

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。



**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

董事會欣然宣佈，於2015年10月19日，本公司的間接全資附屬公司盛譽(BVI)有限公司(作為買方)與信和置業中國投資集團有限公司、愛美高集團(中國)有限公司及妙領投資有限公司(作為賣方)分別訂立收購協議一、收購協議二及收購協議三，據此買方分別收購各目標公司之全部銷售股份與銷售應收債權之權益。

於本公佈日期，目標公司一、目標公司二及目標公司三分別直接擁有益東投資50%、25%及25%之權益，益東投資經過平台公司間接全資擁有目標項目之擁有權。於該等收購事項成交後，買方將成為各目標公司、益東投資、各平台公司及項目公司全部已發行股本之實益擁有人，各目標公司、益東投資、各平台公司及項目公司並將成為本公司之附屬公司，其資產及負債以及其損益將合併計入本公司之綜合財務報表。

#### 上市規則之涵義

由於有關收購協議項下該等收購事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，收購協議項下該等收購事項構成上市規則項下本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於2015年10月19日，本公司的間接全資附屬公司盛譽(BVI)有限公司(作為買方)與信和置業中國投資集團有限公司、愛美高集團(中國)有限公司及妙領投資有限公司(作為賣方)分別訂立收購協議一、收購協議二及收購協議三，據此買方分別收購各目標公司之全部銷售股份與銷售應收債權之權益。

收購協議一、收購協議二及收購協議三之主要條款載列如下：

### A. 收購協議一

日期： 2015年10月19日

訂約方： (1) 盛譽(BVI)有限公司，本公司的全資附屬公司，作為買方；及

(2) 信和置業中國投資集團有限公司，作為賣方一。賣方一為一間於香港成立的公司，並為信和置業(其股份於聯交所主板上市)的全資附屬公司。信和置業之主要業務包括物業發展及投資、證券投資、財務、酒店及物業管理及服務。就董事於作出所有合理查詢後所知，賣方一及信和置業各自均獨立於本公司及其關連人士，且與彼等概無任何關連。

### 將予收購之資產

賣方一於銷售股份一的所有權益，佔目標公司一之全部權益，及賣方一於銷售應收債權一的所有利益及權益，而銷售應收債權一於該等收購事項成交之日期應為3,064,802,997港元。

於買方按收購協議一完成收購所有銷售股份一後，目標公司一將成為本公司的全資附屬公司。

## 代價的支付、銷售股份一與銷售應收債權一的轉讓方式

按照收購協議一、收購銷售股份一及銷售應收債權一的總代價（即代價一）為3,500,000,000港元，將由本公司的內部資源償付及以現金支付。代價一的支付及銷售股份一與銷售應收債權一的轉讓將以下列方式進行：

- (a) 在2015年10月26日下午3時正或之前，買方支付525,000,000港元，即代價一的15%交易價款，作為定金；
- (b) 成交時，該定金於將自動轉為買方支付代價一的15%，且買方取得銷售股份一及銷售應收債權一的15%權益；
- (c) 525,000,000港元，即代價一的15%，將會於簽訂收購協議一後六個月或之前由買方支付，並且買方同時將取得銷售股份一及銷售應收債權一的額外15%權益；
- (d) 700,000,000港元，即代價一的20%，將會於簽訂收購協議一日期後十二個月內由買方支付，並且買方同時將取得銷售股份一及銷售應收債權一額外20%權益；
- (e) 700,000,000港元，即代價一的20%，將會於簽訂收購協議一日期後十八個月內由買方支付，並且買方將同時取得銷售股份一及銷售應收債權一的額外20%權益；及
- (f) 1,050,000,000港元，即代價一的30%，將會於簽訂收購協議一日期後二十四個月內由買方支付，並且買方將同時取得銷售股份一及銷售應收債權一剩餘30%權益。

收購協議一下的收購事項之代價一乃經賣方一及買方公平磋商後釐定，並已參考於2015年8月31日目標公司一未經審核淨負債為137,333,666.00港元及目標公司一於益東投資之權益比例，目標項目內在價值及銷售應收債權一之金額。

綜上考慮，董事認為，收購協議一下之收購事項的條款及條件（包括代價一）屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 目標公司一之資料

Accord Sino Group Limited (協華集團有限公司) 是一家於英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，其法定股本為50,000美元，分成50,000股，每股為1.00美元，其中20股為已發行股本。成交後，買方將成為目標公司一全部已發行股本之實益擁有人。

