

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)

主要交易

董事會宣布，於二零一五年十二月二十九日本公司之全資附屬公司，盛譽(BVI)有限公司(作為買方)與轉讓方簽訂兩份協議，據此分別收購轉讓方所持有的各目標公司之相關股份與應收債權之權益。該等目標公司持有成都河畔項目及貴陽項目的權益。

由於該兩份協議的賣方均為轉讓方，且本公司於二零一五年十二月二日曾與轉讓方簽訂三份協議分別收購位於海口、惠陽及武漢等項目的權益。因此，本次收購項目需按上市規則第14.22條與二零一五年十二月二日的交易進行累計。因為累計後的收購事項之適用百分比率高於25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項主要交易，需取得股東批准。由於概無股東於交易中擁有權益而需要在為批准收購事項而召開的股東大會中放棄投票，因此，本公司已根據上市規則第14.44條以Xin Xin(於本公告當天持有本公司已發行股本中約67.7%的股東)的書面批准函批准是項交易且豁免遵守召開股東大會批准收購事項的規定。

本公司將按上市規則的規定向股東寄發載有收購事項資料的通函。

由於本公司預期需要較長時間彙集將載於通函的資料，包括各目標公司的經審核財務資料，因此預期有關通函將於二零一六年二月十八日或之前寄發予股東。

1. 緒言

董事會宣布，於二零一五年十二月二十九日本公司之全資附屬公司，盛譽(BVI)有限公司，(作為買方)與轉讓方簽訂兩份協議，據此分別收購轉讓方所持有的各目標公司之相關股份與應收債權之權益。

2. 收購項目

該等收購協議之主要條款如下：

(1) 第一份收購協議

日期： 二零一五年十二月二十九日

訂約方

轉讓方： 新世界發展(中國)有限公司

受讓方： 盛譽(BVI)有限公司

經作出一切合理查詢後據董事所知、所悉及所信，轉讓方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

Rise Eagle的所有權益。於第一份收購協議簽訂之日期Rise Eagle持有成都項目公司的60%權益，而成都項目公司持有成都河畔項目的所有權益。

成都項目公司的其餘40%權益分別由兩個獨立第三方，慶鵬石油化工(香港)有限公司及成都深港石化有限公司各自持有20%。

對價

收購Rise Eagle股權及應收債權的對價為人民幣2,000,000,000元。交易價款將由公司發行永續債與新世界所獲得款項及本公司的內部資源支付。對價乃經賣方及買方公平磋商後釐定，並參考目標公司之未經審核資產淨值，項目內在價值及應收債權之金額，董事(包括獨立非執行董事)認為，第一份收購協議之條款及條件屬公平合理，而訂立第一份收購協議乃符合本公司及股東之整體利益。

支付方法

買方以下列方式向轉讓方支付對價：

- (a) 於二零一六年一月六日支付定金人民幣400,000,000元(或等值港幣)。
- (b) 餘成交日(或雙方書面同意的其他日期)，支付交易價款人民幣1,600,000,000元(或等值港幣)。

先決條件

第一份收購協議項下的成交須待下列的先決條件達成或豁免，方可進行：

- (a) 轉讓方、新世界發展及新世界中國地產通過董事會會議批准第一份收購協議及項下交易。如根據上市規則有此需要或如香港聯交所要求，則新世界發展及／或新世界中國地產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))，以批准第一份收購協議及項下交易，及符合上市規則其他相關公告的規定，並取得所有所需的其他批准或豁免(如適用)；
- (b) 轉讓方就第一份收購協議項下交易取得所有所需從第三方(包括項目公司之貸款銀行)獲取的相關批准(如有需要)；

- (c) 買方及本公司通過董事會會議批准第一份收購協議及其項下交易。如根據上市規則有此需要或如香港聯交所要求，則本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))，以批准本協議及本協議項下交易，及符合上市規則其他相關公告的規定，並取得所有所需的其他批准或豁免(如適用)；及
- (d) 買方就第一份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)。

