

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。



**CHINA EVERGRANDE GROUP**

**中國恒大集團**

(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

於2016年12月30日，凱隆置業及恒大地產(均為本公司之全資附屬公司)與投資者訂立投資協議，據此，投資者已同意向恒大地產之資本投入出資合共人民幣300億元，以換取恒大地產經擴大股權合共約13.16%。

恒大地產為本公司之間接全資附屬公司，其主要從事住宅物業發展及管理業務。於增資完成後，恒大地產將由凱隆置業持有約86.84%權益，並將仍為本集團之附屬公司。

根據上市規則第14章，增資構成本公司之視作出售事項。根據上市規則第14.07條，由於增資之適用百分比率高於25%但低於75%，增資構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則第14章有關申報、公佈及股東批准的規定。由於概無股東於交易中擁有權益而須於為批准增資而召開的股東大會上放棄投票，根據上市規則第14.44條，本公司已透過鑫鑫(一名於本公告日期持有本公司已發行股本約68.45%的股東)的書面批准通過增資，且獲豁免遵守為批准增資而召開股東大會的規定。

由於本公司預期將需要超過15個營業日以整理將載於通函之資料，其中包括本公司之債務聲明，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並延遲至2017年2月28日或之前寄發通函。

## 緒言

茲提述本公司日期為2016年10月3日有關建議重組之公告，當中披露恒大地產可能經私募引資方式引入戰略性投資。自公司開展引戰工作已來，市場反應熱烈，本公司最後決定選擇本公告所述投資者作為引戰的第一批投資者；凱隆置業及恒大地產（均為本公司之全資附屬公司）已於2016年12月30日與投資者訂立投資協議，據此，投資者已同意向恒大地產之資本投入合共人民幣300億元。

## 增資

### (1) 中信聚恒投資協議

#### 日期

2016年12月30日

#### 中信聚恒投資協議之訂約方

- (1) 凱隆置業；
- (2) 恒大地產；及
- (3) 中信聚恒(深圳)投資控股中心(有限合夥)。

中信聚恒為一家於中國註冊成立之有限合夥企業，由中信信託有限責任公司的附屬公司擔任執行事務合夥人，並主要從事投資興辦實業、項目投資、投資諮詢、創業投資及有關業務。據董事經作出一切合理查詢後所知，中信聚恒及其最終實益擁有人均獨立於本公司或其關連人士且與彼等並無關連。

#### 將根據中信聚恒投資協議出資金額

根據中信聚恒投資協議之條款，中信聚恒將向恒大地產之資本出資人民幣5,000,000,000元，佔恒大地產於增資完成後之經擴大股權約2.19%。

## (2) 廣田投資協議

日期

2016年12月30日

廣田投資協議之訂約方

- (1) 凱隆置業；
- (2) 恒大地產；及
- (3) 廣田投資有限公司。

廣田為一家於中國註冊成立之公司，是廣田控股集團有限公司的附屬公司，並主要從事資產管理、私募投資和創業投資業務。據董事經作出一切合理查詢後所深知，廣田及其最終實益擁有人均獨立於本公司或其關連人士且與彼等並無關連。

將根據廣田投資協議出資金額

根據廣田投資協議之條款，廣田投資將向恒大地產之資本出資人民幣5,000,000,000元，佔恒大地產於增資完成後之經擴大股權約2.19%。

## (3) 華建投資協議

日期

2016年12月30日

華建投資協議之訂約方

- (1) 凱隆置業；
- (2) 恒大地產；及
- (3) 深圳市華建控股有限公司。

華建為一家於中國註冊成立之公司，是華超置業控股有限公司的附屬公司，並主要從事投資興辦實業、工業、農業、能源、交通、旅游項目業務。據董事經作出一切合理查詢後所深知，華建及其最終實益擁有人均獨立於本公司或其關連人士且與彼等並無關連。

