

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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11月12日，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立該協議，內容有關按總代價12,500,000,000港元進行收購事項。目標公司之主要資產為物業。

由於有關收購事項之適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，根據上市規則，收購事項構成本公司一項須予披露交易，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11月12日，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立該協議，內容有關按總代價12,500,000,000港元(可予調整)進行收購事項。目標公司之主要資產為物業。

### 該協議

該協議之主要條款如下：

日期：2015年11月12日

訂約方：(i) 開程投資有限公司(作為賣方)

(ii) 盛譽(BVI)有限公司(作為買方)

## 收購事項之標的

根據該協議，買方已有條件地同意按總代價12,500,000,000港元(可予調整)，自賣方購買出讓股份及接受出讓債務轉讓。

出讓股份指目標公司之全部已發行及繳足股本，而出讓債務則指賣方及／或其聯繫人於完成時給予目標公司之所有應收債務。於該協議日期，應收債項為零港元。在完成日期或之前，賣方及／或其關聯方預計向目標公司提供貸款金額約為1,735,422,000港元，作為目標公司清償銀團貸款及其利息之用。此應收債權將抵銷賣方及／或其關聯方對目標公司之欠款，而目標公司於過渡期之淨經營收益(即於過渡期之收入減於過渡期之支出)亦將會用作償還部份應收債權之用。假設完成日期為2015年11月30日及基於現時預計的過渡期產生的淨經營收益，預計於完成日期此應收債權金額約為1,074,798,000港元，具體以完成日期當日的實際金額為準。

目標公司之主要資產為物業，其名為美國萬通大廈，並位於香港灣仔告士打道38號及謝斐道25號。

## 代價

收購事項的代價為12,500,000,000港元；惟如根據完成賬目，目標公司之流動負債(不包括應收債權及遞延稅項)金額高於其流動資產的金額，則代價應該有所調整，將代價減去該差額。

代價乃由買方與賣方經考慮了目標公司所持物業及其他資產之市場價格進行公平磋商及參考獨立評估報告後釐定。

定金將以本公司之內部資源結清，而剩餘代價將以按揭及本公司之內部資源結清。

## 支付方法

買方將以下列方式向賣方支付代價：

- (a) 簽訂該協議後五個營業日內(或賣方及買方書面同意的其他日期)，支付代價的10%(即1,250,000,000港元)作定金；

- (b) 在完成日期時，支付代價的30% (即3,750,000,000港元)；
- (c) 完成日期起屆滿一年內，支付代價的10% (即1,250,000,000港元)；
- (d) 完成日期起屆滿兩年內，支付代價的10% (即1,250,000,000港元)；
- (e) 完成日期起屆滿三年內，支付代價的10% (即1,250,000,000港元)；
- (f) 完成日期起屆滿四年內，支付代價的10% (即1,250,000,000港元)；
- (g) 完成日期起屆滿五年內，支付代價的10% (即1,250,000,000港元)；及
- (h) 完成日期起屆滿六年內，支付代價的10% (即1,250,000,000港元)。

該協議中其中一項完成交付檔是買方於完成日期須向賣方交付一份擔保契據，擔保人為本公司就買方根據該協議於完成日期以後而須承擔的付款義務作出擔保及彌償。

#### 先決條件

完成須待下列先決條件達成，方可進行：

- (a) 如根據上市規則有此需要或聯交所要求，賣方的控股公司按照上市規則的情況下通過一切必須之股東決議案(以股東書面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))，以批准該協議項下交易，及所有所需的其他批准及豁免(如適用)；
- (b) 賣方經已就該協議項下交易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聯交所要求，買方的最終控股公司按照上市規則的情況下通過一切必須之股東決議案(以股東書面批准之方式或於股東大會上通過一項普通決議案之方式(若未有取得有關書面批准))，以批准該協議項下交易，及所有所需的其他批准及豁免(如適用)；

