

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，並明確表示概不就因本公告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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約。

本公告概不構成在美國境內或未有根據任何有關司法權區證券法登記或合資格前作出有關要約、邀請或出售則屬違法的任何司法權區出售任何證券的要約或購買任何證券的要約邀請。未辦理登記手續或未獲適用登記規定豁免前，不得在美國提呈發售或出售任何證券。凡在美國公開發售證券，均須以刊發招股章程的方式進行。該等招股章程須載有關於提呈發售的公司及其管理層以及財務報表的詳細資料。本公司無意在美國登記發售任何部分，亦無意在美國公開發售任何證券。



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)

**建議分拆恒大物業
於聯交所主板獨立上市**

**恒大物業刊發招股章程
及
全球發售的預期規模及發售價範圍**

須予披露交易

董事會宣佈恒大物業已於2020年11月23日就建議分拆及全球發售刊發招股章程。招股章程可自2020年11月23日起於恒大物業網站 www.evergrandeservice.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 查閱及下載。

如全球發售及上市進行，本集團於恒大物業之權益將於緊隨全球發售完成後(假設任何超額配股權未獲行使)減少至約59.04%。因此，全球發售構成本公司視作出售於恒大物業之權益。

由於根據上市規則第14.07條計算，全球發售的其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故此，全球發售構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則項下呈報及公告規定。

緒言

茲提述本公司先前有關建議分拆的公告(「該等公告」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙應與該等公告所界定者具有相同涵義。

刊發招股章程

恒大物業已於2020年11月23日就建議分拆及全球發售刊發招股章程。招股章程載有(其中包括)(a)全球發售將予提呈發售的恒大物業股份數目詳情、發售價範圍、全球發售的其他詳情；及(b)有關恒大物業的若干業務及財務資料。

招股章程可自2020年11月23日起於恒大物業網站 www.evergrandeservice.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 查閱及下載。招股章程印刷本可於2020年11月23日(星期一)上午九時正至2020年11月26日(星期四)中午十二時正的一般營業時間內，在(a)恒大物業於2020年11月23日發出的正式通告；及(b)招股章程指定的地點免費索取。

優先發售

合資格股東將獲提供優先發售中合共129,730,000股預留股份的保證配額(佔全球發售項下初步可供認購的恒大物業股份約8.0%(於任何超額配股權獲行使前))，而保證配額基準為合資格股東於記錄日期(即2020年11月18日(星期三))每持有102股股份的完整倍數可認購1股預留股份。預留股份將於國際發售項下初步提呈可供認購及購買的恒大物業股份中提呈發售，且不予重新分配。

藍色申請表格已按於記錄日期在本公司股東名冊內所示合資格股東的地址寄發予各合資格股東。合資格股東將按彼等根據本公司的公司通訊政策選擇或被視為已選擇收取公司通訊的形式收取招股章程。根據優先發售申請預留股份的程序載於招股章程及藍色申請表格。

全球發售的預期規模及發售價範圍

誠如招股章程所披露，根據全球發售將予提呈發售的恒大物業股份總數將為1,621,622,000股恒大物業股份(假設超額配股權未獲行使)，相當於緊隨全球發售完成後已發行恒大物業股份總數約15%，或1,864,865,000股恒大物業股份(假設超額配股權獲悉數行使)，相當於緊隨全球發售完成及超額配股權獲悉數行使後已發行恒大物業股份總數約17.25%。

預期全球發售恒大物業股份的發售價將不低於每股恒大物業股份8.50港元且不超過每股恒大物業股份9.75港元(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)。

基於上述根據全球發售將予提呈發售的恒大物業股份數目及預期發售價範圍，倘全球發售進行：

- (a) 恒大物業的市值將介乎約91,891.9百萬港元至約105,405.4百萬港元(假設超額配股權未獲行使)；及
- (b) 本公司透過其全資附屬公司於緊隨全球發售完成後將間接控制恒大物業的全部已發行股本的合共約59.04%(假設超額配股權未獲行使)。

全球發售的條件

全球發售(包括優先發售)須待(其中包括)(i)聯交所上市委員會批准恒大物業股份上市及買賣；(ii)恒大物業與聯席代表(代表包銷商)正式協定全球發售恒大物業股份的最終發售價；及(iii)包銷商於香港包銷協議及國際包銷協議項下的責任成為無條件且並無根據相應協議的條款終止，方可作實。

恒大物業已向聯交所申請批准恒大物業股份在聯交所主板上市及買賣。

所得款項用途

假設全球發售的恒大物業股份的最終發售價定為每股恒大物業股份9.13港元(即全球發售指示性發售價範圍的中位數)，則在扣除包銷佣金及其他開支後，全球發售的所得款項淨額將約為14,536百萬港元。目前預期，(a)所得款項中的約7,230百萬港元將由恒大物業使用於(i)進行戰略收購及投資，(ii)開發增值服務，(iii)提升信息系統及設備，(iv)招聘及培養人才，以及(v)用作營運資金和其他一般企業用途，以及(b)所得款項中的約7,306百萬港元將由本集團用於一般企業用途。

