

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**  
**出售城市之光廣場項目權益**

於2022年5月26日，轉讓方，一家本公司的間接全資附屬公司，與受讓方簽訂協議，據此轉讓方將其持有的城市之光廣場項目權益轉讓予受讓方，總代價為人民幣1,347,783,100元。

根據上市規則第14.07條，有關城市之光廣場出售事項的適用百分比率高於5%但低於25%，城市之光廣場出售事項(單獨計算)構成本公司的一項須予披露交易。由於城市之光廣場出售事項是在水晶城出售事項的12個月內進行，而兩者均由本集團與受讓方訂立，城市之光廣場出售事項須根據上市規則第14.22條與水晶城出售事項合併為一系列交易。由於根據上市規則第14.07條，城市之光廣場出售事項與水晶城出售事項合併計算的適用百分比率高於25%但低於75%，城市之光廣場出售事項(與水晶城出售事項合併計算後)構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章有關申報、公佈及股東批准的規定。

由於沒有股東在城市之光廣場出售事項中擁有權益而(若本公司召開股東大會批准城市之光廣場出售事項)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，佔本公司於協議日期的已發行股本約59.78%的股東)的書面批准通過城市之光廣場出售事項，而無須就批准城市之光廣場出售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。

## 城市之光廣場出售事項

協議之主要條款如下：

日期：

2022年5月26日

訂約方

- (1) 城博(寧波)置業有限公司作為轉讓方；
- (2) 浙江省浙建房地產集團有限公司作為受讓方I；及
- (3) 浙江省建工集團有限責任公司作為受讓方II。

受讓方I及受讓方II將共同承擔協議下受讓方的責任。

## 將予出售之資產

出售之資產為集團的城市之光廣場(C3-5#)地塊的國有建設用地使用權、地塊上的在建工程所有權以及地塊的房地產經營開發權，項目位於寧波市東部新城中山東路以南、星安路以東、松下街以北、規劃路以西。

在建工程過戶後，項目的後續開發建設事宜由受讓方成立的新項目公司負責。

## 對價及所得款項用途

出售項目權益的對價為人民幣1,347,783,100元，乃經轉讓方與受讓方公平磋商後根據(1)經受讓方委聘的一名獨立評估師萬邦資產評估有限公司評估及測算在假設開發的情形下於

2021年10月31日的項目地塊的整體貨值為人民幣2,480,934,400元，及(2)後續開發建設尚需投入的建安費用、管理及營銷費用、財務費用、稅費、規費等費用以及後續開發成本合計人民幣1,133,151,300元而釐定。

部分對價將用於直接抵償本集團就其於寧波市其他項目欠付受讓方及其子公司人民幣218,601,100元的未付工程款。受讓方將於項目地塊的國有建設用地使用權過戶至受讓方名下後的5個工作日內支付金額為人民幣50,000,000元的部分對價，及於其他將予出售之資產過戶至受讓方名下後24個月內付清金額為人民幣1,079,182,000元的剩餘對價。

約人民幣2.94億元的部分城市之光廣場出售事項所得款項將用作化解本集團就項目地塊的若干未付工程款及如上文所述就本集團於寧波市其他項目欠付受讓方及其子公司的未付工程款。其餘城市之光廣場出售事項所得款項將作為本集團一般營運資金。

## 交割

交割應在協議簽訂後30個工作日內發生。

於本公告當天，轉讓方持有項目100%權益，於城市之光廣場出售事項交割後，轉讓方將不再持有項目之任何權益。

## 有關項目的資料

項目地塊坐落於寧波市東部新城中山東路以南、星安路以東、松下街以北、規劃路以西，地塊的用途為商務金融、文體娛樂用地。項目總用地面積14,565平方米，現規劃總建築面積169,605.33平方米，地下車位1,024個(含社會公共停車位210個)。

