

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告之內容概不負責，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告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。



Evergrande Real Estate Group Limited

恒大地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：3333)

須予披露交易

董事會宣佈，於2015年7月14日盛譽(本公司之間接全資附屬公司)與愛美高訂立收購協議。據此，盛譽同意以對價港幣6,500,000,000元從愛美高收購其持有的被出售公司股權以及愛美高對被出售公司的所有應收債權的全部權益，而愛美高亦同意向盛譽出售其所持有的被出售公司股權及應收債權的全部權益，致使於成交後，盛譽將實際持有被出售公司100%股權權益及應收債權的全部權益。

由於收購協議項下交易之一個適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章，收購協議及其項下交易構成本公司一項須予披露交易。收購協議及其項下交易須遵守上市規則第14章之申報及公告規定。

緒言：收購協議

董事會宣佈，於2015年7月14日盛譽(本公司間接全資附屬公司)與愛美高訂立收購協議。據此，盛譽同意以對價港幣6,500,000,000元從愛美高收購其持有的被出售公司股權及愛美高對被出售公司的所有應收債權的全部權益，而愛美高亦同意向盛譽出售其持有的被出售公司股權及應收債權的全部權益，致使於成交後，盛譽將實際持有被出售公司100%股權權益及應收債權的全部權益。

該收購協議之主要條款載列如下：

收購協議

日期： 2015年7月14日

協議各方： (a) 愛美高，作為轉讓方；
(b) 盛譽，作為受讓方。

經作出一切合理查詢後據董事所知、所悉及所信，愛美高及其實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連。

將予收購之資產

(i) 被出售公司的全部已發行股本及應收債權的全部權益

被出售公司分別間接持有以下成都房地產使用權：

項目	規劃用途	可售建築面積 (平方米)	於成交時 轉讓方 所佔權益
Lucky Benefit Limited			
成都市金牛區迎賓大道123號及165號 華置●西錦城	住宅	4,038.77	100%
	商業	13,734.9	
	辦公樓	10,743.5	
	車位(產權)	410個	
	車位(人防)	458個	
成都市錦江區鐘鈿街38號、 義學巷60號4棟1單元1層1號 華置●都匯華庭	住宅	96,319.6	100%
	車位(產權)	857個	
	車位(人防)	93個	

項目	規劃用途	可售建築面積 (平方米)	於成交時 轉讓方 所佔權益
Rising Sheen Limited (升亮有限公司)			
華置廣場	住宅	118,562	100%
	商業	73,188.3	
	辦公樓	57,451.75	
	車位(產權)	990個	
	車位(人防)	257個	

(ii) 其他資產

其他資產包括一筆人民幣300,000,000元(相等於約港幣375,000,000元)之投資於一家中國上海註冊成立之有限合夥企業。而該投資為出讓方之其中一家中國附屬公司持有。Lucky Benefit Limited間接持有該中國附屬公司的75.8%股權及已購得剩餘的24.2%股權，唯股權的轉讓尚未完成。該合夥企業之經營範圍為股權投資、投資管理及投資諮詢服務，通過獲得、持有及處置投資組合公司，為其合夥人獲取長期投資回報。

對價

被出售公司股權轉讓及應收債權權益轉讓的交易價款為港幣6,500,000,000元。其中，收購Lucky Benefit Limited 100%股權及應收債權所對應的交易價款為港幣3,280,701,316元；收購Rising Sheen Limited(升亮有限公司)100%股權及應收債權所對應的交易價款為港幣3,219,298,684元。

代價由雙方公平磋商，並參考本公司根據具有類似設施的物業的現行價值對被出售公司持有物業價值進行的內部估計而釐定。

交易價款將由本公司的自有資金支付。

支付方式

交易價款須按以下方式由受讓方(或其指定公司)向轉讓方(或轉讓方所指定的公司)以現金或銀行轉帳方式或按轉讓方及受讓方同意的其他方式支付：

- (a) 在收購協議簽訂之日後的五(5)個工作日內(或轉讓方及受讓方書面同意的其他日期)，支付交易價款的10%，即港幣650,000,000元，作為交易價款定金；
- (b) 在收購協議項下交易成交後且在收購協議簽訂之日起6個月內，支付交易價款的20%，即港幣1,300,000,000元；
- (c) 在收購協議項下交易成交後且在收購協議簽訂之日起12個月內，支付交易價款的20%，即港幣1,300,000,000元；
- (d) 在收購協議項下交易成交後且在收購協議簽訂之日起18個月內，支付交易價款的20%，即港幣1,300,000,000元；及
- (e) 在收購協議項下交易成交後且在收購協議簽訂之日起24個月內，支付交易價款的30%，即港幣1,950,000,000元。