### **將根據華建投資協議出資金額**

根據華建投資協議之條款，華建將向恒大地產之資本出資人民幣5,000,000,000元，佔恒大地產於增資完成後之經擴大股權約2.19%。

#### **(4) 中融投資協議**

##### **日期**

2016年12月30日

##### **中融投資協議之訂約方**

- (1) 凱隆置業；
- (2) 恒大地產；及
- (3) 深圳市中融鼎興投資合夥企業(有限合夥)。

中融鼎興投資為一家於中國註冊成立之合夥企業，由中融國際信託有限公司的附屬公司擔任執行事務合夥人，並主要從事投資興辦實業、股權投資以及投資諮詢等。據董事經作出一切合理查詢後所知，中融鼎興投資及其最終實益擁有人均獨立於本公司或其關連人士且與彼等並無關連。

### **將根據中融投資協議出資金額**

根據中融投資協議之條款，中融鼎興投資將向恒大地產之註冊資本出資人民幣3,000,000,000元，佔恒大地產於增資完成後之經擴大股權約1.32%。

#### **(5) 山東高速投資協議**

##### **日期**

2016年12月30日

##### **山東高速投資協議之訂約方**

- (1) 凱隆置業；
- (2) 恒大地產；及

(3) 山東高速集團有限公司的附屬公司(山東高速投資控股有限公司)及關聯公司(山東鐵路發展基金有限公司)(統稱「山東高速公司」)。

山東高速公司主要從事資產管理、項目投資與經營管理以及投資諮詢。據董事經作出一切合理查詢後所知，山東高速公司及其最終實益擁有人均獨立於本公司或其關連人士且與彼等並無關連。

#### **將根據山東高速投資協議出資金額**

根據山東高速投資協議之條款，山東高速公司將向恒大地產之資本出資人民幣3,000,000,000元，佔恒大地產於增資完成後之經擴大股權約1.32%。

#### **(6) 睿燦投資協議**

##### **日期**

2016年12月30日

##### **睿燦投資協議之訂約方**

- (1) 凱隆置業；
- (2) 恒大地產；及
- (3) 蘇州工業園區睿燦投資企業(有限合夥)。

睿燦投資為一家於中國註冊成立之有限合夥企業，由上海華信證券有限責任公司的附屬公司擔任執行事務合夥人，並主要從事創業投資、實業投資、企業管理諮詢、財務信息諮詢業務。據董事經作出一切合理查詢後所知，睿燦投資及其最終實益擁有人均獨立於本公司或其關連人士且與彼等並無關連。

#### **將根據睿燦投資協議出資金額**

根據睿燦投資協議之條款，睿燦投資將向恒大地產之資本出資人民幣3,000,000,000元，佔恒大地產於增資完成後之經擴大股權約1.32%。

## **(7) 美投投資協議**

### *日期*

2016年12月30日

### *美投投資協議之訂約方*

- (1) 凱隆置業；
- (2) 恒大地產；及
- (3) 深圳市美投高新技術創業投資有限公司。

美投為一家於中國成立之有限公司，主要從事創業投資及有關服務。據董事經作出一切合理查詢後所知，美投及其最終實益擁有人均獨立於本公司或其關連人士且與彼等並無關連。

### *將根據美投投資協議出資金額*

根據美投投資協議之條款，美投將向恒大地產之資本出資人民幣3,000,000,000元，佔恒大地產於增資完成後之經擴大股權約1.32%。

## **(8) 廣東唯美投資協議**

### *日期*

2016年12月30日

### *廣東唯美投資協議之訂約方*

- (1) 凱隆置業；
- (2) 恒大地產；及
- (3) 廣東唯美明珠投資有限公司。

廣東唯美為一家於中國註冊成立並由廣東唯投控股有限公司及佛山市葉盛投資有限公司50:50持有之合資公司，並主要從事實業投資、股權投資及企業管理諮詢。據董事經作出一切合理查詢後所知，廣東唯美及其最終實益擁有人均獨立於本公司或其關連人士且與彼等並無關連。