下列資料為目標公司一於截至2014年6月30日及2015年6月30日止兩個財政年度已計入應佔聯營公司業績及長期免息貸款／借款的估算利息之經營業績概要：

	截至6月30日止年度	
	2014年 (未經審核) 港幣千元	2015年 (未經審核) 港幣千元
稅前淨利潤／(淨虧損)	(54,147.62)	(66,933.09)
稅後淨利潤／(淨虧損)	(54,147.62)	(66,933.09)

於2015年8月31日，目標公司一之未經審核淨資產為137,333,666.00港元。

## B. 收購協議二

日期： 2015年10月19日

訂約方：

- (1) 盛譽(BVI)有限公司，本公司的全資附屬公司，作為買方；及
- (2) 愛美高集團(中國)有限公司，作為賣方二。賣方二為一間於英屬維京群島註冊成立的公司，並為華人置業(其股份於聯交所主板上市)的全資附屬公司。華人置業之主要業務包括物業投資及發展、經紀服務、證券投資、放債及化妝品分銷及貿易。就董事於作出所有合理查詢後所知，賣方二及華人置業各自均獨立於本公司及其關連人士，且與彼等概無任何關連。

## 將予收購之資產

賣方二於銷售股份二的所有權益，佔目標公司二之全部權益，及賣方二於銷售應收債權二的所有利益及權益，而銷售應收債權二於該等收購事項成交之日期應為大約1,004,800,455.40港元。

買方按收購協議二成交後，目標公司二將成為本公司的全資附屬公司。

## 代價的支付、銷售股份二與銷售應收債權二的轉讓方式

收購收購協議二、收購銷售股份二及銷售應收債權二的總代價（即代價二）為1,750,000,000港元，將由本公司的內部資源償付及以現金支付。代價二的支付及銷售股份二與銷售應收債權二的轉讓將以下列方式進行：

- (a) 在2015年10月26日下午3時正或之前，買方支付262,500,000港元，即代價二的15%交易價款，作為定金；
- (b) 成交時，該定金於將自動轉為買方支付代價二的15%，且買方取得銷售股份二及銷售應收債權二的100%權益；
- (c) 262,500,000港元，即代價二的15%，將會於簽訂收購協議二後六個月或之前由買方支付；
- (d) 350,000,000港元，即代價二的20%，將會於簽訂收購協議二日期後十二個月內（或賣方二及買方書面同意的其他日期）由買方支付；
- (e) 350,000,000港元，即代價二的20%，將會於簽訂收購協議二日期後十八個月內（或賣方二及買方書面同意的其他日期）由買方支付；及
- (f) 525,000,000港元，即代價二的30%，將會於簽訂收購協議二日期後二十四個月內（或賣方二及買方書面同意的其他日期）由買方支付。

收購協議二下收購事項之代價乃經賣方二及買方公平磋商後釐定，並已參考於2015年8月31日目標公司二未經審核資產淨值約67,061,000港元及目標公司二於益東投資之權益比例，考慮目標項目內在價值及銷售應收債權二之金額。

綜上考慮，董事認為，收購協議二下之收購事項的條款及條件(包括代價二)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 目標公司二之資料

Million Castle Investments Limited是一家於英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，其法定股本為50,000美元，分成50,000股，每股為1美元，其中1股為已發行股本。成交後，買方將成為目標公司二全部已發行股本之實益擁有人。

下列資料為目標公司二於截至2013年12月31日及2014年12月31日止兩個財政年度之經營業績概要：

	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
稅前淨利潤／(淨虧損)	(4)	(13)
稅後淨利潤／(淨虧損)	(4)	(13)

於2015年8月31日，目標公司二之未經審核資產淨值約為67,061,000港元。

### C. 收購協議三

日期： 2015年10月19日

訂約方：

- (1) 盛譽(BVI)有限公司，本公司的全資附屬公司，作為買方；及
- (2) 妙領投資有限公司，作為賣方三。賣方三為一間於英屬維京群島註冊成立的公司，並為中渝置地(其股份於聯交所主板上市)的全資附屬公司。中渝置地主要從事中國西部物業發展及投資。就董事於作出所有合理查詢後所知，賣方三及中渝置地各自均獨立於本公司及其關連人士，且與彼等概無任何關連。

## 將予收購之資產

賣方三於銷售股份三的所有權益，佔目標公司三之全部權益，及賣方三於銷售應收債權三的所有利益及權益，而銷售應收債權三於該等收購事項成交之日期應為大約1,530,904,000港元。

