

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性和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分內容而產生，或因依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

買方(本公司全資附屬公司)與賣方及目標公司於2010年8月26日訂立該協議，據此賣方同意出售，及買方同意以總代價人民幣19億元購買出售股份(即目標公司的全部已發行股本)。

由於收購事項的相關適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，收購事項根據上市規則構成本公司之須予披露交易。因此，收購事項須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

該協議

日期： 2010年8月26日

訂約方：

- (1) 買方：盛譽(BVI)有限公司，本公司之全資附屬公司
- (2) 賣方：捷豐投資有限公司，佳兆業的全資附屬公司
- (3) 目標公司：中國農業科技有限公司

佳兆業為於開曼群島註冊成立的公司，其股份在聯交所主板上市。佳兆業主要在中國從事房地產開發、房地產投資、房地產管理及房地產諮詢項目。就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、佳兆業及佳兆業之控股股東(定義見上市規則)均獨立於本公司及本公司關連人士，與本公司及本公司關連人士並無關連。

本公司與佳兆業於過往12個月並無訂立任何根據上市規則第14.22條需要和收購事項合併計算的交易。

所收購的資產

於本公告日期，目標公司由賣方擁有100%股權。賣方有條件同意出售相關出售股份(即目標公司的100%股權)。

於收購事項完成後，目標集團的成員公司將成為本公司的附屬公司。

代價

收購出售股份的總代價為人民幣19億元，將使用本集團的內部資源以現金按下列方式支付：

(a) 人民幣6億元(「初步保證金」)於該協議簽訂日期後三個營業日內向賣方及／或其聯屬公司支付；

- (b) 人民幣4億元(「**最終付款**」)於截止日期向賣方及／或其聯屬公司支付；及
- (c) 人民幣9億元(「**相關款項**」)於截止日期付至賣方指定的廣州佳穗帳戶，以結清債務及未來的開發成本。

賣方及買方同意促使廣州佳穗將相關款項用於結清(其中包括)中國銀行貸款、集團公司間貸款及使用剩餘款項支付未來的開發成本。

收購事項的代價乃賣方與買方參考中國廣州市目前的房地產市場環境、於該協議日期未償還債務總額的賬面值及廣州佳兆業項目竣工前產生的估計成本及開支總額，經公平協商後釐定。

董事認為收購事項之條款及條件(包括代價)乃公平合理，且符合本集團及股東之整體利益。

開發成本之調整

收購事項的開發成本在下列情況下可進行下調或上調：

- (a) 若在結算日後但於扣減質量保證金之前，指定賬戶在結清中國銀行貸款及集團公司間貸款後的餘額不足以結清於結算日前到期的未支付開發成本，賣方須將不足部分的款項足額付至買方指定的廣州佳穗賬戶；及
- (b) 若在結算日後但於扣減質量保證金之前，指定賬戶在結清中國銀行貸款及集團公司間貸款後的餘額超過於結算日前到期的未支付開發成本，買方須向賣方支付超出部分。

先決條件

完成須待下列事項達成後方可作實：

- (a) 於出售股份轉讓日期完全解除有關出售股份的擔保及股份押記；及
- (b) 賣方在該協議日期起14日內沒有收到買方表示其不滿意盡職調查結果的書面通知。

先決條件必須在買方就相關部分出售股份於各個階段支付代價前達成。

轉讓出售股份

在達成先決條件及悉數支付該協議之代價後，出售股份將在截止日期進行轉讓。

佳兆業及本公司的擔保

佳兆業已作出不可撤銷及無條件擔保，賣方將及時履行及遵守其在該協議下的責任。

本公司已作出不可撤銷及無條件擔保，買方將及時履行及遵守其在該協議下的責任。

本公司及佳兆業提供的擔保均構成持續擔保，於賣方或買方(視情況而定)於該協議下的責任完全解除之前將持續生效。

終止

該協議可(其中包括)經該協議各訂約方相互協定後予以終止。若買方發現盡職調查的結果與該協議所披露的有重大出入，其有權終止該協議，該協議終止後初步保證金須悉數退還予買方。此外，若該協議的任何一方未能履行其在該協議下的責任，則有關違約方須向沒有違約的另一方支付人民幣6億元。

關於目標集團及廣州佳兆業項目的資料

於該協議日期，賣方持有目標公司的全部已發行股本，而目標公司持有惠東農業的全部股權。惠東農業持有惠東投資的全部股本權益，而惠東投資則持有廣州佳穗的全部股本權益。目標公司、惠東農業及惠東投資均為投資控股公司。

廣州佳穗為於2006年5月31日在中國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期由賣方間接全資擁有。廣州佳穗的法定股本為人民幣1,000萬元。廣州佳穗主要從事房地產開發業務，其中包括廣州佳兆業項目。

廣州佳兆業項目位於中國廣州市天河區的中心商業區珠江新城，佔地面積約為7,106平方米，現有可售面積約為92,783平方米。廣州佳兆業項目預期將發展為高層寫字樓搭配零售

