

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)

### 關連交易

董事會宣佈，於2012年1月18日，買方(本公司的全資附屬公司)、雅立(本公司之非全資附屬公司)、本公司與賣方訂立收購協議，據此，賣方同意向買方以總代價161,641,661美元(相當於約1,260,800,000港元)出售銷售股份，佔雅立已發行股本的40%。

雅立為本集團擁有60%權益的附屬公司，於該收購完成後，雅立將成為本集團的全資附屬公司。

就上市規則而言，賣方為雅立的主要股東及本公司的關連人士。因此，根據上市規則，該收購構成本公司的關連交易。由於該收購的適用百分比率多於0.1%但少於5%，故該收購須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，惟獲豁免取得獨立股東批准的規定。

### 收購協議

日期： 2012年1月18日

收購協議的訂約方：

- (1) Pearl River Investment Company Limited作為賣方，為一間於開曼群島註冊成立的公司，亦為旨在持有雅立的權益而成立的投資控股公司。於本公佈日期，

該公司分別由MB Asia Real Estate Fund Holdings Pte. Ltd.及Elian Properties Limited擁有約69.2%及約30.8%的權益。賣方目前擁有雅立已發行股本的40%權益，故根據上市規則為本公司的關連人士。

- (2) 安基(BVI)有限公司作為買方，為本公司的全資附屬公司，主要從事投資控股業務。
- (3) 本公司，為買方於收購協議項下責任的擔保人。
- (4) 雅立，為本公司擁有60%權益的附屬公司。

### 該收購

根據收購協議，賣方同意向買方出售銷售股份，佔雅立已發行股本的40%。

雅立為一間於香港註冊成立的公司，由本公司實益擁有60%權益。雅立及其附屬公司主要於中國從事物業發展業務。

於2011年6月30日，雅立的資產淨值約為人民幣1,583,400,000元(相當於約1,946,700,000港元)。雅立的財務業績如下：

|        | 截至12月31日止<br>年度          |                          | 截至<br>2011年<br>6月30日止<br>6個月 |
|--------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|
|        | 2009年<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2010年<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | (未經審核)<br>人民幣千元              |
| 除稅前淨利潤 | 270,696                  | 1,350,692                | 451,473                      |
| 除稅後淨利潤 | 184,266                  | 613,495                  | 223,386                      |

完成該收購後，本集團於雅立的權益將由60%增至100%，而雅立的業績將繼續於本公司的財務報表內綜合入賬。

## 代價

該收購的總代價為161,641,661美元(相當於約1,260,800,000港元)。代價乃經訂約各方公平磋商，並參考賣方與本公司議定的投資回報後釐定。董事(包括非執行董事)認為，收購協議的條款乃經公平磋商後釐定，且按一般商業條款訂立，為公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

代價將會以本集團之內部資源分期撥付，首期款項將於2月29日或之前支付，最後一期款項將於2015年1月31日或之前支付。

## 條件

訂約各方根據收購協議履行彼等各自責任的先決條件為達成或豁免下列各項：

- (a) (i) Eliran Properties Limited及(ii) MB Asia Real Estate Fund Holdings Pte. Ltd.訂立珠江購買協議；
- (b) 賣方向買方交付賣方董事會決議案的經認證副本，內容有關批准及授權賣方履行根據收購協議擬進行的交易，並證明獲授權簽署收購協議及根據收購協議將予交付的其他文件的賣方高級職員的姓名及簽署；
- (c) 買方向賣方交付買方董事會決議案的經認證副本，內容有關批准及授權買方履行根據收購協議擬進行的交易，並證明獲授權簽署收購協議及根據收購協議將予交付的其他文件的買方高級職員的姓名及簽署；及
- (d) 本公司向賣方交付本公司董事會決議案的經認證副本，內容有關批准及授權本公司履行根據收購協議擬進行的交易，並證明獲授權簽署收購協議及根據收購協議將予交付的其他文件的本公司高級職員的姓名及簽署。

