

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之內容概不負責，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之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

退還廣州恒大足球場地塊土地使用權

於2022年8月3日，本集團與受讓方簽訂解除協議，據此解除原合同並由本集團退還該地塊土地使用權，而受讓方將支付合計人民幣5,520,198,158元出讓金退庫款。

根據上市規則第14.07條，有關轉讓事項的適用百分比率高於25%但低於75%，轉讓事項構成本公司的一項主要交易，轉讓事項須遵守上市規則第14章之申報、公佈及股東批准的規定。

由於沒有股東在轉讓事項中擁有權益而(若本公司召開股東大會批准轉讓事項)須在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(為持有本公司7,893,031,497股股份，佔本公司於解除協議日期的已發行股本約59.78%的股東)的書面批准通過轉讓事項，而無須就批准轉讓事項而召開股東大會。

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，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並將於實際可行情況下將通函盡快寄發予股東。

緒言

本集團在其日常業務中競買了位於廣州市番禺區謝村體育設施地塊及產業地塊的土地使用權，並於2020年4月26日與廣州市規劃和自然資源局簽訂原合同（經不時修訂及補充）獲授出該地塊土地使用權。本集團現有意退還該地塊土地使用權，因此於2022年8月3日與受讓方簽訂解除協議，據此解除原合同。

轉讓事項

解除協議之主要條款如下：

日期

2022年8月3日

訂約方

轉讓方：

- (1) 廣州市番禺區裕垚房地產開發有限公司（轉讓方1）；
- (2) 廣州市番禺區瑞鑫房地產開發有限公司（轉讓方2）；
- (3) 廣州市番禺區瑞淼房地產開發有限公司（轉讓方3）；
- (4) 廣州市番禺區瑞焱房地產開發有限公司（轉讓方4）；及
- (5) 廣州市番禺區瑞森體育有限公司（轉讓方5）

受讓方：廣州市規劃和自然資源局

保證方：恒大集團有限公司

將予轉讓之資產

轉讓之資產為該地塊土地使用權。該地塊及該地塊上的建築物、構築物及其他附著物亦將一並按現狀在解除協議日期起10日內按受讓方指示的方式移交。

於轉讓事項完成後，在建未售部分商品房對應的工程建設成本由競得該地塊的新受讓人承擔。

出讓金退庫款及其用途

受讓方將就轉讓事項支付合計人民幣5,520,198,158元出讓金退庫款，並由受讓方支付至政府指定的專項監管賬戶。該出讓金退庫款乃經轉讓方與受讓方公平磋商後按原合同約定機制計算。具體計算為(i)以原合同下該地塊土地使用權出讓金為人民幣68.13億元，扣除4,371套已預售商品房單元合共面積21.83萬平方米對應的土地使用權出讓金人民幣20.23億元及不獲退還的原合同下該地塊定金人民幣13.63億元，以及(ii)由於受讓方願意繼續利用該地塊內足球場地塊已建工程，按原合同約定，轉讓方將獲補償其已投入該等已建工程的相關工程成本人民幣20.92億元。

根據解除協議，轉讓方需另外將(i)與該地塊相關的所有賬戶的款項人民幣616,680,000元及(ii)稅務機關退回轉讓方原先就該地塊繳交的契稅(如有)分別於解除協議日期起3日內及稅務機關退回契稅起7日內劃轉至專項監管賬戶。上述與該地塊相關的所有賬戶的款項如因復工復產而使用的，最終劃轉金額按實際賬戶剩餘資金劃轉。

專項監管賬戶內的款項(包括受讓方於解除協議下支付的出讓金退庫款)將(i)用於解決轉讓方與該地塊直接相關的債務問題，包括但不限於支付本集團尚欠中信信託有限公司的擔保債務，未付工程建設費用、與建設工程相關的各項費用及與已預售商品房相關的各項開支，已拖欠的轉讓方項目員工工資，需清繳的稅費，自本集團發出申請退還該地塊之日起至過渡重整工作全部完成之日所產生的過渡重整費用；及(ii)用於已預售商品房建設至合格交付之日的建設及配套費用及稅費及解決已預售商品房所遺留的問題等。

轉讓方就該地塊直接相關的債務問題的支付責任上限為專項監管賬戶內的款項，轉讓方無需為該問題額外支付其他任何費用或補償。

保證方的擔保

保證方對轉讓方在解除協議項下的義務承擔連帶責任。保證方亦擔保轉讓方在解除協議下的全部義務及債務，擔保期限自轉讓方前述義務及債務履行期限屆滿之日起算三年。

有關該地塊的資料

該地塊坐落於廣州市番禺區謝村片區，包含四個分地塊，總面積為499,113平方米，可建設用地面積為301,062平方米。

根據原合同，轉讓方獲授予該地塊作商業及體育用地的土地使用權，有效期為40年，及作商務用地的土地使用權，有效期為50年，均自該地塊交付予轉讓方之日（即2020年7月24日）起計算。本集團已在該地塊開始建設，包括但不限於動工建設廣州恒大足球場，其為轉讓方按原合同的要求在體育用地建設設置至少8萬個座位的專業足球場。