買方按收購協議三成交後，目標公司三將成為本公司的全資附屬公司。

## 代價與支付方式

按照收購協議三、收購銷售股份三及銷售應收債權三的總代價（即代價三）為1,750,000,000港元，將由本公司的內部資源償付及以現金支付。代價三之支付及銷售股份三與銷售應收債權三的轉讓將以下列方式進行：

- (a) 在2015年10月26日下午3時正或之前，買方支付262,500,000港元，即代價三的15%交易價款，作為定金；
- (b) 成交時，該定金於將自動轉為買方支付代價三的15%，且買方取得銷售股份三及銷售應收債權三的100%權益；
- (c) 262,500,000港元，即代價三的15%，將會於簽訂收購協議三後六個月或之前由買方支付；
- (d) 350,000,000港元，即代價三的20%，將會於簽訂收購協議三日期後十二個月內（或賣方三及買方書面同意的其他日期）由買方支付；
- (e) 350,000,000港元，即代價三的20%，將會於簽訂收購協議三日期後十八個月內（或賣方三及買方書面同意的其他日期）由買方支付；及
- (f) 525,000,000港元，即代價三的30%，將會於簽訂收購協議三日期後二十四個月內（或賣方三及買方書面同意的其他日期）由買方支付。

收購協議三下之收購事項之代價乃經賣方三及買方公平磋商後釐定，並已參考於2015年8月31日目標公司三未經審核資產淨值約65,155,000港元及目標公司三於益東投資之權益比例，考慮目標項目內在價值及銷售應收債權三之金額。



綜上考慮，董事認為，收購協議三下之收購事項的條款及條件(包括代價三)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 目標公司三之資料

Merry Full Investments Limited (怡滿投資有限公司)是一家於英屬維京群島註冊成立的有限責任公司，其法定股本為50,000美元，分成50,000股，每股為1美元，其中1股為已發行股本。成交後，買方將成為目標公司三全部已發行股本之實益擁有人。

下列資料為目標公司三於截至2013年12月31日及2014年12月31日止兩個財政年度以及之經營業績概要：

	截至12月31日止年度	
	2013年 (未經審核) 港幣千元	2014年 (未經審核) 港幣千元
稅前淨利潤／(淨虧損)	(4,242)	(13,335)
稅後淨利潤／(淨虧損)	(4,242)	(13,335)

於2015年8月31日，目標公司三之未經審核資產淨值約為65,155,000港元。

### 該等收購事項之先決條件

該等收購事項之完成須待下列事項達成(或豁免)後，方告作實：

- (a) 如根據上市規則有所規定或如聯交所提出書面要求，信和置業、華人置業及中渝置地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))，以批准各收購協議及其項下交易，及所有所需的其他批准或豁免(如適用)；
- (b) 賣方一、賣方二及賣方三已分別就收購協議一、收購協議二及收購協議三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) 信和置業、華人置業、中渝置地等各方必須在成交日或之前已代益東投資償還銀團貸款，以換取解除向與銀團貸款有關的擔保及其他抵押；
- (d) (就收購協議二與收購協議三而言)賣方二與賣方三已分別取得其他相關銀行的函件同意在成交日前解除目標公司二與目標公司三所有對外擔保及保證責任，或向買方提供買方滿意的還款文件記錄及證明；
- (e) 如根據上市規則有所規定或如聯交所提出書面要求，本公司按照上市規則通過一切必須之股東決議案，以批准收購協議及其項下交易，及所有所需的其他批准或豁免(如適用)；
- (f) 買方已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)；
- (g) 各賣方取得本公司簽訂的擔保契據；
- (h) 各收購協議項下的先決條件均已分別達成(或已書面豁免)並可同步成交；及
- (i) 買方或本公司在2015年10月26日下午3時正或之前，以銀行轉帳方式向益東投資指定賬戶支付定金，令各賣方可使用該定金在2015年10月27日用於償還銀團貸款。

於各收購協議簽訂日起，各賣方及買方應盡最大努力在盡可能短的時間內並不遲於成交日，促使先決條件獲得滿足。倘任何先決條件於成交日未獲達成(或豁免)，各收購協議於成交日限期(即收購協議簽訂三個月內)屆滿當天即告終止。各賣方應於收購協議終止後五(5)個工作日內退回買方定金(不計利息)。各方無需為收購協議終止承擔任何其他責任，但各方仍然須為終止前的違約行為(如有)負責。

#### **該等收購事項之成交**

各收購協議項下成交將於所有各自的先決條件獲得滿足(或豁免)後於成交日發生。

## 收購協議相關擔保

根據各收購協議所規定，本公司將分別簽訂一份受益人為賣方一、賣方二及賣方三的擔保契據，作為主義務履行人(而不僅以擔保人的身份)分別向賣方一、賣方二及賣方三無條件及不可撤銷的擔保買方就各收購協議所承擔的付款義務(包括買方就違約等責任須付予各賣方的支付義務及／或由於買方違反或不履行任何條款而導致的各賣方的損失)。

