

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)

須予披露交易

於2017年5月12日，恒大地產，本公司之附屬公司，及其相關的附屬公司以及項目公司與基金經理簽訂10份項目協議，據此，基金將投資合共約人民幣108.5億元於各項目公司與本集團共同開發各相關項目。

根據上市規則第14章，該等投資構成本公司之視作出售事項。因該等項目協議均是與基金經理簽訂並由基金投資，該等項目協議須根據上市規則第14.22條合併計算。由於根據上市規則第14.07條該等投資之適用百分比率高於5%但低於25%，該等投資構成本公司之一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章有關申報及公佈的規定。

緒言

於2017年5月12日，恒大地產，本公司之附屬公司，及其相關的附屬公司以及項目公司與基金經理簽訂10份項目協議，據此，基金將投資合共約人民幣108.5億元於各項目公司與本集團共同開發各相關項目。

該等投資

(1) 重慶御龍天峰項目協議

日期

2017年5月12日

訂約方

- (1) 信銀(深圳)股權投資基金管理有限公司(代表信恒穩健壹號契約型基金)
- (2) 卓康集團有限公司、特靈有限公司、彩僑投資有限公司(本集團之附屬公司)
- (3) 恒大地產集團有限公司
- (4) 重慶尖置房地產有限公司

基金投入金額

根據協議條款，基金將向重慶尖置房地產有限公司投資出資人民幣1,618,150,700元，佔該項目公司於增資完成後之擴大股本的30.95%。項目公司餘下的69.05%股權仍由本集團持有。

股東借款

除資本投資外，根據基金與本集團對項目投資的安排，基金將通過委託貸款方式向項目公司提供人民幣1,618,150,700元的股東借款。

投入資金與股東借款將用於項目地塊開發建設及雙方認可等用途。

項目狀況

重慶尖置項目坐落於重慶市江北區華新街街道橋北村及中興段1號。現時總計劃建築面積約134萬平方米(地上建築面積100萬平方米)。其中已竣工約45萬平方米；在建約36萬平方米；待開發約53萬平方米(地上建築面積44萬平方米，地下建築面積9萬平方米)。項目規劃的物業形態包括：超高層住宅、高層住宅、多層及小高層住宅、公寓、

商業以及其他配套設施。引入基金作為合作夥伴共同開發主要是為項目開發提供更充沛的資金支持，交易價格根據公司價值，由雙方共同協商確定。

根據項目公司財務報表，項目公司截至2015年及2016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	
	2015年 (經審核) 人民幣元	2016年 (未經審核) 人民幣元
除稅前淨溢利	58,461,269.52	6,710,245.08
除稅後淨溢利	58,461,269.52	340,723.29

項目公司於2016年12月31日之未經審核資產淨值為人民幣5,181,496,077.74元。

隨投資完成後，本集團於項目公司的實際股權將由100%攤薄至約69.05%。項目公司將繼續為本公司之非全資附屬公司，其財務業績、資產、負債及現金流將繼續於本公司之綜合財務報表入賬。

(2) 成都中央廣場項目協議

日期

2017年5月12日

訂約方

- (1) 信銀(深圳)股權投資基金管理有限公司(代表信恒穩健壹號契約型基金)
- (2) 林芝恒大旅遊發展有限公司(本集團之附屬公司)
- (3) 恒大地產集團有限公司
- (4) 成都恒大新東城置業有限公司

基金投入金額

根據協議條款，基金將向成都恒大新東城置業有限公司投資出資人民幣600,000,000元，佔該項目公司於增資完成後之擴大股本的37.04%。項目公司餘下的62.96%股權仍由本集團持有。

股東借款

除資本投資外，根據基金與本集團對項目投資的安排，基金將通過委託貸款方式向項目公司提供人民幣600,000,000元的股東借款。

投入資金與股東借款將用於項目地塊開發建設及雙方認可等用途。

項目狀況

成都中央廣場項目坐落於成都市成華區川棉廠生活區。現時總計劃建築面積約43萬平方米(地上建築面積36萬平方米)。其中已竣工約17萬平方米；在建約19萬平方米；待開發約13萬平方米。項目規劃的物業形態包括：高層住宅、公寓、商業以及其他配套設施。引入基金作為合作夥伴共同開發主要是為項目開發提供更充沛的資金支持，交易價格根據公司價值，由雙方共同協商確定。

根據項目公司財務報表，項目公司截至2015年及2016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	
	2015年 (經審核) 人民幣元	2016年 (未經審核) 人民幣元
除稅前淨溢利	64,811,538.38	(133,093,778.31)
除稅後淨溢利	48,608,653.78	(137,965,965.62)

