓花同意方案」的標準格式，**無論引用第11(3)條或第16(2)a條條文，殺訂都只是樓價的5%，此乃政府所訂標準合約，用意是保障買家，本公司是依從地政總署規定辦事。在豪宅需求殷切、樓價穩定情況下，採用第11(3)條條文可避免官司糾纏，及令20個單位即時恢復以「自由身」買賣，本公司認為較合商業邏輯。**
- 問：為何不追售價差額？

答：買方是\$1有限公司，縱使耗用律師費及縱使確有差價，勝訴後亦**難有所得**。
- 問：如何計算罰息？

答：「預售樓花同意方案」標準合約第3(5)條清楚列明罰息的處理方法，發展商有權收取罰息，無須另行通知；而收取罰息，通常是在物業交易完成時計算，本公司因此在完成交易的四宗買賣中，**已十足收取罰息共港幣一千一百餘萬元，所有律師費及雜費全由買方負責。**
- 問：有關買賣合約，太似臨時買賣合約，對買家是無約束力？

答：這是政府「預售樓花同意方案」下的**標準合約**，目的是給買家及消費者更多保障。
- 問：買賣雙方是否有不尋常關係？

答：正如本公司六月三十日新聞公告所指，在24個單位買賣之前，本公司與買家**從無生意合作，從無融資交易，從無伙伴關係**。該24個單位的買賣，亦純粹為賣方及買方的關係。

「天匯」的住宅交易，是市場運作的一般買賣，並非甚麼複雜的事情；地政總署查詢「天匯」已近四個月，本公司是否有錯漏之處，應不難有個初步答案。本公司希望立法會的各位議員，能容許政府有關部門多一點時間，完成調查及報告，是所為盼。

Carry Express Investment Limited and Nation Sheen Limited

72/F Two International Finance Centre, 8 Finance Street, Central, Hong Kong

2 July 2010

Your Ref : (27) in DLO/HW317/HLT/61 (IV)

District Lands Office/
Hong Kong West & South
Lands Department
3/F, 19/F, 20/F, Southorn Centre
130 Hennessy Road
Wan Chai, Hong Kong

By Fax (2833 1945) and by Hand

Attn. : Mr. Simon Wang

Dear Sir

39 Conduit Road

We refer to your letter of 30 June 2010.

We confirm that on next Monday morning, we will release to the Secretary General of LegCo a set of our reply letters with all annexes and enclosures for use of the Panel on Financial Affairs and Panel on Housing. We will not enclose the District Lands Office's letters to us and we will reserve our rights on the position of any future correspondence and communications with your Department.

Kindly also note that our solicitors have, on 30 June 2010, lodged the 20 cancellation agreements with the Land Registry for registration.

Yours faithfully,

For and on behalf of
CARRY EXPRESS INVESTMENT LIMITED

.....
Director(s)

For and on behalf of
NATION SHEEN LIMITED
旺 勝 有 限 公 司

.....
Director