

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2024年1月25日，轉讓方，一家本公司的附屬公司，與(其中包括)受讓方簽訂協議，據此轉讓方將其持有項目公司的65%權益轉讓予受讓方，總代價為人民幣137,620,138.57元。

作為交易的一部分，項目公司將免除轉讓方及其聯繫人對其的部分債務，金額為人民幣376,017,496.98元。

項目公司是一家從事房地產開發的企業，負責該項目的開發。

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章有關申報及公佈的規定。

## 出售事項

協議之主要條款如下：

日期： 2024年1月25日

### 訂約方

- (1) 恒大地產集團粵東有限公司，作為轉讓方；
- (2) 汕頭市恒耀房地產開發有限公司，作為受讓方；
- (3) 澳大利亞紅葉貿易有限公司 (Redleaf Trading Pte. Limited)，作為合資方；  
及
- (4) 項目公司。

### 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65%股權。受讓方將承接對項目公司及該項目的開發建設，全力推進該項目復工復產，確保實現「保交樓、保民生、保穩定」目標。

### 對價及債務抵扣

出售項目公司權益的對價為人民幣137,620,138.57元，乃經轉讓方與受讓方公平磋商後根據轉讓方的對外詢價，及參考項目公司2023年12月31日的資產淨值而釐定。

截止2023年10月31日，轉讓方及其部分關聯方對項目公司往來債權、債務沖抵後的負債為人民幣713,637,635.55元。出售項目公司權益的對價將用於抵銷轉讓方及其關聯方對項目公司相等於代價金額的部分債務，此外，作為交易的一部分，項目公司將免除轉讓方及其關聯方對其的部分債務，金額為人民幣376,017,496.98元。

項目公司同意於交易完成後，對轉讓方尚欠項目公司的人民幣200,000,000元負債將不計收利息、無違約金，及將於2026年12月31日償還。

另外，於協議當日，項目公司以現金形式向轉讓方支付人民幣2,000,000元，作為項目公司及受讓方委託轉讓方辦理履行協議所需的公告手續的費用。

由於對價的全數將用於抵銷轉讓方及其關聯方對項目公司的部分債務，本集團將不會從出售事項中獲得任何現金收益。

## 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。

## 利潤分配

於交易完成後，若項目公司開發過程中進行利潤分配的，各方同意按項目公司利潤總額的10%分配至轉讓方指定第三方。若項目公司持有的土地均開發完畢且達到竣工條件時，轉讓方有權對項目公司進行清產核資，各方須配合轉讓方的核資流程，並提供所需資料，清產核資流程結束後項目公司存在利潤的，各方同意按項目公司利潤總額的10%分配至轉讓方指定的第三方。

## 有關項目公司及該項目的資料

項目公司是依照中國法律於2005年10月14日成立的有限責任公司，由轉讓方持股65%，合資方持股35%。項目公司負責該項目的發展。

該項目位於汕頭市濠江磊口至過溪洋片區，合作地塊佔地面積445.4畝，於2017年8月27日開盤，已售47.88萬平方米，涉及保交樓套數1,145套。

由於本集團流動性問題，該項目處於停工狀態。截至2022年及2023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2023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	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前利潤／(虧損)淨額	110,427.57	21,426.09
除稅後利潤／(虧損)淨額	110,427.57	12,634.25

項目公司於2023年12月31日的資產淨值為人民幣211,696,569.71元。

於出售事項完成後，本公司將不再持有項目公司任何股份權益。

### 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收益約人民幣3.04億元，即出售項目公司權益的對價加項目公司將免除轉讓方及其關聯方對其的部分債務，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。出售事項將盤活本集團的項目，推動存續項目的復工復產，保障項目投資人、債權人、購房者合法權益和利益。

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，主要從事房地產開發經營、建築工程施工、自有房屋租賃、室內裝飾、空調制冷設備安裝、園林綠化工程施工、銷售及建築材料業務。受讓方由董和明、姚欣榮及羊錦喜分別持股39%、33%及28%。

### 合資方

合資方為一家於澳大利亞成立的私人公司，主要從事貿易、出口及投資業務。合資方由Wei Nan Dong全資擁有。於本公告日期，合資方持有項目公司35%的股權。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，受讓方、合資方及其各自的最終實益擁有人，獨立於本公司及其關連人士。

### 上市規則涵義

根據上市規則第14.07條，有關出售事項對價及債務抵扣款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章有關申報及公佈的規定。

## 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：

「協議」	指	於2024年1月25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65%權業的交易；
「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	Redleaf Trading Pte. Limited (澳大利亞紅葉貿易有限公司)；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「該項目」	指	位於汕頭市濠江磊口至過溪洋片區的汕頭市金碧江灣項目；
「項目公司」	指	汕頭市恒明房地產開發有限公司；
「受讓方」	指	汕頭市恒耀房地產開發有限公司；
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「轉讓方」 指 恒大地產集團粵東有限公司，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，2024年1月25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。