

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—
出售一間附屬公司的權益**

投資事項

於二零二一年三月二十八日，本公司、賣方及目標公司（其持有房車寶）分別與每一投資方訂立投資協議，據此，目標公司同意向投資方發行合共651,380,929股新目標公司股份，總認購價為81.75億港元（或其等值貨幣）及賣方同意向投資方出售合共651,380,929股目標公司股份，總出售價為81.75億港元（或其等值貨幣）。投資總代價為163.5億港元（或其等值貨幣）。

房車寶以「數字科技、房車合一」為願景，創新應用大數據、人工智能、雲計算、虛擬現實等數字科技，實現資源信息共享和買賣雙方精準匹配，構建房產、汽車綫上綫下全渠道綜合交易服務平台，致力於打造成為全球規模最大、實力最強的互聯網科技服務集團，助力億萬家庭實現品質住行夢想。

本次投資協議的訂立，充分顯示了投資者經過全面調研，對房車寶的業務發展水平高度認可，對聚焦房產、汽車交易服務的互聯網科技平台發展前景充滿信心。同時，此舉將極大充實增強集團資金實力，助力房車寶進一步快速發展。

投資協議

主題

本公司、賣方、目標公司及房車寶(如適用)分別與每一投資方(及投資方保證人(如有))就投資事項按以下代價簽訂投資協議：

投資方	投資方 保證人 (如適用)	總代價 (港元) (或其等值貨幣) (註1)	購買和/或 認購的目標公司 股份總數量 (註2)	交割並假設 重組完成時 佔目標公司擴大 股本的百分比 (約至小數點後 3個位) (註)
1. United Strength Harmony Limited	不適用	20億	159,607,739	1.225%
2. 深圳市明晟都靈商貿有限公司	不適用	18億	142,802,762	1.096%
3. 深圳市建惠投資有限公司	不適用	18億	142,802,762	1.096%
4. 深圳市建軻投資有限公司	不適用	18億	142,802,762	1.096%
5. 佛山市新明珠企業集團有限公司	不適用	18億	142,802,762	1.096%
6. TiséOpportunities SPC為及 代表TiséEquity Segregated Portfolio 1	不適用	11.6億	92,961,699	0.714%
7. 中信資本控股有限公司	不適用	10億	79,803,934	0.613%
8. 佳盛環球有限公司	連浩民	7.5億	59,852,918	0.459%
9. 凱尚國際有限公司	連浩民	7.5億	59,852,918	0.459%
10. 嘉惠環球投資有限公司	不適用	6.3億	50,257,037	0.386%
11. Top Assemble Holdings Limited	不適用	5.1億	40,283,481	0.309%
12. Advance Power International Limited	不適用	5億	39,901,902	0.306%
13. 真澈有限公司	不適用	5億	39,901,902	0.306%
14. Land Heritage Limited	不適用	3.8億	30,987,233	0.238%
15. 中融國際信托有限公司	不適用	3.5億	28,560,579	0.219%
16. Anatole	不適用	3.1億	24,789,734	0.190%
17. 富喬鑫資本(香港)有限公司	不適用	3.1億	24,789,734	0.190%
	總計	<u>163.5億</u>	<u>1,302,761,858</u>	<u>10.000%</u>

註：

- 代價數目四捨五入至0.1億港元。
- 某些境內投資方須獲得根據中國相關法律法規須獲得的某些監管批准才能認購目標公司股份。倘在交割時或之前未獲得該等批准，則該等境內投資方將認購房車寶的股權，並在獲得相關監管批准後及受限於相關投資協議的條款，將其轉換為目標公司股份。上表假設所有投資方將在交割時認購目標公司股份。

代價

目標公司發行新股的總代價為81.75億港元(或其等值貨幣)，而賣方出售目標公司股份的總代價為81.75億港元(或其等值貨幣)。認購及購買目標公司股份的代價須於交割日或之前償付。

