

债券代码：122383、122392、
122393、125782、
125783、118453、
118637

债券简称：15 恒大 01、15 恒大 02、
15 恒大 03、15 恒大 04、
15 恒大 05、16 恒地 01、
16 恒地 02

恒大地产集团有限公司

关于引入第三轮战略投资者的公告

本公司全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如相关人员对临时报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议的，公司债券发行人应当在报告中作特别提示。

恒大地产集团有限公司（以下简称“公司”或“恒大地产”）及其控股股东广州市凯隆置业有限公司（以下简称“凯隆置业”）、许家印先生于 2017 年 11 月 6 日与第三轮投资者订立第三轮增资协议。据此，第三轮投资者将按照第三轮增资前公司人民币 3,651.9 亿元的定价，向恒大地产增资人民币 600 亿元资本金，约占公司第三轮增资后股本的 14.11%。三轮增资完成后，投资者合计向恒大地产投入人民币 1,300 亿元资本金，共将获得恒大地产增资后股本约 36.54% 的权益，凯隆置业将持有恒大地产约 63.46% 权益，仍为公司的控股股东。

一、 第三轮增资情况如下：

1. 山东高速集团投资协议

协议订立日期：2017 年 11 月 6 日

山东高速集团投资协议的签约各方：

- （1）凯隆置业；
- （2）恒大地产；

(3) 许家印先生；及

(4) 山东高速投资控股有限公司、山东高速地产集团有限公司，以及济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）（连同第一轮增资投资者山东铁路发展基金有限公司，统称“山东高速公司”）。

山东高速投资控股有限公司及山东高速地产集团有限公司为山东高速集团的子公司，济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）为山东高速集团的联属企业。根据山东高速集团网站披露，山东高速集团主要从事投资、兴建及营运高速公路、桥梁、铁路及机场，以及投资物流服务，为中国国有独资特大型企业集团。经合理查询得知，山东高速投资及其实际控制人与公司控股股东及其实际控制人无关联。

将根据山东高速集团投资协议出资金额

根据山东高速集团投资协议之条款，涉及山东高速集团投资协议的山东高速公司将向公司出资人民币 20,000,000,000 元，连同第一轮增资协议，山东高速公司将向公司出资合共人民币 23,000,000,000 元，占公司增资完成后股本约 5.6652%。

2. 苏宁电器集团协议

协议订立日期：2017 年 11 月 6 日

苏宁电器集团协议的签约各方：

- (1) 凯隆置业；
- (2) 恒大地产；
- (3) 许家印先生；及
- (4) 南京润恒企业管理有限公司。

南京润恒为苏宁控股集团旗下苏宁电器集团有限公司的全资子公司。苏宁控股集团是一家多元化业务经营的控股型企业，业务涉及零售、地产、酒店、物业管理等产业。经合理查询得知，南京润恒及其实际控制人与公司控股股东及其实际控制人无关联。

将根据苏宁电器集团协议出资金额

根据苏宁电器集团投资协议之条款，南京润恒将向公司出资人民币 20,000,000,000 元，占公司增资完成后股本约 4.7038%。

3. 深圳正威投资协议

协议订立日期：2017年11月6日

深圳正威投资协议的签约各方：

- (1) 凯隆置业；
- (2) 恒大地产；
- (3) 许家印先生；及
- (4) 深圳正威（集团）有限公司。

深圳正威主要从事新材料的开发、生产及销售，为全球财富 500 强企业之一。经合理查询得知，深圳正威及其实际控制人与公司控股股东及其实际控制人无关联。

将根据深圳正威投资协议出资金额

根据深圳正威投资协议的条款，深圳正威将向公司出资人民币 5,000,000,000 元，占公司增资完成后股本约 1.1759%。

4. 嘉寓投资协议

协议订立日期：2017年11月6日

嘉寓投资协议的签约各方：

- (1) 凯隆置业；
- (2) 恒大地产；
- (3) 许家印先生；及
- (4) 嘉寓汽车配件宁夏（有限合伙）。

嘉寓为一家于中国成立的有限合伙企业，主要从事汽车及汽车配件贸易以及股权投资业务。经合理查询得知，嘉寓及其实际控制人与公司控股股东及其实际控制人无关联。

将根据嘉寓投资协议出资金额

根据嘉寓投资协议的条款，嘉寓投资将于第三轮增资向公司出资人民币 5,000,000,000 元，连同第二轮增资协议，嘉寓将向公司出资合共人民币 7,000,000,000 元，占公司增资完成后股本约 1.8169%。