項目公司於2016年12月31日之未經審核資產淨值為人民幣1,504,901,330.94元。

隨投資完成後，本集團於項目公司的實際股權將由100%攤薄至約62.96%。項目公司將繼續為本公司之非全資附屬公司，其財務業績、資產、負債及現金流將繼續於本公司之綜合財務報表入賬。

(3) 深圳吉廈項目協議

日期

2017年5月12日

訂約方

- (1) 信銀(深圳)股權投資基金管理有限公司(代表信恒穩健壹號契約型基金)
- (2) 恒大地產集團(深圳)有限公司(本集團之附屬公司)
- (3) 恒大地產集團有限公司
- (4) 深圳市國香金城房地產開發有限公司

基金投入金額

根據協議條款，基金將向深圳市國香金城房地產開發有限公司投資出資人民幣1,064,527,750元，佔該項目公司於增資完成後之擴大股本的49.00%。項目公司餘下的51.00%股權仍由本集團持有。

股東借款

除資本投資外，根據基金與本集團對項目投資的安排，基金將通過委託貸款方式向項目公司提供人民幣1,064,527,750元的股東借款。

投入資金與股東借款將用於項目地塊開發建設及雙方認可等用途。

項目狀況

深圳吉廈項目坐落於深圳市龍崗區。現時總計劃建築面積約57萬平方米(地上建築面積41萬平方米)。項目為深圳城市更新項目，已列入城市更新計劃，暫未開工。項目規劃

的物業形態包括：住宅、辦公、商業以及其他配套設施。引入基金作為合作夥伴共同開發主要是為項目開發提供更充沛的資金支持，交易價格根據公司價值，由雙方共同協商確定。

根據項目公司財務報表，項目公司截至2015年及2016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	
	2015年 (經審核) 人民幣元	2016年 (未經審核) 人民幣元
除稅前淨溢利	(2,255,972.99)	(1,401,095.06)
除稅後淨溢利	(2,255,972.99)	(1,401,095.06)

項目公司於2016年12月31日之未經審核資產淨值為人民幣1,066,670,791.46元。

隨投資完成後，本集團於項目公司的實際股權將由100%攤薄至約51.00%。項目公司將繼續為本公司之非全資附屬公司，其財務業績、資產、負債及現金流將繼續於本公司之綜合財務報表入賬。

(4) 深圳向南村項目協議

日期

2017年5月12日

訂約方

- (1) 信銀(深圳)股權投資基金管理有限公司(代表信恒穩健壹號契約型基金)
- (2) 恒大地產集團(深圳)有限公司(本集團之附屬公司)
- (3) 恒大地產集團有限公司
- (4) 深圳市國超投資有限公司

基金投入金額

根據協議條款，基金將向深圳市國超投資有限公司投資出資人民幣1,295,000,000元，佔該項目公司於增資完成後之擴大股本的49.00%。項目公司餘下的51.00%股權仍由本集團持有。

股東借款

除資本投資外，根據基金與本集團對項目投資的安排，基金將通過委託貸款方式向項目公司提供人民幣1,295,000,000元的股東借款。

投入資金與股東借款將用於項目地塊開發建設及雙方認可等用途。

項目狀況

深圳向南村項目坐落於深圳市南山區。現時總計劃建築面積約45萬平方米(地上建築面積36萬平方米)。項目為深圳城市更新項目，已列入城市更新計劃，暫未開工。項目規劃的物業形態包括：住宅、公寓、辦公、商業以及其他配套設施。引入基金作為合作夥伴共同開發主要是為項目開發提供更充沛的資金支持，交易價格根據公司價值，由雙方共同協商確定。

根據項目公司之財務報表，項目公司截至2015年及2016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	
	2015年 (經審核) 人民幣元	2016年 (未經審核) 人民幣元
除稅前淨溢利	(3,179,994.24)	(3,469,416.93)
除稅後淨溢利	(3,179,994.24)	(3,469,416.93)

項目公司於2016年12月31日之未經審核資產淨值為人民幣1,293,420,902.46元。

隨投資完成後，本集團於項目公司的實際股權將由100%攤薄至約51.00%。項目公司將繼續為本公司之非全資附屬公司，其財務業績、資產、負債及現金流將繼續於本公司之綜合財務報表入賬。

