

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚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)

**須予披露交易及豁免關連交易
出售一間附屬公司權益
可能收購交易一須予披露的交易，豁免的關連交易**

出售事項

於2020年8月13日，本公司、賣方及目標公司分別與每一買方訂立投資協議，據此，賣方同意出售及各買方同意購入待售股份，代價總和為23,500,000,000港元。

本次融資為本集團物業管理業務引進了一批卓有聲譽的戰略投資者，將會提升本集團物業管理業物的企業形象，專業水平以及支持其成長和發展。

上市規則之涵義

根據上市規則，由於出售事項之相關百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

此外，於投資協議日期由Advance Power International Limited簽署的協議的買方的最終實益擁有人為本公司之董事夏海鈞先生，根據上市規則第14A章，為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，關於其出售事項亦構成本公司之關連交易。

由於關於其出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於0.1%但低於5%，因此，關於其出售事項僅須遵守上市規則第14A章項下所載的申報及公告的規定，且獲豁免遵守須經獨立股東批准的規定。

根據每一投資協定的條款，在發生某些情況時，每一買方有權要求本公司和賣方共同且連帶地回購該買方所持有的全部或部分(由該買方根據其自由裁量權決定)目標公司股權。由於該等權利的行使歸屬於買方，該權利將根據上市規則第14.74(1)條被視作在訂立投資協定時已行使。鑒於本公司和賣方就購回目標公司股份應付的最高金額的適用百分比率大於5%且小於25%，因此投資協定項下的購回權構成一項須予披露的交易，須遵守《上市規則》第14章的申報和公告規定。

於2020年8月13日，本公司、賣方及目標公司分別與每一買方訂立一份投資協議，據此，在投資協議之條款及條件所規限下，賣方有條件地同意出售及相關買方有條件地同意購入待售股份，代價總和為23,500,000,000港元。

下文載列每一份投資協議之重要條款：

投資協議

主題

本公司、賣方及目標公司分別與以下買方簽訂14份投資協議，按以下代價出售待售股份：

| 買方 | 待售股份數目 (佔目標公司已發行 股份的百分比) | 代價(港元) |
|---|--------------------------------|-----------------------------------|
| 1. 陳凱韻 | 537,342 (5.373%) | 4,500,000,000 |
| 2. Huatai International Greater Bay Area Investment Limited (華泰國際大灣區投資有限公司) | 477,637 (4.776%) | 4,000,000,000 |
| 3. SCC Growth VI 2020 B, L.P. | 411,962 (4.120%) | 3,450,000,000 |
| 4. CC Eagle Investments Limited | 358,228 (3.582%) | 3,000,000,000 |
| 5. YF Evergreat Property Limited | 179,114 (1.791%) | 1,500,000,000 |
| 6. Image Frame Investment (HK) Limited (意像架構投資(香港)有限公司) and Golden Fortune Holding Limited | 143,291 (1.433%) | 1,200,000,000 |
| 7. China Dragon Limited | 119,409 (1.194%) | 1,000,000,000 |
| 8. Tise Opportunity Fund I LP | 119,409 (1.194%) | 1,000,000,000 |
| 9. ABCI Global Opportunities SPC—ABCI China Rising Private Equity 3 Segregated Portfolio | 119,409 (1.194%) | 1,000,000,000 |
| 10. Elite Explorer Limited | 95,527 (0.955%) | 800,000,000 |
| 11. Advance Power International Limited | 65,675 (0.657%) | 550,000,000 |
| 12. Super Brilliant Investments Limited (超智投資有限公司) | 59,704 (0.597%) | 500,000,000 |
| 13. Well Smart Developments Limited | 59,704 (0.597%) | 500,000,000 |
| 14. Treasure Pitcher Limited | 59,704 (0.597%) | 500,000,000 |
| | 總計 | <u>2,806,115 (28.061%)</u> |
| | | <u>23,500,000,000</u> |