項目規劃建設至42層，規劃建築高度195.05米。項目目前已建設至地上26層。

截至2020年及2021年12月31日止年度項目地塊、地塊上的在建工程以及地塊的房地產經營開發權並沒有產生任何租金收入。

於2021年12月31日，項目之資產淨值約為人民幣9.7億元。

## 預期城市之光廣場出售事項對本集團的財務影響

預期本集團將就城市之光廣場出售事項將會錄得收益約人民幣1.75億元，即出售項目權益的對價扣除關於將予出售之資產及城市之光廣場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。

## 進行城市之光廣場出售事項的原因

本集團流動性問題對項目開發和進度造成負面影響。這次交易將盤活本集團的資產，扣除抵償工程款後所得相關款項將作為本集團一般營運資金，支持寧波地區其他項目續建，有利於維持本集團房地產業務有序運營，維護各利益相關方共同權益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，城市之光廣場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。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

轉讓方是一家在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事房地產建設經營和物業管理。

### 受讓方

#### 受讓方I

受讓方I是一家是在中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發業務。基於受讓方I提供的信息，受讓方I最終實益擁有人為浙江省人民政府國有資產監督管理委員會。

#### 受讓方II

受讓方II是一家是在中國成立的有限責任公司，主要從事總承包施工業務。基於受讓方II提供的信息，受讓方II最終實益擁有人為浙江省建設投資集團股份有限公司。浙江省建設投資集團股份有限公司主要從事建築施工以及與建築主業產業鏈相配套的工業製造、工程服務、基礎設施投資運營等業務，為國有企業，其股份在深圳證券交易所上市(股份代號：002761)。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各受讓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，有關城市之光廣場出售事項的適用百分比率高於5%但低於25%，城市之光廣場出售事項(單獨計算)構成本公司的一項須予披露交易。由於城市之光廣場出售事項是在水晶城出售事項的12個月內進行，而兩者均由本集團與受讓方訂立，城市之光廣場出售事項須根據上市規則第14.22條與水晶城出售事項合併為一系列交易。由於根據上市規則第14.07條，城市之光廣場出售事項與水晶城出售事項合併計算的適用百分比率高於25%但低於75%，城市之光廣場出售事項(與水晶城出售事項合併計算後)構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章有關申報、公佈及股東批准的規定。

由於沒有股東在城市之光廣場出售事項中擁有權益而(若本公司召開股東大會批准城市之光廣場出售事項)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，佔本公司於協議日期的已發行股本約59.78%的股東)的書面批准通過城市之光廣場出售事項，而無須就批准城市之光廣場出售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

於本公布內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「協議」	指	於2022年5月26日簽訂的協議；
「董事會」	指	本公司董事會；
「城市之光廣場出售事項」	指	轉讓方出售其持有的項目地塊的國有建設用地使用權、地塊上的在建工程所有權以及地塊的房地產經營開發權予受讓方；
「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；
「水晶城出售事項」	指	杭州晶立置業有限公司(一家本公司的附屬公司)出售其持有位於杭州之江國家旅遊規劃區，珊瑚沙河與規劃三號支路交叉口西北角的水晶城項目地塊的國有建設用地使用權以及地塊上的在建工程所有權予受讓方，詳情載列於本公司日期為2022年3月29日的公告；
「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；
「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」	指	位於寧波市東部新城中山東路以南、星安路以東、松下街以北、規劃路以西的城市之光廣場(C3-5#地塊)；
「受讓方」	指	受讓方I及受讓方II；
「受讓方I」	指	浙江省浙建房地產集團有限公司；
「受讓方II」	指	浙江省建工集團有限責任公司；
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「轉讓方」	指	城博(寧波)置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，本公司的間接全資附屬公司；

「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。

承董事局命  
中國恒大集團  
主席  
許家印

香港，2022年5月26日

於本公告日期，本公司執行董事為許家印先生、夏海鈞先生、肖恩先生、史俊平先生及潘大榮先生；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。