代價乃目標公司與投資方按一般商業條款經公平磋商，並考慮若干因素，包括中國房產汽車交易的互聯網科技平台行業及目標集團的增長前景、獨立評估師對房車寶的估值結果以及相近業務及規模的已上市公司估值後釐定。

交割

投資事項應於交割日進行交割。

某些境內投資方須獲得根據中國相關法律法規須獲得的某些監管批准才能認購目標公司股份。倘在交割時或之前未獲得該等批准，則該等境內投資方將認購房車寶的股權，並在獲得相關監管批准後及受限於相關投資協議的條款，將其轉換為目標公司股份。

於交割時，假設所有境內投資方已獲得認購目標公司股份的所有監管批准，則目標公司將由投資方持股10%，並由本集團持股90%。目標公司和房車寶仍為本公司間接非全資附屬公司。

交割後，目標集團將進行重組。待重組完成後，房車寶的境內股東的股權將被轉換為目標公司股份，則房車寶將由目標公司全資擁有，本集團所持有目標公司的股權百分比率將為約71.76%(假設目標公司不再發行目標公司股份)。目標公司仍為本公司間接非全資附屬公司。

回購權

若在交割日後12個月(或各方同意之較後期限)內目標公司未能完成合資格上市，則每一投資方有權要求相關義務方(包括本公司、賣方和目標公司)共同及個別地以該投資方支付的原始代價加溢價15%回購投資方所持有的目標公司股份。

反稀釋保護

除因員工期權計劃或其他類似計劃所發出的期權或股份、因併購而發行或轉讓的股份或根據重組而發行或轉讓的股份外，目標公司在未取得本輪融資持股超過半數的投資方的事先書面同意的情況下，目標公司不得進行任何低於本輪融資估值的任何融資行為，不論該等融資行為是以發行新股或以老股轉讓的形式。本反稀釋保護於目標公司完成合資格上市時終止。

有關目標集團之資料

目標公司乃於二零二零年一月六日在開曼群島註冊成立之公司，於本公告日期由本公司間接全資擁有。目標公司為一間投資控股公司，於本公告日期持有及控制房車寶約80.8%權益。

房車寶以「數字科技、房車合一」為願景，創新應用大數據、人工智能、雲計算、虛擬現實等數字科技，實現資源信息共享和買賣雙方精準匹配，構建房產、汽車綫上綫下全渠道綜合交易服務平台，致力於打造成為全球規模最大、實力最強的互聯網科技服務集團，助力億萬家庭實現品質住行夢想。

目標集團於房車寶成立日期至二零二零年十二月三十一日期間之經審核稅前利潤及稅後利潤分別為1.47億人民幣及1.03億人民幣。

目標集團於二零二零年十二月三十一日之經審核之總資產值及淨資產值分別為約47.41億人民幣及約31.06億人民幣。

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間接全資擁有。目標公司為一間投資控股公司。

投資方及投資方保證人

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信：

- (i) United Strength Harmony Limited 為一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司，主要從事投資控股。其最終實益擁有人為趙令歡。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。
- (ii) 深圳市明晟都靈商貿有限公司為一家根據中國法律註冊成立的公司，主要從事國內商業、物資供銷業。其最終實益擁有人為王偉民。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。
- (iii) 深圳市建惠投資有限公司為一家根據中國法律註冊成立的公司，主要從事實業投資。其最終實益擁有人為王麗萍。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。
- (iv) 深圳市建軻投資有限公司為一家根據中國法律註冊成立的公司，主要從事實業投資。其最終實益擁有人為林雷。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。
- (v) 佛山市新明珠企業集團有限公司為一家根據中國法律註冊成立的公司，主要從事商務服務業。其最終實益擁有人為葉德林。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。