## 將根據廣東唯美投資協議出資金額

根據廣東唯美投資協議之條款，廣東唯美將向恒大地產之資本出資人民幣3,000,000,000元，佔恒大地產於增資完成後之經擴大股權約1.32%。

## 投資協議之其他條款

### 條件

增資以達成下列條件為條件：

- (a) 投資者已接獲其董事局／執行董事、股東(如需要)或類似授權組織之批准；
- (b) 倘投資者為國有企業，須由國有資產管理局或其授權部門批准；
- (c) 投資者監管部門之其他批准；
- (d) 凱隆置業股東已批准增資及恒大地產組織章程細則之修訂；及
- (e) 董事局(及股東(如需要))已批准增資。

### 釐定投資者應佔股權之基準

增資總金額為人民幣300億元，並將注入恒大地產的股本及資本公積金。

增資金額乃經參考(其中包括)恒大地產於2016年6月30日之資產淨值、恒大地產之土地儲備及有關項目之發展潛力、恒大地產之合同銷售表現、參考獨立第三方評估師對恒大地產土地所示的評估增值、以及市場情況、恒大地產之發展策略以及建議重組之潛在協同效應及裨益而經公平磋商後釐定。

### 出資時間

增資金額須由投資者於簽訂投資協議起計3個營業日內支付。訂約方已同意於恒大地產接獲增資金額起計20個營業日內完成驗資程序，並向市場監督管理局登記增資。

## 履約承諾及彌償保證

### 履約承諾

根據投資協議之條款，凱隆置業及恒大地產已向投資者承諾，恒大地產於2017年、2018年及2019年之三個財政年度之淨利潤將分別不得少於人民幣243億元、人民幣308億元及人民幣337億元。

### 於訂立重組協議前之股息派付

訂約方已同意，於訂立重組協議前及受限於股息分派不會對恒大地產持續營運之能力造成不利影響，恒大地產將於履約承諾期間之每一個財政年度將其淨利潤的最少60%分派予其股東。

倘恒大地產於履約承諾期間內之財務年度之淨利潤少於該財政年度之履約承諾金額，恒大地產按比例派付予投資者之股息將使用下列公式向上調整：

$$\text{按比例派付予投資者之股息之百分比率} = \frac{\text{投資者所持股權之百分比}}{\text{(恒大地產於該財政年度之實際淨利潤} \div \text{該年度之履約承諾金額)}}$$

倘按以上公式計算之百分比率高於100%，則向投資者作出之分派將按100%計算。

### 於訂立重組協議後之股息派付

上述股息派付安排將於簽訂重組協議後失效。於簽訂重組協議後，股息將根據中國證監會之規定及重組協議之條款派付。

倘重組協議於簽訂後因任何原因遭終止，恒大地產將根據投資協議之條款彌補於簽訂重組協議至其終止期間已派付予投資者之股息之任何不足金額，猶如未有訂立重組協議。

## 回購義務或補償

倘重組協議項下擬進行之建議重組於2020年1月31日前尚未完成，而未能完成並非由相關投資者造成，相關投資者將有權於有關限期屆滿前二個月內向凱隆置業提出下列要求：

- (i) 以原有投資成本回購相關投資者所持之股權；或
- (ii) 根據下列公式無償向相關投資者轉讓恒大地產股份作為補償：

$$\begin{array}{l} \text{凱隆置業向相關投資者提供} \\ \text{作為彌償之恒大地產股權之} \\ \text{百分比} \end{array} = \begin{array}{l} \text{相關投資者於簽訂補償協議時持有之恒} \\ \text{大地產權益百分比(不包括相關投資者於} \\ \text{相關投資協議日期後收購之任何額外權} \\ \text{益)} \end{array} \times 50\%$$