代價

各買方應就購入待售股份支付之代價總和為23,500,000,000港元，須於交割日或之前在先決條件滿足或豁免後由各買方透過電匯償付。

待售股份之代價乃賣方與買方按一般商業條款經公平磋商，並考慮若干因素，包括中國物業管理行業的增長前景以及在整個中國從事物業管理業務的公司的市場可比性後釐定。

先決條件

交割須於交割日或之前達成其中包括但不限於以下條件後進行交割：

- (a) 由相關的買方或其代表完成對集團公司在所有重大方面的業務、法律、財務及其他情況的盡職調查，並達到令買方合理滿意的程度；
- (b) 於相關的投資協議日期和交割日，保證人的相關保證在所有重大方面真實及準確；
- (c) 目標集團重組完成；及
- (d) 目標集團的業務、資產或營運沒有出現重大不利影響的事件或涉及重大訴訟。

倘於交割日或之前並未達成上文載列之先決條件，相關的投資協議將告終止。

交割

待先決條件達成後，交割將於交割日落實。

於交割後，目標公司將會由買方持股28.061%，由本集團持股71.939%，其仍為本公司間接非全資附屬公司。

回購權

除非有關事項是由買方違反其於投資協議項下義務造成，若以下任一事項發生，則買方有權要求本公司和賣方共同且連帶地以買方支付的原始對價加年利息10%回購買方所持有的全部或部分目標公司股權：

- (a) 在交割日的第二周年日或之前若目標公司未能完成合資格上市；或者
- (b) 保證人重大違反投資協議項下某些特定條款，且在買方書面通知保證人該等違約後30日內，保證人未對違約進行有效補救的。

反稀釋保護

除員工期權計劃或其他類似計劃所發出的期權或股份外，目標公司在未取得Pre-IPO融資持股超過半數的投資者的事先書面同意的情況下，目標公司不得進行任何低於Pre-IPO融資對應的估值的任何融資行為，不論該等融資行為是以發行股權證券、本公司和／或賣方轉讓其所持有的目標公司股份的形式或任何其他形式進行的交易。如果員工期權計劃或其他類似計劃涉及股份超過目標公司股份的3%，就超出部分可以受反稀釋保護限制，買方可獲得增加其股份，達到反稀釋的效果。如果員工期權計劃或其他類似計劃涉及股份不高於目標公司股份的3%，則買方無此權利。

有關目標集團之資料

目標公司乃於在開曼群島註冊成立之公司，於本公告日期由賣方全資擁有。目標公司為一間投資控股公司。目標集團主要從事提供：

- (a) 居住物業和其他物業(包括商業物業)的物業管理服務，包括管家、秩序、保潔綠化、維修保養及停車場管理等；
- (b) 為非物業業主提供增值服務，包括交付前服務(工地管理、樣板房及售樓處服務、規劃與諮詢服務等)、車位協銷、交付前清潔、交付前驗收服務、保修期內維修服務等；以及
- (c) 為物業業主和居民提供增值服務，包括社區資產運營、園區空間管理服務、社區經營及創新服務、社區生活及其他服務等。

目標集團於二零二零年六月三十日之未經審核之淨資產總值為2,773.31百萬人民幣。目標集團截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料如下：

| | 截至二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣百萬 | 截至二零一九年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣百萬 |
|------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 稅前利潤 | 313.7 | 1,233.8 |
| 稅後利潤 | 233.3 | 922.5 |

有關各方之資料

本公司

本公司是開曼群島註冊成立之公司，並且擁有一系列廣泛領域的業務。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。

賣方

賣方是在英屬維爾京群島註冊成立之公司，於本公告日期由本公司全資擁有。賣方為一間投資控股公司。

目標公司

目標公司是在開曼群島註冊成立之公司，於本公告日期由本公司全資擁有。目標公司為一間投資控股公司。

買方

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，陳凱韻女士為獨立第三方。

Huatai International Greater Bay Area Investment Limited (華泰國際大灣區投資有限公司) 為一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司，其由Huatai International Acquisition Fund I, L.P.全資擁有。主要從事投資控股。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