- (vi) Tisé Opportunities SPC為及代表Tisé Equity Segregated Portfolio 1為一家根據開曼法律註冊成立的公司，主要從事資產管理。其投資經理為大灣區深港證券有限公司。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。
- (vii) 中信資本控股有限公司(「**中信資本**」)透過境內境外兩個平台作出本次投資。境外平台為Plum Blossom Holdings Limited，為一家在開曼群島成立的公司，主要從事投資控股，最終由中信資本全資持有，為即將成立的合夥企業認購，該合夥企業的普通合夥人是中信資本的關聯方。中信資本的單一最大股東為騰訊控股有限公司。境內平台為深圳融鈺投資中心(有限合夥)，為一家於中國成立的有限合夥企業，為即將成立的合夥企業認購，該合夥企業的普通合夥人是中信資本(天津)投資管理合夥企業(有限合夥)(「**中信資本(天津)**」)或其關聯方。中信資本(天津)為中國證券投資基金業協會普通會員，為持牌私募股權、創業投資基金管理人。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。
- (viii) 佳盛環球有限公司為一家根據薩摩亞法律註冊成立的公司，主要從事投資控股。其最終實益擁有人為連浩民。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。
- (ix) 凱尚國際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，主要從事投資控股，由Dol-Fin PHL Fund SPC全資擁有。Dol-Fin PHL Fund SPC是一家根據開曼群島法律註冊成立的獨立投資組合公司下設的一個獨立投資組合，其基金經理為大聖資產管理有限公司，一家從事證監及期貨條例(香港法例第571章)下的第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動牌照的公司。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。
- (x) 嘉惠環球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，主要從事實業投資。其最終實益擁有人為王忠明。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。

- (xi) Top Assemble Holdings Limited 是一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，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。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Top Assemble Holdings Limited 及其最終實益擁有人為獨立第三方。
- (xii) Advance Power International Limited 是一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事投資控股，其最終實益擁有人為本集團副主席兼行政總裁夏海鈞先生。
- (xiii) 真澈有限公司為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。其由：
(1) Mighty Divine Fund SPC in trust for Mighty Divine Fund II SP (「**Mighty SP2**」) 持有 40%；及 (2) United Energy Financing (Bermuda) Limited 持有 40% (「**United Energy**」)。
Mighty SP2 的投資經理為 Mighty Divine Management Limited，一間在開曼群島註冊成立的公司；而 United Energy 為 United Energy Group Limited (聯合能源集團有限公司) (股票代碼 467)，一家於聯交所上市的公司的全資附屬公司。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，真澈有限公司及其最終實益擁有人為獨立第三方。
- (xiv) Land Heritage Limited 為一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司，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。
- (xv) 中融國際信託有限公司為一家根據中國法律註冊成立的公司，主要從事綜合金融服務的提供。其將作為受託人成立設立信託計劃募集資金，並將所募資金通過其設立的主體投資目標公司，受益委託人將為獨立合格投資者，且將無任一合格投資者將持有信託計劃份額超過 25%。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。
- (xvi) Anatole 包括某些於開曼群島註冊成立的獲豁免有限合夥企業，該等合夥企業由 Anatole Investment Management Limited (一間根據《證券及期貨條例》(香港法例第 571 章) 獲發牌進行第 9 類(資產管理) 受規管活動的公司) 管理，及控股股東為楊曉帆的一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司。就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Anatole 及其最終實益擁有人為獨立第三方。

(xvii) 富喬鑫資本(香港)有限公司為一家根據香港法律註冊成立的公司，主要從事資產管理及提供家族辦公室服務。其最終最大股東為金鑫、毛飛勇及陳奕帆。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。

進行投資事項之理由及裨益

房車寶以「數字科技、房車合一」為願景，創新應用大數據、人工智能、雲計算、虛擬現實等數字科技，實現資源信息共享和買賣雙方精準匹配，構建房產、汽車綫上綫下全渠道綜合交易服務平台，致力於打造成為全球規模最大、實力最強的互聯網科技服務集團，助力億萬家庭實現品質住行夢想。

