

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)

**須予披露交易  
出售項目公司權益**

於2023年12月14日，轉讓方，一家本公司的附屬公司，與受讓方簽訂協議，據此轉讓方將其持有項目公司的權益轉讓予受讓方，總代價為人民幣663,150,000元。

項目公司是一家從事房地產開發的企業，負責上海北外灘項目的開發。

根據上市規則第14.07條，有關出售事項的適用百分比率高於5%但低於25%，出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章有關申報及公告的規定。

**出售事項**

協議之主要條款如下：

日期： 2023年12月14日

**訂約方**

- (1) 恒大地產集團有限公司作為轉讓方；及
- (2) 光大興隴信託有限責任公司作為受讓方。

## 將予出售之資產

轉讓方將出售之資產為其持有項目公司的30%股權及項目經營權益予受讓方或受讓方指定主體。項目公司負責上海北外灘項目的開發。

## 對價及所得款項用途

出售項目公司權益的對價為人民幣663,150,000元，乃經轉讓方與受讓方公平磋商後參考集團對項目鄰近地塊價值的評估以及當前中國房地產市場的總體情況而釐定。

對價之中的人民幣20,000,000元將以現金支付，對價的剩餘人民幣643,150,000元現金將計價用於清償轉讓方及其關聯方對項目公司、合資方的往來款債權。出售事項的所得款現金將作為本集團保交樓用途。

## 條件

出售事項須得本公司履行上市規則對出售事項的規定後，方可作實。

## 其他條款

於出售事項完成後，受讓方將豁免本集團對上海北外灘項目的任何進一步責任。

## 有關項目公司及上海北外灘項目的資料

項目公司是依照中國法律於2020年9月30日成立的有限責任公司，由轉讓方持股30%，合資方持股70%。合資方為受讓方的關聯方。項目公司負責上海北外灘項目的發展。

上海北外灘項目位於上海市虹口區北外灘街道63街坊，項目地塊面積12,545平方米，規劃為商住辦，規劃總面積45,000平方米，其中住宅建築面積

20,000平方米、商辦建築面積25,000平方米(根據《國有建設用地使用權出讓合同》約定，需自持不少於20年)。項目中約5,600平方米為保留保護歷史建築，須改造利用與周邊空間協調。

上海北外灘項目一直處於停工狀態。截至2021年及2022年12月31日止兩個年度，項目地塊、地塊上的在建工程以及地塊的房地產經營開發權沒有產生任何租金收入。

項目公司截至2022年12月31日止兩個財務年度的財務資料如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前利潤／(虧損)淨額	(0.79)	(1,336.87)
除稅後利潤／(虧損)淨額	(0.79)	(1,336.87)

項目公司於2023年6月30日的資產淨值為人民幣65,026,304.3元。

於出售事項完成後，本公司將不再持有項目公司及上海北外灘項目任何權益。

### 預期出售事項對本集團的財務影響

預期本集團就出售事項將會錄得虧損約人民幣0.55億元，即出售項目權益的對價扣除將予出售資產及出售事項的成本及相關稅項而得出的金額，惟以最終審計為準。

### 進行出售事項的原因

本集團流動性問題對項目開發和進度造成負面影響。上海北外灘項目土地因長期閑置，已收到相關土地部門發出的閑置土地調查通知書，項目存在土地閑置行政處罰及面臨收地的風險，出售事項將可盤活本集團的資產，亦可為本集團提供保交樓資金。

董事會認為，出售事項屬公平合理並符合本公司及所有持份者的整體利益。

## 有關各方的信息

### 本公司

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。

### 轉讓方

轉讓方是一家在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，主要從事房地產建設。

### 受讓方

受讓方是一於中國成立的有限責任公司，為中國銀行保險監督管理委員會批准成立的信託公司，主要從事資金信託、動產及不動產信託、其他財產信託、投資基金等業務。受讓方由中國光大集團股份公司（「**光大集團**」）控股，光大集團是中國國有企業，主要從事金融及實業投資業務。

### 合資方

合資方為一家於中國成立的有限合夥企業，主要從事企業管理諮詢服務業務。合資方由受讓方持股99.9412%，餘下0.0588%由本集團持有。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，受讓方、合資方及其最終實益擁有人，不是本公司的關連人士。

### 上市規則涵義

根據上市規則第14.07條，有關出售事項的適用百分比率高於5%但低於25%，出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章有關申報及公告的規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「協議」	指	於2023年12月14日簽訂的協議；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	中國恒大集團，於開曼群島註冊成立的有限責任公司，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；
「出售事項」	指	轉讓方出售其持有項目公司的30%股權的交易；
「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；
「合資方」	指	上海亘辰信息技術合夥企業(有限合夥)；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「項目公司」	指	上海恒耕置業有限公司；
「受讓方」	指	光大興隴信託有限責任公司；
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣；
「上海北外灘項目」	指	位於上海市，虹口區北外灘的項目；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「轉讓方」 指 恒大地產集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，本公司的間接附屬公司；及

「%」 指 百分比。

承董事局命  
中國恒大集團  
執行董事  
肖恩

香港，2023年12月14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。