如上述先決條件未能於二零一六年二月二十九日(或雙方同意的其他日期)得以滿足或豁免，則第一份收購協議將失效及終止。

成交

在所有先決條件得以滿足或豁免的情況下，有關交易將於二零一六年二月十八日或協議各方同意的其他日期成交。

有關成都河畔項目之資料

成都河畔項目位於四川省成都市天府新區天府大道南段。現時總計劃建設商住建築面積約304萬平方米：其中已竣工約47萬平方米、在建約58萬平方米、待開發約199萬平方米、未售約256萬平方米。本次整體收購包括已落成物業，已投入建安支出，未開發物業及現金等成都項目公司所有資產，其中待開發物業折算樓面地價人民幣943元／平方米。收購該項目僅須支付定金20%，剩餘款項透過發行永續可轉債提供資金。周邊曾於二零一五年九月成交同類型土地，樓面地價為人民幣1,600元／平方米，須在半年內付清。成都項目與周邊同類型土地及物業相比成交價、付款條件及盈利能力極具吸引。

進行收購事項之理由及裨益

成都項目下的現有物業及土地位於國家級新區—成都天府新區，是成都未來城市發展的重點區域。項目四周路網發達，交通便利，區位條件優越，市政配套設施正逐步完善。項目佔地面積約1,425畝，為近年來成都市區內異常稀缺的大規模商住用地資源，有利於整體規劃，可持續開發，加之恒大的品牌優勢和運營管理經驗，可打造強有競爭力的產品。

有關Rise Eagle之資料

Rise Eagle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，其中已發行股本為1股。Rise Eagle持有成都項目公司的60%權益。

成都項目公司成立於二零零一年十二月十六日，註冊資本金為99,500,000美元，持有位於中國四川省成都市天府新區華陽街道廣福社區淨用地面積為950,072.10平方米的出讓城鎮混合住宅用地。

Rise Eagle(含成都項目公司)截至二零一四年及二零一五年六月三十日止兩個年度之經審核綜合財務業績載列如下：

	截至六月三十日止年度	
	二零一四年 (經審核) 人民幣元	二零一五年 (經審核) 人民幣元
除稅前淨利潤／(淨虧損)	87,620,601	(9,698,464)
除稅後淨利潤／(淨虧損) [#]	5,614,937	(7,980,764)

於二零一五年六月三十日，Rise Eagle(含成都項目公司)之經審核綜合資產淨值為人民幣1,817,913,362元。

成交後，本集團將持有Rise Eagle之100%權益，而通過Rise Eagle持有成都項目公司的60%權益。

(2) 第二份收購協議

日期：二零一五年十二月二十九日

訂約方

轉讓方：新世界發展(中國)有限公司

受讓方：盛譽(BVI)有限公司

將予收購之資產

Triumph Hero的全部權益。Triumph Hero通過Spread Glory持有貴陽項目公司的全部權益。貴陽項目公司持有位於中國貴陽市金陽區金西北路以東，龍潭路以南、金陽北路以西及金朱路以北的房地產開發項目(「貴陽項目」)。

貴陽項目公司並持有貴陽新生活物業服務有限公司的100%權益、貴陽金陽恒泰食品投資有限公司的83.33%權益，及貴陽市新世界國際學校的95%權益。

對價

收購Triumph Hero股權及應收債權的對價為人民幣5,300,000,000元。交易價款將由公司發行永續債與新世界所獲得款項及本公司的內部資源支付。對價乃經賣方及買方公平磋商後釐定，並參考目標公司之未經審核資產淨值，項目內在價值及應收債權之金額，董事(包括獨立非執行董事)認為，第二份收購協議之條款及條件屬公平合理，而訂立第二份收購協議乃符合本公司及股東之整體利益。

買方以下列方式向轉讓方支付對價：

- (a) 於二零一六年一月六日支付定金人民幣1,100,000,000元(或等值港幣)。
- (b) 餘成交日(或雙方書面同意的其他日期)，支付交易價款人民幣4,200,000,000元(或等值港幣)。