(5) 深圳大新村項目協議

日期

2017年5月12日

訂約方

- (1) 信銀(深圳)股權投資基金管理有限公司(代表信恒穩健壹號契約型基金)
- (2) 恒大地產集團(深圳)有限公司(本集團之附屬公司)
- (3) 恒大地產集團有限公司
- (4) 深圳市華超實業有限公司

基金投入金額

根據協議條款，基金將向深圳市華超實業有限公司投資出資人民幣1,435,223,000元，佔該項目公司於增資完成後之擴大股本的49.00%。項目公司餘下的51.00%股權仍由本集團持有。

股東借款

除資本投資外，根據基金與本集團對項目投資的安排，基金將通過委託貸款方式向項目公司提供人民幣1,435,223,000元的股東借款。

投入資金與股東借款將用於項目地塊開發建設及雙方認可等用途。

項目狀況

深圳大新村項目坐落於深圳市南山區。現時總計劃建築面積約52萬平方米(地上建築面積41萬平方米)。項目為深圳城市更新項目，已列入城市更新計劃，暫未開工。項目規

劃的物業形態包括：住宅、公寓、辦公、商業以及其他配套設施。引入基金作為合作夥伴共同開發主要是為項目開發提供更充沛的資金支持，交易價格根據公司價值，由雙方共同協商確定。

根據項目公司財務報表，項目公司截至2015年及2016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	
	2015年 (經審核) 人民幣元	2016年 (未經審核) 人民幣元
除稅前淨溢利	(19,104,664.53)	(11,883,717.91)
除稅後淨溢利	(19,104,664.53)	(11,883,717.91)

項目公司於2016年12月31日之未經審核資產淨值為人民幣1,397,568,387.83元。

隨投資完成後，本集團於項目公司的實際股權將由100%攤薄至約51.00%。項目公司將繼續為本公司之非全資附屬公司，其財務業績、資產、負債及現金流將繼續於本公司之綜合財務報表入賬。

(6) 深圳建設大院項目協議

日期

2017年5月12日

訂約方

- (1) 信銀(深圳)股權投資基金管理有限公司(代表信恒穩健壹號契約型基金)
- (2) 恒大地產集團(深圳)有限公司(本集團之附屬公司)
- (3) 恒大地產集團有限公司
- (4) 恒大置業(深圳)有限公司

基金投入金額

根據協議條款，基金將向恒大置業(深圳)有限公司投資出資人民幣2,313,505,900元，佔該項目公司於增資完成後之擴大股本的49.00%。項目公司餘下的51.00%股權仍由本集團持有。

股東借款

除資本投資外，根據基金與本集團對項目投資的安排，基金將通過委託貸款方式向項目公司提供人民幣2,313,505,900元的股東借款。

投入資金與股東借款將用於項目地塊開發建設及雙方認可等用途。

項目狀況

深圳建設大院項目坐落於深圳市羅湖區。現時總計劃建築面積約47萬平方米(地上建築面積41萬平方米)。項目為舊改項目，暫未開工。項目規劃的物業形態包括：辦公、商業以及其他配套設施。引入基金作為合作夥伴共同開發主要是為項目開發提供更充沛的資金支持，交易價格根據公司價值，由雙方共同協商確定。

根據項目公司財務報表，項目公司截至2015年及2016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	
	2015年 (經審核) 人民幣元	2016年 (未經審核) 人民幣元
除稅前淨溢利	(900,166.63)	(36,304.94)
除稅後淨溢利	(900,166.63)	(36,304.94)

項目公司於2016年12月31日之未經審核資產淨值為人民幣2,332,569,428.43元。

隨投資完成後，本集團於項目公司的實際股權將由100%攤薄至約51.00%。項目公司將繼續為本公司之非全資附屬公司，其財務業績、資產、負債及現金流將繼續於本公司之綜合財務報表入賬。

(7) 華強北 一 二期項目協議

日期

2017年5月12日

訂約方

- (1) 信銀(深圳)股權投資基金管理有限公司(代表信恒穩健壹號契約型基金)
- (2) 恒大地產集團(深圳)有限公司(本集團之附屬公司)
- (3) 恒大地產集團有限公司
- (4) 深圳市盈投實業有限公司

基金投入金額

根據協議條款，基金將向深圳市盈投實業有限公司投資出資人民幣300,000,000元，佔該項目公司於增資完成後之擴大股本的49.18%。項目公司餘下的50.82%股權仍由本集團持有。