SCC Growth VI 2020 B, L.P. 為一間於開曼群島成立之有限合夥企業。其普通合夥人是SC China Growth VI Management L.P.。主要從事向私人公司進行股權類投資。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

CC Eagle Investments Limited 為一家根據開曼群島法律註冊成立的公司，其股東是CC Eagle (2020A) L.P.，該股東的普通合夥人是CC Eagle (2020A) GP Ltd.，該普通合夥人是CITIC Capital Holdings Limited (中信資本控股有限公司) 的關聯方。CC Eagle Investments Limited 主要從事投資控股。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

YF Evergreat Property Limited為一家根據英屬維京群島法律註冊成立的公司，其唯一股東為YF Evergreat Fund, L.P.一家開曼註冊的有限合夥企業(普通合夥人為YF Evergreat Investment, Ltd.)。YF Evergreat Property Limited主要向私人公司進行股權類投資。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

Image Frame Investment (HK) Limited(意像架構投資(香港)有限公司)為一家根據香港法律註冊成立的公司,其最終實益擁有人為騰訊控股有限公司，主要從事投資控股。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

Golden Fortune Holding Limited為TPP Fund II, L.P.的全資子公司。TPP Fund II, L.P.為一家根據開曼群島法律註冊成立的有限責任合夥企業,其主要從事投資控股。其普通合夥人是TPP GP II, Ltd.，是騰訊控股有限公司的控股子公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

China Dragon Limited為一家根據英屬維京群島法律註冊成立的公司，其最終實益擁有人為Or Wai Sheun，China Dragon Limited主要從事投資控股。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

Tise Opportunity Fund I LP為一家根據開曼群島法律註冊成立的有限責任合夥企業，其主要從事投資控股。其普通合夥人是Tise Capital Management Limited。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

ABCI Global Opportunities SPC—ABCI China Rising Private Equity 3 Segregated Portfolio為一家根據開曼群島法律註冊成立的獨立投資組合公司的獨立投資組合，其基金管理人為農銀國際資產管理公司，其主要從事資產管理業務。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其及其最終實益擁有人均為獨立第三方。農銀國際資產管理公司為農銀國際控股有限公司的全資子公司，農銀國際控股有限公司是中國農業銀行的子公司。

在本公告當天，Elite Explorer Limited為一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司，其主要從事投資控股的業務。Elite Explorer Limited的最終實益擁有人為China Everbright Limited。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

Advance Power International Limited為一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司，其最終實益擁有人為夏海鈞先生，夏海鈞先生為本集團董事局副主席、總裁。

Super Brilliant Investments Limited(超智投資有限公司)為一家根據英屬維京群島法律註冊成立的公司,其最終實益擁有人為戴永革，Super Brilliant Investments Limited(超智投資有限公司)主要從事投資控股。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

Well Smart Developments Limited為一家根據英屬維京群島法律註冊成立的公司，該公司由周大福代理人有限公司全資擁有，並最終由鄭家純博士家族控制。其主要業務為投資控股。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

Treasure Pitcher Limited為一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司，其最終實益擁有人為Lifestyle International Holdings Limited，一家於聯交所主板上市(股份代號：1212)的公司，主要從事投資控股。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

進行出售事項之理由及裨益

因目標公司於交割後仍將維持為本公司的子公司，本集團預期將不會就出售事項錄得實際收益或虧損，唯須待本公司之核數師進行最終審計後，方可確定。

集團重組完成後，目標公司將成為本集團的物業管理業務的控股公司。在這輪融資中，本集團為其物業管理業務引進了一些卓有聲譽的戰略投資者。此舉會提升企業形象以及支持物業管理業務的成長和發展。