截至2020年及2021年12月31日止兩個年度，該地塊及該地塊上的建築物、構築物及其他附著物未經審計應佔純利（除稅前及除稅後）大概如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣元	2021年 人民幣元
除稅前純利	2,800,015	707,545
除稅後純利	2,100,011	530,659

於2021年12月31日，該地塊之賬面值約為人民幣5,040,874,480.31元，而該地塊上的建築物、構築物及其他附著物賬面價值約為人民幣1,734,560,365.56元。

於解除協議當天，該地塊土地使用權由本集團擁有。於轉讓事項完成後，本集團將不再持有該地塊之任何權益。

預期轉讓事項對本集團的財務影響

預期本集團將就轉讓事項將會錄得虧損約人民幣12.55億元，即該地塊及該地塊上的建築物、構築物及其他附著物的合計賬面價值扣除出讓金退庫款而得出的金額，惟以最終審計為準。

進行轉讓事項的原因

本集團流動性問題對該地塊開發和建設的進度造成負面影響。

董事(包括獨立非執行董事)認為，轉讓事項屬公平合理並符合本公司及所有持份者的整體利益。本公司為企業集團，主要於中國從事房地產開發、物業投資、物業管理、新能源汽車業務、酒店運營、金融業務、互聯網業務及健康業務。

有關各方的信息

轉讓方

各轉讓方均是在中國成立的有限責任公司，均為本公司的附屬公司。各轉讓方(除轉讓方5)主要從事房地產開發業務。轉讓方5主要從事體育設施工程施工業務。

受讓方

受讓方為中國政府機關(定義與上市規則第19A.04條所賦予的涵義相同)，負責履行中國廣州的土地等自然資源資產所有者職責，包括自然資源資產統一確權登記和用途管制等。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，受讓方不是本公司的關連人士。

保證方

保證方是一家在中國成立的有限責任公司，為本公司的附屬公司，主要從事房地產開發經營。

上市規則涵義

根據上市規則第14.07條，有關轉讓事項的適用百分比率高於25%但低於75%，轉讓事項構成本公司的一項主要交易，轉讓事項須遵守上市規則第14章之申報、公佈及股東批准的規定。

由於沒有股東在轉讓事項中擁有權益而(若本公司召開股東大會批准轉讓事項)須在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(為持有本公司7,893,031,497股股份，佔本公司於解除協議日期的已發行股本約59.78%的股東)的書面批准通過轉讓事項，而無須就批准轉讓事項而召開股東大會。

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，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並將於實際可行情況下將通函盡快寄發予股東。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會；
「解除協議」	指	於2022年8月3日簽訂的協議，內容有關解除原合同；
「本公司」	指	中國恒大集團，於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「該地塊」	指	根據原合同出讓予轉讓方的坐落於廣州市番禺區謝村的體育設施地塊及產業地塊，包含四個分地塊；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「原合同」	指	受讓方與轉讓方1於2020年4月26日簽訂有關該地塊土地使用權的出讓合同，並經受讓方與轉讓方分別於2020年6月12日及2020年9月2日簽訂的兩份變更協議獲修訂及補充；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣；
「股東」	指	本公司股東；

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「轉讓事項」	指	轉讓方根據解除協議退還該地塊土地使用權及移交該地塊及該地塊上的建築物、構築物及其他附著物予受讓方；
「受讓方」	指	廣州市規劃和自然資源局；
「轉讓方」	指	(1)廣州市番禺區裕垚房地產開發有限公司，(2)廣州市番禺區瑞鑫房地產開發有限公司，(3)廣州市番禺區瑞森房地產開發有限公司，(4)廣州市番禺區瑞焱房地產開發有限公司及(5)廣州市番禺區瑞森體育有限公司，各為一間於中國成立的有限公司及本公司的附屬公司，且「轉讓方」指任何一轉讓方；
「保證方」	指	恒大集團有限公司，為一間於中國成立的有限公司及本公司的附屬公司；
「鑫鑫」	指	鑫鑫(BVI)有限公司(Xin Xin (BVI) Limited)，一家於英屬維爾京群島成立的有限公司，本公司的主要股東，於本公告當日持有本公司已發行股本中的59.78%；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
中國恒大集團
主席
許家印

香港，2022年8月4日

於本公告日期，本公司執行董事為許家印先生、肖恩先生、史俊平先生、劉振先生及錢程先生；非執行董事為梁森林先生；獨立非執行董事為周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士。