## 滯納金

如買方沒有或未能按照各收購協議的約定履行支付義務的，每延遲支付一日則應按收購協議約定及訂明的日息向各賣方支付滯納金，直至收購協議項下交易價款支付為止。

## 終止

各收購協議可能因發生下列任何一項事件而終止：(i)各收購協議訂約方就終止達成書面雙邊協議；(ii)各收購協議已履行完畢；(iii)根據適用法律，各收購協議應予以解除、終止的；或(iv)各收購協議因不可抗力或先決條件未滿足而無法履行超過三個月及各收購協議訂約方書面協定確認終止協議。

## 有關益東投資及目標項目之資料

Benefit East Investments Limited(益東投資有限公司)為於2007年7月19日於英屬維京群島註冊成立之私人有限公司，其法定股本為50,000美元，分成50,000股，每股為1.00美元，其中現有已發行股本為100股(即100美元，相當於約780港元)。於本公佈日期，目標公司一、目標公司二及目標公司三分別直接擁有益東投資50%、25%及25%之權益。於本公佈日期，益東投資經過平台公司間接全資擁有目標項目之擁有權。

於本公佈日期，各平台公司(包括特重靈有限公司、卓康集團有限公司及彩橋投資有限公司)，各為香港註冊成立之投資控股公司及益東投資之直接全資擁有附屬公司。於本公佈日期，各平台公司直接全資擁有項目公司之全部權益。

目標項目位於重慶市江北區華新街街道橋北村及中興段1號，其地點臨近重慶市觀音橋商業中心，依江而建，與重慶市政府隔江相望，市政配套齊全，交通便利。目標項目現時總計劃建築面積約138萬平方米，其中總建築面積約5萬平方米的住宅物業已經竣工，總建築面積約3萬平方米的學校、會所及配套設施，總計劃建築面積約35萬平方米的地下車庫正在建設中及總建築面積約85萬平方米住宅物業與約10萬平方米公寓、商業及寫字樓物業正在或計劃建設中。

## 有關益東投資之財務資料

下列資料為益東投資及其附屬公司於截至2014年6月30日及2015年6月30日止兩個財政年度之綜合經營業績：

	截至6月30日止年度	
	2014年 (經審核) 港幣千元	2015年 (未經審核) 港幣千元
收入	14,709.94	374,276.05
稅前利潤／(虧損)	37,762.88	46,453.05
稅後利潤／(虧損)	37,762.88	46,453.05
	於2014年 6月30日 港幣千元	於2015年 6月30日 港幣千元
淨資產	552,397.54	548,324.89

於該等收購事項成交後，買方將成為各目標公司、益東投資、各平台公司及項目公司全部已發行股本之實益擁有人，各目標公司、益東投資、各平台公司及項目公司並將成為本公司之附屬公司，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。

## 進行該等收購事項之理由

本集團主要從事發展大型住宅物業及綜合商用物業。目標項目下的現有物業及土地臨近重慶市觀音橋商業中心，依江而建，與重慶市政府隔江相望，基礎建設齊全，交通便利。董事認為，該等收購事項為本公司於重慶市進行項目發展的良機。鑒於代價乃經賣方及買方公平磋商後釐定，並考慮了目標公司之未經審核資產淨值，其各自於益東投資之權益比例，目標項目內在價值及銷售應收債權之金額，董事(包括獨立非執行董事)認為，收購協議之條款及條件屬公平合理，而訂立收購協議乃符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於有關收購協議項下該等收購事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，收購協議項下該等收購事項構成上市規則項下本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