(d) 買方就該協議項下交易所有所需從第三方獲取的相關批准(如有需要)；及

(e) 買方滿意有關目標公司之盡職審查結果。

## 完成

待達成先決條件後，完成將於買方與賣方協定之日發生，而該日不得遲於簽訂該協議之日起六個月內。

## 有關物業之資料

物業為一甲級寫字樓商業大廈，位於香港金鐘、灣仔和會展中心之間的核心區域(香港灣仔告士打道38號)，鄰近金鐘及灣仔地鐵站、香港警察總部、香港會展中心，毗鄰維多利亞港灣，是幻彩詠香江參與大廈之一。

物業佔地2,138.8平方米，總樓面面積32,090.9平方米，另有地下車位55個，樓高94.85米，總計26層。現出租率100%，租戶主要為大型國際汽車公司、保險公司、跨國企業等。

## 有關目標公司之資料

目標公司為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。於本公告日期，目標公司之全部已發行股本均由賣方持有。

目標公司於截至2013年12月31日及2014年12月31日止兩個財政年度之財務資料(按照目標公司根據香港財務報告準則編製之經審核財務報表得出)載列如下：

	截至2013年 12月31日 止年度	截至2014年 12月31日 止年度
	(千港元)	
除稅及非經常性項目前純利	133,912	367,997
除稅及非經常性項目後純利	121,363	347,193

按照目標公司根據香港財務報告準則編製之未經審核綜合財務報表，目標公司於2015年9月30日之未經審核資產淨值約為3,069,000,000港元。根據評估報告，考慮到收購事項，物業的經調整公平收購費用於2015年11月12日為12,500,000,000港元。

## 有關賣方之資料

賣方為於香港註冊成立之有限公司，並為Chinese Estates Holdings Limited(其股份於聯交所主板上市，股份代號0127)之間接全資附屬公司。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連之第三方。

## 有關本集團之資料

本集團主要從事發展大型住宅物業及綜合商用物業。買方為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

## 進行收購事項之理由及裨益

該收購事項代價分六年支付，每年僅需支付少量資金。由於物業位於香港政治、商業、旅遊及交通的核心區域，未來具有巨大升值空間，且將極大的提升本集團在香港及國際市場的企業形象，具有強大的本集團品牌宣傳影響力。

鑑於代價乃經賣方及買方公平磋商後釐定，並考慮了目標公司所持物業及其他資產之市場價格及參考獨立評估報告，並考慮收購事項帶來巨大品牌影響，董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議乃按屬公平合理的正常商業條款訂立，而收購事項乃符合本公司及其股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於有關收購事項之適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，根據上市規則，收購事項構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

## 釋義

除另有界定者外，於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議按總代價12,500,000,000港元(可予調整)建議自賣方收購出讓股份及出讓債務
「該協議」	指	賣方與買方就收購事項所訂立日期為2015年11月12日之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	恒大地產集團有限公司，一家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(股份代號：3333)
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項
「完成賬目」	指	賣方於完成日期向買方提供的有關目標公司的於完成日期的未經審核的財務狀況報表
「完成日期」	指	完成之日期
「先決條件」	指	該協議所述有關完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「定金」	指	該協議所述的定金
「董事」	指	本公司董事
「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	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	名為美國萬通大廈並位於香港灣仔告士打道38號及謝斐道25號之物業
「買方」	指	盛譽(BVI)有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Pioneer Time Investment Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「出讓股份」	指	目標公司之全部已發行及繳足股本
「出讓債務」	指	賣方及／或其聯繫人於完成時給予目標公司之應收債務
「評估報告」	指	由獨立評估師國富浩華(香港)諮詢評估有限公司於2015年11月12日對物業的價值進行評估而編製的評估報告
「賣方」	指	開程投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為Chinese Estates Holdings Limited(其股份於聯交所主板上市，股份代號0127)之間接全資附屬公司

承董事會命  
恒大地產集團有限公司  
主席  
許家印

香港，2015年11月12日

於本公告日期，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。