關於恒大物業的資料

恒大物業及其附屬公司主要在中國從事提供物業管理服務及相關增值服務。恒大物業是中國最大和增長最快的綜合物業管理服務營運商之一。

恒大物業截至2019年12月31日止兩個年度以及截至2020年6月30日止六個月的財務資料載列如下：

	截至12月31日 止年度		截至 2020年 6月30日 止六個月
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	人民幣千元
除稅前利潤	310,292	1,229,185	1,500,241
除稅後利潤	239,008	930,524	1,147,693

於2020年6月30日，恒大物業的資產淨值約為人民幣2,882.2百萬元。

本集團目前擁有恒大物業71.939%之股權。緊隨全球發售完成後(假設任何超額配股權未獲行使)，本集團於恒大物業之權益將減少至約59.04%。恒大物業將維持為本公司旗下的附屬公司，其業績將繼續於本公司的財務報表內綜合入賬。由於全球發售不會引致本公司失去對恒大物業的控制權，全球發售的視作出售將以本公司的股權交易列賬。因此，全球發售的視作出售不會在本公司的綜合損益及其他全面收益表確認收益或虧損。

建議分拆的理由及裨益

分拆集團的業務已發展至足以獨立上市的規模，董事認為，建議分拆符合本集團的利益，

理由如下：

- (a) 建議分拆將使本公司及其股東有機會在分拆集團的獨立平台上實現對分拆業務的投資價值；
- (b) 建議分拆將使分拆集團能夠確立其作為獨立上市集團的身份，擁有獨立的融資平台，並通過全球發售擴大其投資者基礎。建議分拆將使分拆集團能夠直接進入資本市場進行股權和／或債務融資，以在不依賴本公司的情況下為現有業務和未來擴張提供資金，從而提高其運營和財務管理效率；
- (c) 建議分拆將使分拆集團能夠提升其企業形象，從而增強其吸引戰略投資者以直接投資於分拆集團並與之建立戰略夥伴關係的能力，這可以為分拆集團提供協同效應；
- (d) 建議分拆將使本集團及分拆集團在各自業務方面更具重點的發展，戰略規劃和更好地分配資源。本集團及分拆集團均將受益於獨立管理架構下的高效決策流程；
- (e) 恒大物業的獨立上市將提升其聲譽，從而改善其運營業績並更好地實現其價值。該等增加的價值將使本公司及其股東有機會在該獨立的分拆業務平台上增加對分拆集團的投資價值；和
- (f) 建議分拆將優化恒大物業的經營和財務透明度，這將使投資者能夠更好地獨立評估其運營業績和財務狀況，從而可以提升整體價值。

因此，董事相信，建議分拆可為本集團帶來明顯的商業效益，且建議分拆及全球發售的條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

上市規則的涵義

如全球發售及上市進行，本集團於恒大物業之權益將於緊隨全球發售完成後(假設任何超額配股權未獲行使)減少至約59.04%。因此，全球發售構成本公司視作出售於恒大物業之權益。

由於根據上市規則第14.07條計算，全球發售的其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故此，全球發售構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則項下呈報及公告規定。

一般事項

本公司於1996年創立於廣東省廣州市，形成了以房地產開發為基礎，文化旅遊、健康養生管理產業為兩翼，新能源汽車為龍頭的產業佈局，2020年位列財富世界500強第152位。

就全球發售而言，恒大物業股份的價格可根據證券及期貨(穩定價格)規則(香港法例第571W章)予以穩定。有關擬進行的穩定價格行動及其如何受到證券及期貨條例(香港法例第571章)規管的任何詳情載於招股章程。

股東及本公司潛在投資者務請注意，概不保證建議分拆及全球發售(包括優先發售)將會進行。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士對其狀況或任何應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

本公告不擬且不構成出售與全球發售或其他方面有關的任何恒大物業股份的要約，亦不構成要約認購或購買任何恒大物業股份的邀請。任何有關要約或邀請僅透過招股章程或為遵守適用法律而可能刊發的其他發售文件而作出，且認購或購買有關全球發售或其他情況下的恒大物業股份的任何決定，應僅依據招股章程及該等其他發售文件所載資料作出。本公司並無亦不會在任何司法權區(香港除外)採取行動，以令全球發售將予提呈發售的恒大物業股份可獲准在須就此採取行動的任何司法權區進行公開發售。

本公司將適時就建議分拆及全球發售刊發進一步公告。

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：

「香港包銷商」	指	香港公開發售包銷商；
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)恒大物業與香港包銷商就香港公開發售所訂立的包銷協議；
「國際包銷商」	指	國際發售包銷商；
「國際包銷協議」	指	將由(其中包括)恒大物業及國際包銷商就國際發售所訂立的包銷協議；
「聯席代表」	指	全球發售的聯席全球協調人，聯席賬簿管理人，聯席牽頭經辦人和包銷商的聯席代表；
「超額配股權」	指	預期將由售股股東授予國際包銷商的選擇權，可由聯席代表(代表國際包銷商)根據國際包銷協議行使，據此，售股股東可被求出售最多合共243,243,000股額外恒大物業股份，以補足國際發售的超額分配；
「售股股東」	指	CEG Holdings (BVI) Limited，本公司的全資附屬公司；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；及
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商。

承董事會命
中國恒大集團
主席
許家印

香港，2020年11月23日

於本公告日期，執行董事為許家印先生、夏海鈞先生、史俊平先生、潘大榮先生、黃賢貴先生及賴立新先生；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。