股東借款

除資本投資外，根據基金與本集團對項目投資的安排，基金將通過委託貸款方式向項目公司提供人民幣300,000,000元的股東借款。

投入資金與股東借款將用於項目地塊開發建設及雙方認可等用途。

項目狀況

華強北一二期項目坐落於深圳市福田區華強北片區。現時總計劃建築面積約9.8萬平方米(地上建築面積6.8萬平方米)。項目為深圳城市更新項目，已列入城市更新計劃，暫

未開工。項目規劃的物業形態包括：住宅、公寓、商業以及其他配套設施。引入基金作為合作夥伴共同開發主要是為項目開發提供更充沛的資金支持，交易價格根據公司價值，由雙方共同協商確定。

根據項目公司財務報表，項目公司截至2015年及2016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	
	2015年 (經審核) 人民幣元	2016年 (未經審核) 人民幣元
除稅前淨溢利	(216,126.29)	(24,182.46)
除稅後淨溢利	(216,126.29)	(24,182.46)

項目公司於2016年12月31日之未經審核資產淨值為人民幣299,556,654.58元。

隨投資完成後，本集團於項目公司的實際股權將由100%攤薄至約50.82%。項目公司將繼續為本公司之非全資附屬公司，其財務業績、資產、負債及現金流將繼續於本公司之綜合財務報表入賬。

(8) 深圳坪山項目協議

日期

2017年5月12日

訂約方

- (1) 信銀(深圳)股權投資基金管理有限公司(代表信恒穩健壹號契約型基金)
- (2) 恒大地產集團(深圳)有限公司(本集團之附屬公司)
- (3) 恒大地產集團有限公司
- (4) 深圳市鴻騰投資管理有限公司

基金投入金額

根據協議條款，基金將向深圳市鴻騰投資管理有限公司投資出資人民幣756,500,000元，佔該項目公司於增資完成後之擴大股本的35.00%。項目公司餘下的65.00%股權仍由本集團持有。

股東借款

除資本投資外，根據基金與本集團對項目投資的安排，基金將通過委託貸款方式向項目公司提供人民幣756,500,000元的股東借款。

投入資金與股東借款將用於項目地塊開發建設及雙方認可等用途。

項目狀況

深圳坪山項目坐落於坪山新區中心區。現時總計劃建築面積約137萬平方米(地上建築面積100萬平方米)。項目為深圳城市更新項目，已列入城市更新計劃。項目規劃的物業形態包括：住宅、公寓、辦公、商業以及其他配套設施。引入基金作為合作夥伴共同開發主要是為項目開發提供更充沛的資金支持，交易價格根據公司價值，由雙方共同協商確定。

根據項目公司財務報表，項目公司截至2015年及2016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	
	2015年 (經審核) 人民幣元	2016年 (未經審核) 人民幣元
除稅前淨溢利	2,155,512.34	(3,411,671.29)
除稅後淨溢利	2,155,512.34	(3,411,671.29)

項目公司於2016年12月31日之未經審核資產淨值為人民幣911,519,947.10元。

隨投資完成後，本集團於項目公司的實際股權將由100%攤薄至約65.00%。項目公司將繼續為本公司之非全資附屬公司，其財務業績、資產、負債及現金流將繼續於本公司之綜合財務報表入賬。

(9) 華強北 一 一期項目協議

日期

2017年5月12日

訂約方

- (1) 信銀(深圳)股權投資基金管理有限公司(代表信恒穩健壹號契約型基金)
- (2) 恒大地產集團(深圳)有限公司(本集團之附屬公司)
- (3) 恒大地產集團有限公司
- (4) 深圳市恒盈泰投資有限公司

基金投入金額

根據協議條款，基金將向深圳市恒盈泰投資有限公司投資出資人民幣450,000,000元，佔該項目公司於增資完成後之擴大股本的48.91%。項目公司餘下的51.09%股權仍由本集團持有。

股東借款

除資本投資外，根據基金與本集團對項目投資的安排，基金將通過委託貸款方式向項目公司提供人民幣450,000,000元的股東借款。

投入資金與股東借款將用於項目地塊開發建設及雙方認可等用途。

項目狀況

華強北一期項目坐落於深圳市福田區華強北片區。現時總計劃建築面積約12萬平方米(地上建築面積8.7萬平方米)。項目為深圳城市更新項目，已列入城市更新計劃，暫未

開工。項目規劃的物業形態包括：公寓、商業以及其他配套設施。引入基金作為合作夥伴共同開發主要是為項目開發提供更充沛的資金支持，交易價格根據公司價值，由雙方共同協商確定。

根據項目公司財務報表，項目公司截至2015年及2016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	
	2015年 (經審核) 人民幣元	2016年 (未經審核) 人民幣元
除稅前淨溢利	(8,588,850.50)	(7,727,066.16)
除稅後淨溢利	(8,588,850.50)	(7,727,066.16)