董事(包括獨立非執行董事)認為，投資協議之條款(包括其代價)乃按一般商業條款釐定及屬公平合理，以及符合本公司及股東之整體利益。

所得款項用途

本集團擬將出售事項所得款項用於集團日常運營用途。

上市規則之涵義

根據上市規則，由於出售事項之相關百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

此外，於投資協議日期，其中一位買方Advance Power International Limited的最終實益擁有人夏海鈞先生為本公司之董事，根據上市規則第14A章，為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，關於其出售事項亦構成本公司之關連交易。

由於關於其出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於0.1%但低於5%，因此，關於其出售事項僅須遵守上市規則第14A章項下所載的申報及公告的規定，且獲豁免遵守須經獨立股東批准的規定。

根據每一投資協定的條款，在發生某些情況時，每一買方有權要求本公司和賣方共同且連帶地回購該買方所持有的全部或部分(由該買方根據其自由裁量權決定)目標公司股權。由於該等權利的行使歸屬於買方，該權利將根據上市規則第14.74(1)條被視作在訂立投資協定時已行使。鑒於本公司和賣方就購回目標公司股份應付的最高金額的適用百分比率大於5%且小於25%，因此投資協定項下的購回權構成一項須予披露的交易，須遵守《上市規則》第14章的申報和公告規定。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|--------|---|--|
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 中國恒大集團，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市 |
| 「交割」 | 指 | 完成出售事項 |
| 「交割日」 | 指 | 2020年8月20日上午11時(或經各相關方同意的其他日期及時間) |
| 「先決條件」 | 指 | 本公告「先決條件」一段所載交割之先決條件 |

| | | |
|-------------|---|--|
| 「關連人士」 | 指 | 具上市規則賦予之涵義 |
| 「代價」 | 指 | 出售事項之代價，載於本公告「主題」一段所載的代價一欄 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 賣方向買方出售待售股份 |
| 「合資格上市」 | 指 | 目標公司在聯交所主板的首次公開發行股票並上市，並且，目標公司在該等上市時發行的股份每股價格不低於Pre-IPO融資對應的每股轉讓價格(隨首次公開發行前目標公司股份分拆、合併、資本發行(Capitalisation Issue)等類似交易(若有)相應按比例調整) |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 與本公司及其關連人士並無關連之獨立第三方 |
| 「獨立股東」 | 指 | 股東，除了夏海鈞先生，其聯繫人以及任何在投資協議項下的交易中擁有重大利益的股東 |
| 「投資協議」 | 指 | 每一份賣方、目標公司、相關買方和本公司分別就出售事項訂立之日期為2020年8月13日之有條件協議 |
| 「金碧物業」 | 指 | 金碧物業有限公司，一家於中國成立的有限公司 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「買方」 | 指 | 本公告「主題」一段所載的買方一欄對應的各相關買方 |
| 「Pre-IPO融資」 | 指 | 對應目標公司估值為不低於750億元人民幣(或其等值貨幣)的目標公司於聯交所上市前為目標公司引進投資者的交易，為避免疑問，所有按上述估值引進投資者的交易視為同一輪融資交易 |
| 「物業管理業務」 | 指 | 本集團物業管理和相關增值業務 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |

| | | |
|----------------|---|---|
| 「待售股份」 | 指 | 本公告「主題」一段所載的待售股份一欄對應的各待售股份，為目標公司已發行股本的普通股 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股本中股份之持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「Success Will」 | 指 | 雅立集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | Mangrove 3, Ltd.，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，並由賣方全資持有 |
| 「目標集團」 | 指 | 集團重組完成後目標公司及其附屬公司 |
| 「目標集團公司」 | 指 | 集團重組完成後目標公司及其附屬公司其中任何一間 |
| 「集團重組」 | 指 | 本集團透過內部重組將Success Will和金碧物業及其附屬公司等從事本集團的物業管理業務的公司注入目標公司並成為目標公司的附屬公司 |
| 「賣方」 | 指 | CEG Holdings (BVI) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司 |
| 「保證人」 | 指 | 公司、賣方及目標公司 |

「%」

指 百分比

承董事會命
中國恒大集團
主席
許家印

香港，2020年8月13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。