

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。

於美國或任何其他未有根據任何有關司法權區證券法例登記或合資格前作出有關提呈、要約或出售則屬不合法的司法權區，本公佈並不構成提呈出售或提呈購買任何證券的要約。倘無登記或獲適用豁免登記規定，證券不得在美國提呈或出售。於美國公開發售任何證券將須以招股章程形式作出。該招股章程將載有關於提呈發售的公司以及其管理及財務報表的詳細資料。本公司無意於美國進行證券公開發售。



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)

2015年到期13%優先票據

於紐約時間2010年1月21日，本公司及子公司擔保人就發行750,000,000美元的2015年到期13%優先票據與美銀美林、高盛及中銀國際訂立購買協議。

發行票據的估計所得款項淨額扣除開支後，將約為730,000,000美元，本公司擬應用絕大部分所得款項淨額以悉數償還結構擔保貸款離岸部分尚未償還的本金，以及為現有及新增物業項目提供資金及作一般企業用途。

本公司已收到新交所原則上同意票據於新交所上市。票據獲准於新交所上市不應被視為本公司或票據的價值指標。

茲提述本公司就發行票據所刊發日期為2010年1月11日的公佈。董事會欣然宣佈，於紐約時間2010年1月21日，本公司連同子公司擔保人就發行本金總額為750,000,000美元的票據與美銀美林、高盛及中銀國際訂立購買協議。

購買協議

日期：2010年1月21日

購買協議訂約方

- (a) 本公司，作為發行人；
- (b) 本公司若干子公司，作為本公司履行票據項下責任的子公司擔保人；
- (c) 美銀美林；
- (d) 高盛；及
- (e) 中銀國際。

就提呈發售及銷售票據而言，美銀美林為獨家全球協調人，而美銀美林、高盛及中銀國際為聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人。彼等亦為票據的初步買家。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，美銀美林、高盛及中銀國際均為獨立第三方，且並非本公司的關連人士。

票據將僅會由(i)美銀美林及高盛(i)於美國境內(a)根據證券法第144A條例所規定註冊豁免向合資格機構買家；及(b)在豁免進行證券法的註冊規定的交易中，透過彼等各自的美國經紀商聯屬公司向數目有限的機構認可投資者提呈發售；及(ii)由美銀美林、高盛及中銀國際根據證券法S規例於美國境外提呈發售。票據將不會向香港公眾人士提呈發售，而票據亦不會向本公司任何關連人士配售。

票據主要條款

提呈發售的票據

在達致完成的若干條件規限下，本公司將發行本金總額為750,000,000美元的票據。除非獲根據有關條款提前贖回，否則票據將於2015年1月27日到期。

發售價

票據發售價將為票據本金額的100%。

利息

票據將按年利率13厘計息，自2010年7月27日起每半年期分別於1月27日及7月27日支付。

票據地位

由票據發行日期起，票據將為本公司的一般責任，並由子公司擔保人以優先基準作擔保。在若干情況及在若干條件限制下，將由本公司子公司提供的子公司擔保可以有限追溯權擔保或共同子公司擔保取代。票據將(1)最低限度與本公司所有其他無抵押非後償債務之收款權利享有同等地位，惟須視乎根據適用法例有關非後償債務的任何優先權；(2)較列明其收款權利從屬於票據的本公司任何現有及日後責任享有優先收款權利；(3)實際從屬於本公司、子公司擔保人及共同子公司擔保人的其他有抵押責任（如有），惟以作為抵押品的資產價值為限；及(4)實際從屬於並無就票據提供擔保的本公司子公司全部現有及日後責任。

失責事件

票據失責事件其中包括：(a)拖欠本金；(b)拖欠利息；(c)不履行或違反契約或票據項下若干契諾；(d)本公司或其若干子公司拖欠未償還本金總額超過7,500,000美元的債務；(e)就向本公司或其若干子公司提出且未付或未獲解除的一項或多項金錢付款最終裁決或命令；(f)針對本公司或其若干子公司而提出的非自願破產或清盤程序；(g)本公司或其若干子公司自願提出破產或清盤程序，或同意展開類似行動；及(h)任何子公司擔保人或共同子公司擔保人拒絕或否認其於擔保履行票據項下責任之責任，或除契約准許外，任何該等擔保被確定為不可執行或無效或基於任何理由不再具全面效力及效用；(i)本公司或子公司擔保人抵押人未能履行彼等於票據項下提供的擔保的責任，而於任何重大方面，對根據票據設立抵押品的適用留置權的可執行性、效力、完成或優先權構成不利影響，或對有關抵押品整體狀況或價值構成不利影響；或(j)本公司或任何子公司擔保人抵押人拒絕或否認其於票據項下規定的抵押責任，惟根據契約及根據票據所規定的相關抵押文件除外，任何該等相關抵押文件不再或現時不具十足效力及效用，或受託人不再於根據票據提供的抵押品享有抵押權。