項目公司於2016年12月31日之未經審核資產淨值為人民幣433,675,225.00元。

隨投資完成後，本集團於項目公司的實際股權將由100%攤薄至約51.09%。項目公司將繼續為本公司之非全資附屬公司，其財務業績、資產、負債及現金流將繼續於本公司之綜合財務報表入賬。

(10) 深圳南油大廈項目協議

日期

2017年5月12日

訂約方

- (1) 信銀(深圳)股權投資基金管理有限公司(代表信恒穩健壹號契約型基金)
- (2) 恒大地產集團(深圳)有限公司(本集團之附屬公司)
- (3) 恒大地產集團有限公司
- (4) 前海君臨實業發展(深圳)有限公司

基金投入金額

根據協議條款，基金將向前海君臨實業發展(深圳)有限公司投資出資人民幣1,012,000,000元，佔該項目公司於增資完成後之擴大股本的49.00%。項目公司餘下的51.00%股權仍由本集團持有。

股東借款

除資本投資外，根據基金與本集團對項目投資的安排，基金將通過委託貸款方式向項目公司提供人民幣1,012,000,000元的股東借款。

投入資金與股東借款將用於項目地塊開發建設及雙方認可等用途。

項目狀況

深圳南油大廈項目坐落於深圳市南山區。現時總計劃建築面積約15.5萬平方米(地上建築面積12.8萬平方米)，其中在建約15.5萬平方米。項目規劃的物業形態包括：辦公、商業以及其他配套設施。引入基金作為合作夥伴共同開發主要是為項目開發提供更充沛的資金支持，交易價格根據公司價值，由雙方共同協商確定。

根據項目公司財務報表，項目公司截至2015年及2016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	
	2015年 (經審核) 人民幣元	2016年 (未經審核) 人民幣元
除稅前淨溢利	(306,128.73)	(6,442,311.08)
除稅後淨溢利	(306,128.73)	(6,442,311.08)

項目公司於2016年12月31日之未經審核資產淨值為人民幣1,054,965,442.38元。

隨投資完成後，本集團於項目公司的實際股權將由100%攤薄至約51.00%。項目公司將繼續為本公司之非全資附屬公司，其財務業績、資產、負債及現金流將繼續於本公司之綜合財務報表入賬。

其他

釐定投資之基準

基金將投入各項目公司之總金額約為人民幣108.5億元。

投入金增乃經本集團與基金經理的公平磋商，並參考各項目公司的資產淨值及項目的發展規模及項目的可出售面積後釐定。

各項目公司分紅按本集團及基金的持股比例分紅。於有關項目全部完成時本集團與基金將按項目公司完成的淨收益目標的實際完成額度按雙方約定的比例分配。

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。

基金、基金經理資料

基金經理是一於中國成立的專業股權投資基金管理公司，主要從事基金管理服務。據董事經作出一切合理查詢後所深知，基金經理及其最終實益擁用人均獨立於本公司或其關連人士且彼等並無關連。

基金是基金經理管理的基金之一，主要進行股權投資。

該等投資的理由

該等投資將為各項目募集資金作為合作開發之效果。鑒於投資乃經公平磋商後進行，而各項目協議乃基於一般商業條款而達成，董事會認為投資按一般商業條款進行，其條款公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

一般資料

根據上市規則第14章，該等投資構成本公司之視作出售事項。因該等項目協議均是與基金經理簽訂並由基金投資，該等項目協議須根據上市規則第14.22條合併計算。由於根據上市規則第14.07條該等投資之適用百分比率高於5%但低於25%，該等投資構成本公司之一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章有關申報及公佈的規定。

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；
本公司	指	中國恒大集團，一家於開曼群島註冊成立的公司，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；
董事	指	本公司董事；
基金	指	信恒穩健壹號契約型基金，一項在中國成立及由基金經理管理之基金；
基金經理	指	信銀(深圳)股權投資基金管理有限公司，一家於中國成立的專業基金管理公司；
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，為本集團的附屬公司；
本集團	指	本公司及其附屬公司；
上市規則	指	聯交所證券上市規則；

人民幣	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣；
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司；
項目協議	指	由基金經理與本集團於2017年4月21日簽訂的各項合作協議； 及
項目公司	指	負責項目開發的主體。

承董事會命
中國恒大集團
主席
許家印

香港，2017年5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、潘大榮先生、黃賢貴先生及史俊平先生；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。