先決條件

第二份收購協議項下的成交須待下列的先決條件達成或豁免，方可進行：

- (a) 轉讓方、新世界發展及新世界中國地產通過董事會會議批准第二份收購協議及項下交易。如根據上市規則有此需要或如香港聯交所有所要求，則新世界發展及／或新世界中國地產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))，以批准第二份收購協議及項下交易，及符合上市規則其他相關公告的規定，並取得所有所需的其他批准或豁免(如適用)；
- (b) 轉讓方就第二份收購協議項下交易取得所有所需從第三方(包括項目公司之貸款銀行)獲取的相關批准(如有需要)；
- (c) 買方及本公司通過董事會會議批准第二份收購協議及其項下交易。如根據上市規則有此需要或如香港聯交所有所要求，則本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))，以批准本協議及本協議項下交易，及符合上市規則其他相關公告的規定，並取得所有所需的其他批准或豁免(如適用)；及
- (d) 買方就第二份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)。

如上述先決條件未能於二零一六年二月二十九日(或雙方同意的其他日期)得以滿足或豁免，則第二份收購協議將失效及終止。

成交

在所有先決條件得以滿足或豁免的情況下，有關交易將於二零一六年二月十八日或協議各方同意的其他日期成交。

有關貴陽項目之資料

貴陽項目位於貴州省貴陽市金陽區金西北路以東，龍潭路以南、金陽北路以西及金朱路以北。項目佔地3,229畝，現時總計劃建築面積約407萬平方米，其中已竣工約93萬平方米，在建約72萬平方米，未售建築面積約309萬平方米。項目規劃的物業形態包括：別墅、洋房、小高層住宅、高層住宅、商業、寫字樓、酒店、學校及其他配套設施。總價包含已落成物業，已投入建安支出，未開發物業及現金等貴陽項目公司所有資產，其中待開發物業折算樓面地價人民幣1,068元／平方米，收購該項目僅須支付定金20.75%，剩餘款項透過發行永續可轉債提供資金。周邊曾於二零一二年十月成交同類土地，樓面地價為人民幣2,233元／平方米，須在一年內付清。二零一三年至今，該區域無同類型土地出讓；考慮土地的稀缺性及升值因素，貴陽項目在成交價、付款條件、盈利能力及規模等各方面都極具吸引。

收購事項之理由及裨益

貴陽項目下的現有物業及土地雄踞貴陽市核心區域觀山湖區的中心位置，項目內包括外國語小學、外國語中學及兩所國際學校均已投入使用，屬於貴陽名校學區房。項目四周路網發達，距離貴陽市政府車程僅2km，距離佔地5,500畝的觀山湖濕地公園車程僅3km，距離貴陽國際金融中心車程3.5km。項目周邊大型購物廣場、城市濕地公園、綜合型三甲醫院等完善的居住生活配套，是貴州省極具代表性的高端住宅社區。

有關Triumph Hero之資料

Triumph Hero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，其中已發行股本為1股。Triumph Hero持有Spread Glory，一家於香港成立的公司，的全部權益，而Spread Glory持有貴陽項目公司的全部權益。貴陽項目公司成立於二零零六年五月三十日，註冊資本金為301,350,000美元，持有貴陽項目的權益。

Triumph Hero截至二零一四年及二零一五年六月三十日止兩個年度之經審核匯總綜合財務業績載列如下：

	截至六月三十日止年度	
	二零一四年 (經審核) 人民幣元	二零一五年 (經審核) 人民幣元
除稅前淨利潤／(淨虧損)	7,953,322	(60,136,313)
除稅後淨利潤／(淨虧損) [#]	1,349,119	(48,341,569)