條件(b)僅可由買方豁免，而條件(c)及(d)則僅可由賣方豁免。倘條件(a)、(b)及(c)於2012年1月31日前未達成或獲豁免，而條件(d)於2012年2月15日前未達成，則收購協議將會終止及不再有任何進一步效力，惟先前的違約事宜則除外。

## 交易的理由

本集團主要從事發展大型住宅物業及綜合商用物業。

雅立為本集團擁有60%權益的附屬公司。該公司於2007年成立，以助賣方投資於本集團在廣州的重點發展項目恒大御景半島項目。恒大御景半島位處廣州金沙洲區，為廣州及佛山商業圈的中心點。該項目的總地盤面積約為544,000平方米，總建築面積約為1,080,000平方米，坐擁2.8公里珠江上游景觀大道。該項目包括高層住宅、別墅以及雙聯住宅。項目配套設施包括五星級酒店、大型室內綜合體育館、附屬華南師範大學的小學、兩所幼兒園、購物街及私家遊艇碼頭。該項目現分階段發展，項目的最後一期正進行建築工程。

根據買方及賣方就雅立於2007年9月訂立的股東協議，訂約各方將於出售項目的最後商品房單位或股東協議日期起計滿四年時將雅立清盤。鑒於股東協議簽署至今已屆四年，訂約各方應根據股東協議的條款將雅立清盤。然而，由於該項目仍處於發展階段，因此訂約各方同意延遲將雅立清盤，並就該收購進行磋商。該收購將使本集團鞏固其對雅立的控制，以及繼續發展本公司的恒大御景半島項目。董事認為該收購乃經公平磋商及按一般商業條款協定，其條款為公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

## 一般事項

就上市規則而言，買方為雅立的主要股東及本公司的關連人士。因此，根據上市規則，該收購構成本公司的關連交易。由於該收購的適用百分比率多於0.1%但少於5%，故該收購須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，惟獲豁免取得獨立股東批准的規定。

董事並無於根據收購協議擬進行的交易擁有權益，概無董事須就批准交易的董事會決議案放棄投票。

## 定義

於本公佈內，除文義另有指明外，以下用語具有下列涵義：

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「該收購」    | 指 | 買方收購銷售股份；  |
| 「收購協議」   | 指 | 日期為2012年1月18日的協議；  |
| 「董事會」    | 指 | 本公司董事會；  |
| 「本公司」    | 指 | 恆大地產集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市；   |
| 「關連人士」   | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義；  |
| 「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；   |
| 「珠江購買協議」 | 指 | Elian Properties Limited、MB Asia Real Estate Fund Holdings Pte. Ltd.及賣方將於完成前訂立的協議，從而使MB Asia Real Estate Fund Holdings Pte. Ltd.成為賣方的唯一股東； |
| 「中國」     | 指 | 中華人民共和國；   |
| 「買方」     | 指 | 安基(BVI)有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司；   |
| 「人民幣」    | 指 | 中華人民共和國法定貨幣人民幣；  |
| 「銷售股份」   | 指 | 雅立股本中400股B股普通股，佔雅立已發行股本的40%；   |
| 「股東」     | 指 | 本公司的股東；  |

|       |   |  |
|-------|---|--|
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司；   |
| 「雅立」  | 指 | 雅立集團有限公司，一間於香港註冊成立的公司，於本公佈日期，為本集團擁有60%權益的非全資附屬公司；      |
| 「美元」  | 指 | 美利堅合眾國之法定貨幣美元；及  |
| 「賣方」  | 指 | Pearl River Investment Company Limited，一間於開曼群島註冊成立的公司。 |

於本公佈內，美元兌港元乃根據1.00美元兌7.80港元的匯率換算，僅供說明用途。

承董事會命  
**恆大地產集團有限公司**  
 主席  
**許家印**

香港，2012年1月19日

於本公佈日期，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、周承炎先生及何琦先生。