物業的商業項目。廣州佳兆業項目於2008年7月動工，預期將在2010年12月竣工。

目標集團的財務資料

下列資料乃摘自目標集團截至2008年12月31日及2009年12月31日止財政年度的未經審核備考綜合財務報表：

	截至12月31日止年度 (未經審核)	
	2008年 人民幣	2009年 人民幣
營業額	零	零
稅前利潤/虧損	(3,509,131)	(3,215,988)
稅後利潤/虧損	(3,449,109)	(3,168,135)
於12月31日的資產淨額	13,950,274	10,810,114

截至2010年6月30日，目標集團錄得未經審核綜合淨赤字約人民幣219,284元。於完成後，目標集團將由本集團全資擁有。

一般資料

本集團主要在中國從事房地產開發、房地產投資、物業管理、房地產建設、土地平整及其他房地產開發相關服務。

進行收購事項的原因

本集團主要從事大型住宅物業及綜合商業物業的開發。廣州佳兆業項目位於珠江新城，廣州市的中心商業區，項目已經接近完成，並已取得預售許可。董事認為收購事項是本集團獲得一個位於廣州中心，將為本集團帶來可觀回報的商業項目的大好機會。鑒於有關代價是參考廣州市目前的房地產市場環境以及於該協議日期未償還債務總額的賬面值釐定，董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議之條款及條件屬公平合理，訂立該協議符合本集團及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於收購事項的若干適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，收購事項根據上市規則構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

釋義

在本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列對應涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議的條款收購目標公司；
「聯屬公司」	指	由其他方直接或間接控制，或由其他方連同上述一方共同控制的任何實體；
「該協議」	指	買方、賣方及目標公司及收購事項於2010年8月26日訂立的買賣協議；
「董事會」	指	董事會；
「中國銀行貸款」	指	中國銀行廣州天河分行向廣州佳穗貸出，由佳兆業地產深圳擔保的款項，於本公告日期約為人民幣4億元；
「營業日」	指	香港及中國的銀行開門營業的日子(星期六日及公眾假期除外)；
「截止日期」	指	2010年12月20日；
「本公司」	指	恒大地產集團有限公司，於開曼群島註冊成立為豁免公司的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市；
「完成」	指	根據該協議完成收購事項；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「債務」	指	廣州佳穗於中國銀行貸款及集團公司間貸款項下結欠第三方的若干負債；

「指定賬戶」	指	以廣州佳穗名義於中國建設銀行廣州天河分行開設的銀行賬戶；
「開發成本」	指	廣州佳兆業項目的相關開發成本，包括但不限於廣州佳穗產生的土地開發及建設成本、其他成本及開支、以及履約保證金；
「董事」	指	本公司的董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州佳穗」	指	廣州市佳穗置業有限公司，於2006年5月31日在中國註冊成立的有限責任公司，由惠東投資全資擁有；
「廣州佳兆業項目」	指	本公告「關於目標集團及廣州佳兆業項目的資料」一節所述的廣州土地發展項目；
「廣州土地」	指	位於中國廣州市天河區珠江新城B2-3位置的一幅土地；
「擔保」	指	目標集團若干成員公司就佳兆業在2015年到期的3.5億美元13.5%高級票據向Citigroup International Limited提供的擔保；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「惠東農業」	指	惠東縣東升農業科技開發有限公司，於2007年3月12日在中國註冊成立的有限責任公司，由目標公司全資擁有；
「惠東投資」	指	惠東縣佳兆業投資有限公司，於2007年11月20日在中國註冊成立的有限責任公司，由惠東農業全資擁有；
「集團公司間貸款」	指	賣方之聯屬公司就廣州佳兆業項目向或為廣州佳穗墊付的所有款項；
「佳兆業」	指	佳兆業集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市；

「佳兆業地產深圳」	指	佳兆業地產(深圳)有限公司，於1999年6月3日在中國註冊成立的有限責任公司，佳兆業的附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「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；
「買方」	指	盛譽(BVI)有限公司，於2007年3月6日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，本公司的全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「出售股份」	指	目標公司的全部已發行股本，於本公告日期由賣方持有；
「履約保證金」	指	根據廣州佳兆業項目的建築合約應於結算日前支付的履約保證金；
「結算日」	指	廣州佳兆業項目的所有相關付款結清之日，不得超過截止日期起計六個月；
「股份押記」	指	賣方在2015年到期的3.5億美元13.5%高級票據下向Citigroup International Limited作出的出售股份的押記；
「股東」	指	本公司的股東；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	中國農業科技有限公司，於2004年3月18日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由賣方全資擁有；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司；

「賣方」 指 捷豐投資有限公司，在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由佳兆業全資擁有；及

「%」 指 百分比。

承董事局命
恒大地產集團有限公司
主席
許家印

香港，2010年8月26日

* 本公告內中文名稱的英文譯名(如列明)僅供參考，不應視作有關中文名稱的官方英文名稱。

截至本公告日期，執行董事為許家印先生，夏海鈞先生，李鋼先生、謝惠華先生，徐湘武先生，徐文先生、賴立新先生及何妙玲女士；以及獨立非執行董事為余錦基先生，周承炎先生和何琦先生。