於二零一五年六月三十日Triumph Hero之經審核匯總綜合資產淨值為人民幣2,960,305,498元。

成交後，本集團將持有Triumph Hero的100%權益。

3. 總結及上市規則之涵義

恒大取得新世界成都、貴陽兩個項目，交易價格極為優惠，付款方式極為有利。恒大先期僅需支付15億元，剩餘款項皆通過新世界認購恒大地產永續債提供資金。交易顯示了雙方長期以來建立的緊密良好合作關係，體現了新世界對恒大地產實力與品牌的高度認可。同時，恒大地產通過標準化運營、高效執行力、強大成本控制、大規模快速開發及快速銷售等強大優勢，相比中國一般房地產企業開發該等項目，恒大能夠實現更高的收益；新世界亦可通過本次交易以及認購恒大地產永續債，來分享恒大項目開發所帶來的收益。雙方將實現互利共贏。

由於該兩份協議的賣方均為轉讓方，且本公司於二零一五年十二月二日曾與轉讓方簽訂三份協議分別收購位於海口、惠陽及武漢等項目的權益。因此，本次收購項目需按上市規則第14.22條與二零一五年十二月二日的交易進行累計。因為累計後的收購事項之適用百分比率高於25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司

一項主要交易，需取得股東批准。由於概無股東於交易中擁有權益而需要在為批准收購事項而召開的股東大會中放棄投票，因此，本公司已根據上市規則第14.44條以Xin Xin(於本公告當天持有本公司已發行股本中約67.7%的股東)的書面批准函批准是項交易且豁免遵守召開股東大會批准收購事項的規定。

本公司將按上市規則的規定向股東寄發載有收購事項資料的通函。

由於本公司預期需要較長時間彙集將載於通函的資料，包括各目標公司的經審核財務資料，因此預期有關通函將於二零一六年二月十八日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「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第一份收購協議及第二份收購協議；
「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及中國主要商業銀行對外公開營業的公曆日；
「成都項目公司」	指	成都心怡房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司；
「成都河畔項目」	指	位於中國四川省成都市天府新區華陽街道廣福社區淨用地面積為950,072.10平方米的出讓城鎮混合住宅用地；
「本公司」或「恒大地產」	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；
「先決條件」	指	收購協議列明的先決條件；

「董事」	指	本公司董事；
「第一份收購協議」	指	日期為二零一五年十二月二十九日由轉讓方與買方簽訂之股權及應收債轉讓協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「貴陽項目公司」	指	貴陽新世界房地產有限公司，一家於中國成立的有限責任公司；
「貴陽項目」	指	位於中國中國貴陽市金陽區金西北路以東，龍潭路以南、金陽北路以西及金朱路以北的房地產開發項目；
「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；
「新世界」	指	新世界發展及新世界中國地產
「新世界中國地產」	指	新世界中國地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份在香港聯交所主板上市，是轉讓方的控股公司；
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，為新世界中國地產的控股公司；
「中國」	指	中華人民共和國，就收購協議而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區；
「買方」	指	盛譽(BVI)有限公司 (Shengyu (BVI) Limited)，一家於英屬維爾京群島成立的控股公司，是本公司的全資附屬公司；
「Rise Eagle」	指	Rise Eagle Worldwide Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，持有成都項目公司的60%權益；

「人民幣」	指	中國的法定流通貨幣；
「第二份收購協議」	指	日期為二零一五年十二月二十九日由轉讓方與買方簽訂之股權及應收債轉讓協議；
「Spread Glory」	指	Spread Glory Investments Limited，一家於香港成立的控股公司；
「轉讓方」	指	新世界發展(中國)有限公司，一家於香港註冊成立的公司，由新世界中國地產全資擁有；
「Triumph Hero」	指	Triumph Hero International Limited，一家於英屬維爾京群島成立的控股公司；及
「Xin Xin」	指	Xin Xin (BVI) Limited，本公司之主要股東，於本公告當天持有本公司已發行股本中的67.7%。

承董事局命
 恒大地產集團有限公司
 主席
 許家印

香港，二零一五年十二月二十九日

於本公告日期，董事局由九名成員組成，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。

附註：港幣報表數字用1:0.83529的匯率折算成人民幣，並按照個位四捨五入取整列示。