5. 广州逸合投资协议

协议订立日期：2017年11月6日

广州逸合投资协议的签约各方：

- (1) 凯隆置业；
- (2) 恒大地产；
- (3) 许家印先生；及
- (4) 广州逸合投资有限公司。

广州逸合主要从事投资管理。经合理查询得知，广州逸合及其实际控制人与公司控股股东及其实际控制人无关联。

将根据广州逸合投资协议出资金额

根据广州逸合投资协议的条款，广州逸合投资将向公司出资人民币 5,000,000,000 元，占公司增资完成后股本约 1.1759%。

6. 四川鼎祥投资协议

协议订立日期：2017 年 11 月 6 日

四川鼎祥投资协议的签约各方：

- (1) 凯隆置业；
- (2) 恒大地产；
- (3) 许家印先生；及
- (4) 四川鼎祥股权投资基金有限公司。

四川鼎祥主要从事股权投资及相关咨询业务。经合理查询得知，四川鼎祥及其实际控制人与公司控股股东及其实际控制人无关联。

将根据四川鼎祥投资协议出资金额

根据四川鼎祥投资协议的条款，四川鼎祥投资向公司出资人民币 5,000,000,000 元，占公司增资完成后股本约 1.1759%。

二、 第三轮增资协议的其他条款

1. 第三轮增资以达成下列条件为前提条件：

- (1) 第三轮投资者已经获其董事会/执行董事、股东（如需要）或类似授权组织的批准；
- (2) 如果第三轮投资者为国有企业，须由国有资产管理局获其授权部门批准；

-
- (3) 第三轮投资者监管部门的其他批准;
 - (4) 恒大地产股东会已批准第三轮增资及恒大地产公司章程的修订;
 - (5) 董事会及独立股东已批准第三轮增资。

2. 确定第三轮投资者应占股权的基准

公司于今年年初及年中进行第一轮增资及第二轮增资。确定第三轮投资者应占股权的基准系参考公司于 2017 年 6 月 30 日的净资产、公司的土地储备及价值、公司的合同销售表现、现行市场情况、以及公司的发展策略以及建议重组的潜在协同效应和裨益等因素，经公平磋商后确定为人民币 3,651.9 亿元。

第三轮投资者将按照第三轮增资协议，向公司增资人民币 600 亿元，约占公司增资完成后股本的 14.11%。三轮增资完成后，投资者合计向公司投入人民币 1,300 亿元资本金，共将获得公司增资完成后股本约 36.54% 权益，凯隆置业将持有公司约 63.46% 权益，仍为公司的控股股东。

3. 出资时间

第三轮增资金额须由有关的第三轮投资者于有关的第三轮增资协议约定的期限内支付。合同签约各方已同意在公司收到第三轮增资金额起 20 个工作日内完成验资程序，并向有关工商管理部门登记第三轮增资。

4. 履约承诺及补偿

第三轮增资履约承诺：

根据第三轮增资协议，凯隆置业及公司同意给予第三轮投资者履约承诺，公司 2018 年、2019 年及 2020 年三个会计年度净利润(扣除非经常性损益)将分别不得少于人民币 500 亿元、人民币 550 亿元及人民币 600 亿元。

前两轮增资履约承诺修订：

基于第三轮投资协议的约定，凯隆置业及公司已与所有第一轮、第二轮投资者订立修订协议，以修订第一轮增资协议及第二轮增资协议项下首轮履

约承诺期间的履约承诺条款。根据修订协议，凯隆置业及公司承诺，恒大地产于首轮履约承诺期间的净利润（经扣除非经常性损益）在 2017 年、2018 年及 2019 年三个会计年度将分别不少于人民币 243 亿元、人民币 500 亿元及人民币 550 亿元（原有承诺分别为人民币 243 亿元、人民币 308 亿元及人民币 337 亿元），与公司于第二轮履约承诺期间，即 2018 年及 2019 年的净利润（经扣除非经常损益）一致。