## 投資者承諾

投資者各自已向凱隆置業及恒大地產承諾，於增資完成起計三年期間或至緊接建議重組完成前(以早到者為準)，在未經凱隆置業同意下，其將不會轉讓於恒大地產之權益或就有關權益增設任何產權負擔。自增資完成日期起至完成建議重組，投資者將不會更改其於恒大地產之直接或間接權益或進行將會對建議重組造成不利影響之任何行動。

## 恒大地產的資料

恒大地產為一家於中國成立之有限責任公司，主要在中國從事物業發展業務。

根據恒大地產之未經審核財務報表，恒大地產截至2014年及2015年12月31日止兩個年度之財務業績如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 (未經審核) 人民幣百萬元	2015年 (未經審核) 人民幣百萬元
除稅前淨溢利	24,532	29,233
除稅後淨溢利	18,341	21,335

恒大地產於2016年6月30日之合併資產淨值為人民幣63,654百萬元。

緊隨增資後，本公司於恒大地產的實際股權將由100%攤薄至約86.84%。儘管出現此攤薄，恒大地產將繼續為本公司之非全資附屬公司，而其財務業績、資產、負債及現金流量將根據香港財務報告準則繼續於本公司之綜合財務報表綜合入賬。由於凱隆置業已同意回購義務，倘重組協議項下擬進行之建議重組於2020年1月31日前尚未完成，對恒大地產之增資將被視為於本集團之其他財務負債及將不會導致於本公司之綜合損益及其他全面收益表內確認任何損益。於建議重組完成後該增資將被視為本集團的資本。

董事目前擬將增資所得款項用作償還本集團之若干債務、發展未來項目及作為本集團之一般營運資金。

### 增資的原因，建議A股市場上市

本公司於2016年10月3日宣布，凱隆置業及恒大地產已與深深房及深圳投資訂立合作協議，據此，訂約方已同意就建議重組訂立重組協議。根據建議重組，深深房將以發行人民幣普通股及／或以現金為代價支付有關向凱隆置業收購恒大地產的全部權益。於建議重組完成後，凱隆置業將成為深深房之控股股東，而本公司將透過建議重組將房地產相關資產於深圳證券交易所A股市場上市。

增資將為本集團籌集資金，並致令本集團可維持深深房於建議重組完成後的公眾持股量。

鑒於增資乃經公平磋商後進行，而投資協議乃基於一般商業條款而達致，董事（包括獨立非執行董事）認為，增資乃按一般商業條款進行，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

本公司不排除在不久的將來向恒大地產引進更多投資者。在訂立具有約束力的投資協議時，本公司將根據上市規則披露任何該等進一步投資。

## 一般資料

本集團主要於中國從事發展大型住宅物業及綜合商業物業。

根據上市規則第14章，增資構成本公司之視作出售事項。根據上市規則第14.07條，由於增資之適用百分比率高於25%但低於75%，增資構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則第14章有關申報、公佈及股東批准的規定。由於概無股東於交易中擁有權益而須於為批准增資而召開的股東大會上放棄投票，根據上市規則第14.44條，本公司已透過鑫鑫（一名於本公告日期持有本公司已發行股本約68.45%的股東）的書面批准通過增資，且獲豁免遵守為批准增資而召開股東大會的規定。

由於本公司預期將需要超過15個營業日以整理將載於通函之資料，其中包括本公司之債務聲明，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並延遲至2017年2月28日或之前寄發通函。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事局」 指 本公司董事局；