如收購協議任何一方沒有或未能按照收購協議的約定履行其義務的，則需向另一方支付相關已收取或未支付(視情況而定)的交易價款金額萬分之三(即0.03%/日)計算的滯納金。

作為其中一項成交條款，本公司將擔保盛譽於上述(b)至(e)段的交易價款以及上述的滯納金的支付責任。

先決條件

成交須待下列的先決條件達成，方可進行：

- (a) 如根據上市規則有此需要或如香港聯交所有所要求，則轉讓方的最終控股公司按照上市規則通過一切必須之股東決議案(以書面股東批准之方式或於股東大會上通過一項普通決議案之方式(若未取得有關書面批准))，以批准收購協議及收購協議項下交易，及所有所需的其他批准或豁免(如適用)；

- (b) 轉讓方就收購協議項下交易取得所有所需從第三方獲取的相關批准(如有需要)；
- (c) 如根據上市規則有此需要或如香港聯交所有所要求，則受讓方的最終控股公司按照上市規則通過一切必須之股東決議案(以書面股東批准之方式或於股東大會上通過一項普通決議案之方式(若未取得有關書面批准))，以批准收購協議及收購協議項下交易，及所有所需的其他批准或豁免(如適用)；
- (d) 受讓方就收購協議項下交易取得所有所需從第三方獲取的相關批准(如有需要)；及
- (e) 受讓方滿意盡職調查結果。

根據收購協議，於收購議簽訂之日起，轉讓方及受讓方應盡最大努力在盡可能短的時間內並不遲於收購協議簽訂之日起第5個工作日屆滿當日或之前，促使先決條件第3.1(a)-(d)條(就轉讓方而言為第3.1(a)-(b)條，就受讓方而言為第3.1(c)-(d)條)獲得滿足。受讓方須於收購協議簽訂之日起的十五(15)個工作日內完成盡職調查。

成交

成交應在最後一項先決條件獲滿足之日起的第五(5)個工作日發生。

成交時，轉讓方應當同時全部(而非部分)出讓由其及／或促致其有關的關聯方出讓被出售公司股權及應收債權，而受讓方應當同時全部(而非部分)受讓被出售公司股權及應收債權。

本公司之擔保

本公司已不可撤回及無條件地擔保受讓方妥善及準時履行及遵守其於收購協議所載之所有責任。

有關轉讓方之資料

轉讓方乃於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司。轉讓方為Chinese Estates Holdings Limited(香港聯交所交易代碼：0127，一家按照百慕達法律註冊成立的有限公司)之間接全資擁有附屬公司。Chinese Estates Holdings Limited之主要業務是物業投資及發展、經紀服務、證券投資、放債及化妝品分銷及貿易。

被出售公司之資料

Lucky Benefit Limited乃於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司及愛美高之直接全資擁有附屬公司。成交後，盛譽將成為Lucky Benefit Limited全部已發行股本之實益擁有人。於本公告日期，除以上披露的物業權益外，Lucky Benefit Limited並無任何其他重大資產。

Rising Sheen Limited(升亮有限公司)乃於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司及愛美高之直接全資擁有附屬公司。成交後，盛譽將成為Rising Sheen Limited(升亮有限公司)全部已發行股本之實益擁有人。於本公告日期，除以上披露的物業權益外，Rising Sheen Limited(升亮有限公司)並無任何其他重大資產。

被出售公司截至2013年及2014年12月31日止兩個年度之未經審核綜合或合併業績之概要乃按香港財務報告準則編製載列如下：

	截至12月31日 止年度	
	2013年 (未經審核) 港幣百萬元	2014年 (未經審核) 港幣百萬元
除稅前淨利潤	129	208
除稅後淨利潤	88	110

於2015年3月31日被出售公司之未經審核綜合或合併資產淨值約為港幣1,537,000,000元。

成交後，被出售公司將成為本集團之附屬公司，其資產及負債以及其損益將合併於本公司之綜合財務報表。

進行收購事項之理由

本集團主要從事發展大型住宅物業及綜合商用物業。被出售公司於本集團可能用作發展位於成都市之物業及土地中擁有權益。董事認為，收購事項為本公司於成都市收購土地進行項目發展之良機。

成都是中國西南地區經濟、科技、文化、教育中心。2014年末全市常住人口1,429.8萬人，比上年末增加12.0萬人。2014年末全市戶籍人口1,188.0萬人，增加14.6萬人。人口自然增長率2.71%。全市符合政策生育率93.3%。2014年，全市實現地區生產總值(GDP)人民幣