本次投資協議的訂立，充分顯示了投資者經過全面調研，對房車寶的業務發展水平高度認可，對聚焦房產、汽車交易服務的互聯網科技平台發展前景充滿信心。同時，此舉將極大充實增強集團資金實力，助力房車寶進一步快速發展。

因目標公司於交割後仍將維持為本公司的附屬公司，本集團預期將不會就投資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。

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

投資事項所得款項淨額經扣除相關開支後估計約為163.5億港元。本集團擬將出售目標公司股份的所得款項用於本集團的日常運營用途及發行新目標公司股份所得款項用目標集團的業務拓展和日常運營用途。

上市規則之涵義

根據上市規則，由於投資事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故投資事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

此外，由於Advance Power International Limited(其中一名投資方)簽署的投資協議的日期，Advance Power International Limited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，Advance Power International Limited的投資事項亦構成本公司之關連交易。

由於關於Advance Power International Limited的投資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，該投資事項須遵守上市規則第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。

根據每一投資協議的條款，在發生某些情況時，每一投資方有權要求相關義務方(包括本公司、賣方和目標公司)共同及個別地回購該投資方所持有的相關目標公司股份。由於該權利的行使歸屬於每一投資方，該權利將根據上市規則第14.74(1)條被視作在訂立投資協議時已行使。鑒於相關義務方(包括本公司、賣方和目標公司)就回購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%，因此投資協議項下的回購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。由於關於Advance Power International Limited的目標公司股份的回購權利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，該回購權利須遵守上市規則第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。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞匯具有以下涵義：

「Anatole」	指	Anatole Partners Master Fund, L.P., Anatole Partners Enhanced Master Fund, L.P., Anatole Partners Long Only Master Fund, L.P.和 A-Squad II Ltd.；
「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	投資事項的完成；
「交割日」	指	就每一投資協議而言，投資協議簽訂後的5日內(或經投資協議各方同意的其他日期)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之含義；
「代價」	指	投資事項之代價；
「董事」	指	本公司董事；
「房車寶」	指	房車寶集團股份有限公司，一間於中國成立的有限公司，其於本公告日期為本公司的附屬公司；
「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	除夏海鈞先生、其聯系人及根據投資協議擬進行的交易中擁有重大權益的任何其他股東外；
「投資事項」	指	根據投資協議，賣方向投資方出售目標公司股份(如適用)及投資方認購新目標公司股份；

「投資協議」	指	每一份由賣方、目標公司、本公司及房車寶(如適用)與相關投資方及相關投資方保證人(如適用)分別就投資事項訂立之日期為二零二一年三月二十八日之協議；
「投資方保證人」	指	本公告「主題」一段所載的投資方保證人(如適用)一欄對應的各相關投資方保證人；
「投資方」	指	本公告「主題」一段所載的投資方一欄對應的各相關投資方；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「合資格上市」	指	目標公司在美國納斯達克或其他合適證券交易所掛牌上市，而發行融資前估值應不低於人民幣1500億元(或其等值貨幣)；
「重組」	指	目標集團擬進行的重組，包括在房車寶的境內股東辦理完畢中國境內居民個人或企業的境外投資審批手續後，給擬外翻到目標公司層面持股的股東增發股份或轉讓股份；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「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；
「目標公司」	指	NEW GAINS GROUP LIMITED，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，並於本公告日期由本公司間接全資持有；
「目標公司股份」	指	目標公司發行的普通股；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣；

「賣方」 指 Alpha Beauty Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，並於本公告日期由本公司全資持有；及

「%」 指 百分比。

就本公告之目的，1.00美元=人民幣6.5098元和1港元=人民幣0.83826元的匯率已用於貨幣兌換(如適用)。該匯率僅用於說明目的，並不代表任何貨幣的任何金額已經或可按該匯率兌換。

承董事會命
中國恒大集團
主席
許家印

香港，二零二一年三月二十九日

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。