股息派付：

签约各方已同意，在订立重组协议前及在公司正常持续经营的前提下，公司将于履约承诺期间的每个会计年度，将其最少 68% 的净利润分派给公司股东。

如果公司在相应履约承诺期间内会计年度的净利润少于该会计年度的履约承诺金额，公司按比例派付给相关投资者的股息将使用下列公式向上调整：

派付予投资者股息的百分比率

$$= \frac{\text{投资者所持股权的百分比}}{\text{恒大地产在该会计年度实际净利润/该年度履约承诺金额}}$$

如果按以上公式计算的百分比率高于 100%，则向投资者作出的股息分派将按 100% 计算。

上述股息派付安排将于签订重组协议后失效。签订重组协议后，股息将根据中国证监会的规定及重组协议的条款派付。

如果重组协议于签订后因任何原因终止，公司将根据投资者协议的条款补偿在签订重组协议至其终止期间已派付给投资者股息的所有差额，视作未订立重组协议。

重组完成后，恒大地产将按照中国证监会、交易所及上市公司章程的相关规定执行股息派付；同时，重组完成后，若深深房能保持正常持续经营能力且不违反中国法律、深深房公司章程及股息派付制度的前提下，凯隆置业将在履约承诺期间每一年度结束后，提议深深房按不低于该年度和承诺期间不低于各年度实现的可分配净利润的 68% 分派股息，并应在审议前述股息派付议案的深深房股东大会上投赞成票。

5. 回购义务或补偿

如果 2021 年 1 月 31 日前尚未完成重组协议项下拟进行的重组，而且未能完成的原因并非由第三轮投资者造成，第三轮投资者有权在有关期限届满后两个月内向凯隆置业提出下列要求：

- (i) 以原有投资成本回购第三轮投资者所持的股权；或
- (ii) 根据下列公式无偿向第二轮投资者转让公司股份作为补偿：

$$\text{凯隆置业向第二轮投资者提供作为补偿的恒大地产股权的百分比} = \frac{\text{第三轮投资者在签订补偿协议时持有的恒大地产股权的百分比(不包括第三轮投资者在相关投资协议日期后收购的任何额外权益)}}{\text{}} \times 50\%$$

如果投资者要求凯隆置业回购投资者对公司的股权，凯隆置业有权选择不回购相关权益。在此情况下，投资者有权要求许家印先生代替凯隆置业根据投资协议条款按投资者原有投资成本回购相关公司股权。

6. 第三轮投资者承诺

第三轮投资者向公司及凯隆置业承诺，第三轮增资完成起三年内或重组完成前（以较早者为准），在未经凯隆置业同意下，投资者不会转让其在公司的权益或就有关权益增设任何产权负担。自第三轮增资完成日起至完成重组，第三轮投资者将不会更改其在公司的直接或间接权益，也不会进行任何对重组造成不利影响的行动。

三、 第三轮增资的原因

今年年初，中国恒大启动战略转型，提出要坚定实施发展战略和发展模式的转变。在发展战略上，由「规模型」发展战略向「规模+效益型」发展战略转变；在发展模式上，由以往高负债、高杠杆、高周转、低成本的「三高一低」发展模式向低负债、低杠杆、低成本、高周转的「三低一高」发展模式转变。得益于三轮增资，恒大地产的净负债率将大幅降低，股东结构将进一步优化，资金成本和财务费用将持续下降。同时，公司持续强化内部管理和运营效率，进一步降低管理和销售费用比例，并不断提升产品质量和附

加值，注重增长质量，为实现履约承诺金额和公司长期的发展奠定了坚实的基础。

鉴于第三轮增资经公平磋商后进行，第三轮增资协议的条款与之前的投资协议的条款相似，相关条款基于一般商业条款达成。公司认为，第三轮增资是按一般商业条款进行，条款公平合理，符合公司及股东的整体利益。

本公司将及时向公司债券投资者公告相关事项的最新进展。

特此公告。

（本页无正文，为《恒大地产集团有限公司关于引入第三轮战略投资者的公告》签章页）