9,108.9億元，居中國副省級城市第三位，比2013年增長10.2%。2015年成都市房地產市場回暖。據國家統計局6月18日公佈的「2015年5月份70個大中城市住宅銷售價格變動情況」顯示，房價環比上漲的城市個數繼續增加，樓市回暖態勢進一步鞏固。成都樓市資料也十分可喜，據透明房產網資料統計，大成都範圍內成交已連續三個月小幅上揚。在銷售回升的情況下，房價也開始止跌回穩。成都主城區的參考成交均價也增至人民幣9,380元/平方米，較上月環比上升1.08%。住房銷售市場的持續回暖和房價的回穩，也刺激了房地產開發投資和土地市場，成都樓市正向著一個積極健康的方向發展。

被出售公司發展的項目都匯華庭位於成都市錦江區鑣鈹街，距離天府廣場約2公里，距離春熙路約1公里，緊挨成都的母親河府南河，生活配套屬於當地最優質的樓盤之一。專案可售住宅面積96,319.6平方米，其中已建可售住宅面積46,186.31平方米，未建可售住宅面積50,133.29平方米；可售產權車位個數857個，其中已建可售產權車位857個；可售人防車位93個，其中已建可售人防車位93個。專案所在區域已沒有土地存量，產品供應稀缺。

被出售公司發展的另一項目華置廣場位於太升南路，距離天府廣場約600米，距離春熙路約300米，距離地鐵4號線太升路站直線距離300米，緊鄰成都市金牛賓館及茶店子汽車站，交通極其便利，而整個商圈包括周圍已沒有土地存量。專案可售住宅面積118,562平方米，其中已建可售住宅面積118,562平方米；可售商業面積73,188.3平方米，其中已建可售商業面積73,188.3平方米；可售辦公樓面積57,451.75平方米，其中已建可售辦公樓面積57,451.75平方米；可售產權車位個數990個，其中已建可售產權車位個數990個；可售人防車位個數257個，其中已建可售人防車位個數257個。

被出售公司發展的項目西錦城位於成都市金牛區迎賓大道，距離天府廣場約8公里，距離春熙路約10公里。專案可售住宅面積4,038.77平方米，其中已建可售住宅面積4,038.77平方米；可售商業面積13,734.9平方米，其中已建可售商業面積13,734.9平方米；可售辦公樓面積10,743.5平方米，其中已建可售辦公樓面積10,743.5平方米；可售產權車位個數410個，其中已建可售產權車位個數410個；可售人防車位個數458個，其中已建可售人防車位個數458個。

鑑於上文所述，董事會認為，收購協議之條款屬公平合理，並按照正常商業條款訂立，且屬於本公司正常業務範疇及符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於收購協議項下交易之一個適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章，收購協議及其項下交易構成本公司一項須予披露交易。收購協議及其項下交易須遵守上市規則第14章之申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購協議項下之交易及事項
「收購協議」	指	轉讓方及受讓方共同簽署的日期為2015年7月14日的股權及債權轉讓協議
「董事會」	指	本公司董事會
「工作日」	指	除星期六、星期天及公眾假期以外的、香港主要商業銀行對外公開營業的公曆日
「本公司」	指	恒大地產集團有限公司(香港聯交所交易代碼：3333)，一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司
「成交」	指	按照收購協議約定之被出售公司股權轉讓及應收債權轉讓之成交
「成交日」	指	按照收購協議約定履約完畢並完成成交的日子
「先決條件」	指	收購協議列明的先決條件
「交易價款」	指	收購協議之總對價，即港幣6,500,000,000元

「應收債權」	指	於成交時轉讓方及其關聯方對被出售公司及其附屬公司所享有的應收債權金額。於收購協議簽訂之日，此應收債權金額為港幣4,604,500,000元
「交易價款定金」	指	於收購協議簽訂之日後的五個工作日內，按照收購協議條款，由受讓方向轉讓方或轉讓方所指定的人士支付的交易價款之10%
「董事」	指	本公司董事
「被出售公司」	指	Lucky Benefit Limited及Rising Sheen Limited(升亮有限公司)
「愛美高」或「轉讓方」	指	Evergo Holdings (China) Company Limited(愛美高集團(中國)有限公司)，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港的法定流通貨幣港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則及其不時之修改
「中國」	指	中華人民共和國，就收購協議而言，不包括香港、澳門特別行政區及臺灣地區
「人民幣」	指	中國的法定流通貨幣人民幣
「盛譽」或「受讓方」	指	盛譽(BVI)有限公司(Shengyu (BVI) Limited)，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為本公司之間接全資附屬公司

附註：僅作說明用途，人民幣已使用人民幣1.00元兌港幣1.25元的說明性匯率換算為港幣。

承董事局命
恒大地產集團有限公司
主席
許家印

香港，2015年7月14日

於本公告日期，董事局由9名成員組成，分別為執行董事許家印先生、夏海鈞先生、何妙玲女士、謝惠華先生、徐文先生及黃賢貴先生；以及獨立非執行董事周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士。