「增資」 指 投資者根據投資協議之條款向恒大地產投資合共人民幣300億元；

「中信聚恒投資協議」	指	凱隆置業、恒大地產及中信聚恒於2016年12月30日訂立的投資協議，內容有關中信聚恒向恒大地產之資本投資人民幣5,000,000,000元；
「中信聚恒」	指	中信聚恒(深圳)投資控股中心(有限合夥)；
「本公司」	指	中國恒大集團，一家根據開曼群島法律註冊成立的公司，其股份在聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會；
「董事」	指	本公司董事；
「廣東唯美投資協議」	指	凱隆置業、恒大地產及廣東唯美於2016年12月30日訂立的投資協議，內容有關廣東唯美向恒大地產之資本投資人民幣3,000,000,000元；
「廣東唯美」	指	廣東唯美明珠投資有限公司；
「廣田投資協議」	指	凱隆置業、恒大地產及廣田於2016年12月30日訂立之投資協議，內容有關廣田向恒大地產之資本投資人民幣5,000,000,000元；
「廣田」	指	廣田投資有限公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「恒大地產」	指	恒大地產集團有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公告日期由凱隆置業全資擁有；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；

「華建投資協議」	指	凱隆置業、恒大地產及華建於2016年12月30日訂立的投資協議，內容有關華建向恒大地產之資本投資人民幣5,000,000,000元；
「華建」	指	深圳市華建控股有限公司；
「投資協議」	指	凱隆置業及恒大地產與投資者於2016年12月30日訂立關於增資的投資協議；
「投資者」	指	投資協議中所指的投資者；
「凱隆置業」	指	廣州市凱隆置業有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司之全資附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「美投投資協議」	指	凱隆置業、恒大地產及美投於2016年12月30日訂立的投資協議，內容有關美投向恒大地產之資本投資人民幣3,000,000,000元；
「美投」	指	深圳市美投高新技術創業投資有限公司；
「淨利潤」	指	扣除非經常性損益後的歸屬於控股公司所有的淨利潤；
「履約承諾金額」	指	凱隆置業及恒大地產根據投資協議承諾恒大地產於履約承諾期間之最低淨溢利金額；
「履約承諾期間」	指	截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個財政年度；
「中國」	指	中華人民共和國，而就本公告而言，不包括香港、台灣及澳門特別行政區；

「建議重組」	指	深深房的建議主要資產重組，當中深深房將以發行人民幣普通股（A股）及／或以現金為代價支付有關向凱隆置業收購恒大地產的100%股權，而該收購將導致凱隆置業成為深深房的控股股東；
「重組協議」	指	凱隆置業、恒大地產、深深房及深圳投資就建議重組訂立之重組協議；
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣；
「睿燦投資協議」	指	凱隆置業、恒大地產及睿燦投資於2016年12月30日訂立的投資協議，內容有關睿燦投資向恒大地產之資本投資人民幣3,000,000,000元；
「睿燦投資」	指	蘇州工業園區睿燦投資企業（有限合夥）；
「山東高速投資協議」	指	凱隆置業、恒大地產及山東高速公司於2016年12月30日訂立的投資協議，內容有關山東高速公司向恒大地產之資本投資人民幣3,000,000,000元；
「山東高速公司」	指	山東高速集團有限公司的附屬公司（山東高速投資控股有限公司）及關聯公司（山東鐵路發展基金有限公司）；
「股東」	指	本公司股東；
「深圳投資」	指	深圳市投資控股有限公司，一家於中國成立的公司，為深深房的控股股東；
「深深房」	指	深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司，一家於中國成立的股份公司，其股份於深圳證券交易所上市（深圳證券交易所A股股份代號：000029，B股股份代號：200029）；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「鑫鑫」	指	鑫鑫(BVI)有限公司(Xin Xin (BVI) Limited)，一名於本公告日期持有本公司已發行股本約68.45%的股東；
「中融投資協議」	指	凱隆置業、恒大地產及中融鼎興投資於2016年12月30日訂立的投資協議，內容有關中融鼎興投資向恒大地產之資本投資人民幣3,000,000,000元；
「中融鼎興投資」	指	深圳市中融鼎興投資合夥企業(有限合夥)；及
「%」	指	百分比。

承董事局命  
中國恒大集團  
主席  
許家印

香港，2016年12月31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、潘大榮先生、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。