倘發生失責事件及持續存在，受託人或持有票據未償還本金總額最少25%的持有人可宣佈票據的本金、溢價（如有）及應計但未支付的利息即時到期及應付或取消贖回抵押品。

契諾

票據、契約、子公司擔保及共同子公司擔保將限制本公司以及其若干子公司進行以下各項的能力，其中包括：

- (a) 產生或擔保額外債務及發行不合格或優先股；
- (b) 就股本宣派股息或購買或贖回股本；
- (c) 作出投資或其他指定受限制付款；
- (d) 發行或出售其若干子公司的股本；
- (e) 擔保其若干子公司的債務；
- (f) 出售資產；
- (g) 增設留置權；
- (h) 訂立銷售及售後租回交易；
- (i) 為限制其若干子公司派息能力、轉讓資產或提供公司間貸款訂立協議；
- (j) 與股東或聯屬公司進行交易；及
- (k) 進行綜合或合併。

贖回

於2015年1月27日前任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%另加適用溢價以及截至贖回日期的應計但未支付利息（如有）的贖回價，贖回全部而非部分票據。

本公司可隨時及不時遵照若干條件，以出售其若干類別股本之所得款項，按票據本金額113%另加應計但未支付利息（如有）之贖回價，贖回最多35%的票據本金總額。

本公司將發出不少於30日及不多於60日之贖回通知。

進行發行票據的原因

本集團是優質住宅物業項目最大開發商之一，並為標準化運營的精品地產領導者，項目遍布中國各大城市。本集團在1996年創立於廣東省廣州市，憑藉規模優勢、強大的品牌優勢，以及管理團隊的領導，得以成為全國首屈一指的物業開發商。多年來，本集團通過緊密型集團化管理模式，實施標準化運營及優質產品，將本集團在廣州開發精品地產的成功經驗迅速複製到全國項目。通過標準化運營模式，本集團能夠同步管理截至2009年9月30日遍布24個具高增長潛力城市中處於不同發展及銷售階段的地產項目，當中17個為省會或直轄市，包括廣州、天津、重慶、瀋陽、成都、武漢、南京、西安、長沙、太原及昆明等。於2009年9月30日後，本集團已擴展業務至海南省省會海口市。

發行票據旨在用作悉數償還結構擔保貸款離岸部分尚未償還的本金，以及為集團現有及新增物業項目提供資金及作一般企業用途。本公司或會因應市況變化而調整其收購及發展計劃，並因而重新調配所得款項用途。

上市及評級

本公司已經收到新交所原則上同意票據於新交所上市。票據獲准於新交所上市不應被視為本公司或票據的價值指標。

票據獲標準普爾評級服務（Standard & Poor's Ratings Services）評定為BB-級、獲穆迪投資服務（Moody's Investors Service）評定為B1級及惠譽評級（Fitch Ratings）評定為BB+級別。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「中銀國際」	指	中銀國際亞洲有限公司，為有關發售及銷售票據的聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人之一
「美銀美林」	指	Merrill Lynch International，為有關發售及銷售票據的獨家全球協調人以及聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人之一
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	恒大地產集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市

「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「高盛」	指	高盛（亞洲）有限責任公司，為有關發售及銷售票據的聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人之一
「本集團」	指	本公司及其子公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「初步買家」	指	美銀美林、高盛及中銀國際
「聯合子公司擔保人」	指	可能就擔保本公司履行票據項下的責任而根據票據條款提供有限追溯權擔保的本公司若干子公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「票據」	指	將由本公司發行的擔保優先票據
「發行票據」	指	本公司發行票據
「發售價」	指	最終銷售票據的價格
「中國」	指	中華人民共和國
「購買協議」	指	由（其中包括）本公司、美銀美林、高盛及中銀國際就發行票據訂立日期為2010年1月21日的協議
「證券法」	指	1933年美國證券法（經修訂）
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司（Singapore Exchange Securities Trading Limited）
「子公司擔保人」	指	於票據發行日期將提供擔保的本公司若干子公司，以擔保本公司履行票據項下的責任
「子公司擔保人抵押人」	指	於票據發行日期將其所持有的子公司擔保人普通股抵押的若干子公司擔保人，以確保本公司履行在契約及票據項下的責任，以及子公司擔保人履行其就確保本公司履行票據項下責任而提供的擔保的責任
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「結構擔保貸款」 指 本集團於2007年借入本金總額約4.329億美元的結構擔保貸款，
其中約1.756億美元已由本公司以首次公開發售所得款項償還

「美元」 指 美元

承董事會命
恒大地產集團有限公司
主席
許家印

香港，2010年1月22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；獨立非執行董事為余錦基先生、周承炎先生及何琦先生。