

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**

**出售深圳商業地**

於2022年11月26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的一塊位於深圳市的商業地轉讓予受讓方，總代價為人民幣7,543,203,600元。

根據上市規則第14.07條，由於有關出售事項的適用百分比率高於25%但低於75%，出售事項構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章下有關申報、公佈及股東批准的規定。

由於沒有股東在出售事項中擁有權益而(若本公司召開股東大會批准出售事項)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)的書面批准通過出售事項，而無須召開股東大會。

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。

## 出售事項

協議之主要條款如下：

日期：2022年11月26日

訂約方：

- (1) 恒大集團有限公司作為轉讓方；及
- (2) 深圳市安和一號房地產開發有限公司作為受讓方。

## 將予出售之資產

出售資產為轉讓方持有的一塊位於深圳市的商業地。該土地將按現狀轉讓。

## 對價

出售該土地的對價為人民幣7,543,203,600元，乃參考該土地的獨立土地房地產評估價人民幣7,543,203,600元，及按在深圳交易集團有限公司(深圳公共資源交易中心)經公開競投方式釐定。

受讓方在參與競投所支付的保證金人民幣800,000,000元已在協議簽訂時自動轉為對價的一部分，餘款在協議簽訂後的3個工作日內支付予深圳公共資源交易中心托管。

## 該土地的交付及所得款項用途

該土地目前是處於抵押狀態。在對價付清之日起3個工作日內，轉讓方將負責完成解除該土地的抵押登記手續，並在解除抵押登記手續後3個工作日內向深圳市不動產登記中心申請辦理該土地的轉移登記手續。

在辦妥該土地的產權轉移登記手續後,深圳公共資源交易中心將該土地的對價全數劃付予轉讓方，全部對價款將用於代為繳納該土地的轉讓產生的轉讓方須繳相關稅費、支付該土地項目欠付的全部工程款和該土地的抵押權人清償債務。

## 有關該土地的資料

該土地位於深圳市深灣三路與白石四道交匯處東南角，土地面積10,376.82平方米，用於商業服務發展，可建總面積不超過289,200平方米。

截至2020年及2021年12月31日止年度該土地並沒有產生任何租金收入。

於2021年12月31日相對該土地的資產淨值約為人民幣7,284,796,177.79元。

## 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1.63億元，即該土地及該土地上的建築物、構築物及其他附著物的合計賬面價值扣除出售事項對價而得出的金額，惟以最終審計為準。

## 進行出售事項的原因

該土地為商業用地，本集團流動性問題對該土地開發和建設的進度造成負面影響。出售事項將用於償還該土地的相關債務，有利於本集團專注於其房地產業務發展，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，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，為本公司的附屬公司，主要從事房地產開發業務。

## 受讓方

受讓方深圳市安和一號房地產開發有限公司是在中國成立的有限責任公司，主要從事房地產建設業務。受讓方為深圳市安居建業投資運營有限公司(「深圳安居」)的附屬公司。深圳安居主要從事投資、住房及非居住房地產租賃、房屋拆遷服務及房地產開發經營業務。

深圳安居由深圳市人才安居集團有限公司、深圳市特區建工集團有限公司、深業集團有限公司及萬科企業股份有限公司共同持股40%、20%、20%、20%。深圳市人才安居集團有限公司、深圳市特區建工集團有限公司及深業集團有限公司均為深圳市國資委持有的國有企業，分別從事建設籌集人才住房、商品房和公共住房，推動深圳建築業發展，及綜合性企業集團。萬科企業股份有限公司從事房地產開發、物業管理、商業地產、物流倉儲等業務，其股份在深圳證券交易所(股份代號：000002)及聯交所(股份代號：2202)上市。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，受讓方及其最終實益擁有人均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，由於有關出售事項的比率高於25%但低於75%，出售事項構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章下有關申報、公佈及股東批准的規定。

由於沒有股東在出售事項中擁有權益而(若本公司召開股東大會批准出售事項)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)的書面批准通過出售事項，而無須召開股東大會。

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

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「協議」	指	於2022年11月26日簽訂的土地使用權轉讓合同；
「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	轉讓方出售其持有的該土地權益；
「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；
「該土地」	指	一塊位於深圳市的商業地，詳情載於本公告「有關該土地的資料」一段；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、台灣及澳門特別行政區；
「受讓方」	指	深圳市安和一號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；
「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	恒大集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，本公司的附屬公司；

「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，於本公告當天持有本公司已發行股本中的約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11月28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。