## 一般事項

賣方一為投資控股公司，並為信和置業的全資附屬公司。信和置業之主要業務包括物業發展及投資、證券投資、財務、酒店及物業管理及服務。

賣方二為投資控股公司，並為華人置業的全資附屬公司。華人置業之主要業務包括物業投資及發展、經紀服務、證券投資、放債及化妝品分銷及貿易。

賣方三為投資控股公司，並為中渝置地的全資附屬公司。中渝置地主要從事中國西部物業發展及投資。

## 釋義

在本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列對應涵義：

「該等收購事項」	指	買方根據各收購協議條款從各賣方收購銷售股份及銷售應收債權的收購事項；
「收購協議」	指	收購協議一、收購協議二及收購協議三；
「收購協議一」	指	買方及賣方一於2015年10月19日訂立有關收購銷售股份一及銷售應收債權一之買賣協議；
「收購協議二」	指	買方及賣方二於2015年10月19日訂立有關收購銷售股份二及銷售應收債權二之買賣協議；
「收購協議三」	指	買方及賣方三於2015年10月19日訂立有關收購銷售股份三及銷售應收債權三之買賣協議；
「益東投資」	指	益東投資有限公司 (Benefit East Investments Limited)，於英屬維京群島註冊成立之有限公司，分別由目標公司一、目標公司二及目標公司三擁有其50%、25%及25%之權益；
「營業日」	指	香港及中國的銀行開門營業的日子(星期六、星期日及公眾假期除外)；
「中渝置地」	指	中渝置地控股有限公司，於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市；
「華人置業」	指	Chinese Estates Holdings Limited(華人置業集團)，於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市；
「本公司」	指	恒大地產集團有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市；

「成交」	指	就各收購協議、根據該收購協議買賣相關銷售股份及相關銷售轉讓應收債權之成交；
「成交日」	指	就各收購協議、2015年10月27日(或相關賣方及買方書面同意的其他日期)；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「代價一」	指	收購銷售股份一及銷售應收債權一的總代價，即3,500,000,000港元；
「代價二」	指	收購銷售股份二及銷售應收債權二的總代價，即1,750,000,000港元；
「代價三」	指	收購銷售股份三及銷售應收債權三的總代價，即1,750,000,000港元；
「董事」	指	本公司董事；
「建築面積」	指	建築面積；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「平台公司」	指	特靈有限公司、卓康集團有限公司及彩僑投資有限公司,各為香港註冊成立之投資控股公司及益東投資之直接全資擁有附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；

「項目公司」	指	重慶尖置房地產有限公司(Chongqing Sino Land Company Limited)，為依據中國法律在重慶市成立並合法存續的有限責任公司；
「買方」	指	盛譽(BVI)有限公司，於英屬維京群島註冊成立之公司，為本公司全資附屬公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「銷售應收債權」	指	銷售應收債權一、銷售應收債權二及銷售應收債權三；
「銷售應收債權一」	指	賣方一向目標公司一提供之應收債權；
「銷售應收債權二」	指	賣方二向目標公司二提供之應收債權；
「銷售應收債權三」	指	賣方三向目標公司三提供之應收債權；
「銷售股份」	指	由銷售股份一、銷售股份二及銷售股份三；
「銷售股份一」	指	由賣方一持有目標公司一股本中20股股份，相當於目標公司一已發行股本的100%；
「銷售股份二」	指	由賣方二持有目標公司二股本中1股股份，相當於目標公司二已發行股本的100%；
「銷售股份三」	指	由賣方三持有目標公司三股本中1股股份，相當於目標公司三已發行股本的100%；
「股東」	指	本公司股東；
「信和置業」	指	信和置業有限公司，一家於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「銀團貸款」	指	益東投資於香港向由多家銀行組成的就目標項目的銀團貸款安排；
「目標公司」	指	目標公司一、目標公司二及目標公司三；



「目標公司一」	指	Accord Sino Group Limited 協華集團有限公司，於英屬維京群島註冊成立之有限公司，由賣方一全資擁有；
「目標公司二」	指	Million Castle Investments Limited，於英屬維京群島註冊成立之有限公司，由賣方二全資擁有；
「目標公司三」	指	Merry Full Investments Limited 怡滿投資有限公司，於英屬維京群島註冊成立之有限公司，由賣方三全資擁有；
「目標項目」	指	目標項目為益東投資經過平台公司間接擁有及位於重慶市江北區華新街街道橋北村及中興段1號的項目；
「賣方」	指	賣方一、賣方二及賣方三；
「賣方一」	指	Sinoland China Investment Holdings Limited 信和置業中國投資集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並由信和置業全資擁有；
「賣方二」	指	Evergo Holdings (China) Company Limited 愛美高集團(中國)有限公司，於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並由華人置業全資擁有；
「賣方三」	指	Marvel Leader Investments Limited 妙領投資有限公司，於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並由中渝置地全資擁有；及
「%」	指	百分比。

就本公佈而言，貨幣換算採用1.00港元兌0.82442人民幣元之匯率(倘適用)。該匯率僅供說明用途，並不表示任何人民幣或港元金額已按、可按或可能按該匯率兌換。

承董事局命  
恒大地產集團有限公司  
主席  
許家印

香港，2015年10月19日

於本公佈日期，執行董事為許家印先生、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為周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士。