

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
與光大信託及五礦信託的合作**

為保障各持份者合法權益，於2022年2月25日，本集團與光大信託和五礦信託簽訂合作協議，內容關於出售本集團於4個項目的相關股權予它們，信託機構將接管項目公司的運營管理，向項目公司投入資金以保障項目後續開發建設及保交樓，且本集團有行使回購股權的權利。

通過此次與信託機構的合作，本集團可收回在項目的部分前期投資款約人民幣19.5億元，可化解項目涉及的債務約人民幣70.1億元，收回的投資款對於本集團其他項目的保交樓及債務化解工作都具有積極影響。

本集團將保留在項目的財務監督權及銷售共同定價權。信託機構接管4個項目後，根據實際需要負責向相關項目投入開發建設所需資金。當相關項目實現收益後，收益將用於償還信託機構的投入(包括於接管前後對相關項目的任何投入)，盈餘將用於償還本集團的前期資金投入。信託機構不以股東身份實際參與項目利潤分配。

償還信託機構的投入後，本集團可行使權利要求信託機構以零對價轉讓相關項目的100%權益予本集團。若本集團選擇不行使該回購權，相關項目公司則繼續由信託機構管理，而相關項目公司每年可分配利潤的5%將分配予信託機構，餘額則分配予本集團。

本集團將盡最大努力推進復工復產保交樓，切實維護購房者和債權人的合法權益。

本公司計劃將出售事項所得款項主要用作保障本集團其他境內項目建設及交樓並作為一般營運資金。

與信託機構的合作下的共通條款

通過本集團(1)與光大信託進行光大信託的出售事項及(2)與五礦信託進行五礦信託的出售事項，信託機構將接管項目公司的運營管理。本集團與信託機構的合作的共通條款載於本節下文。

監督權

信託機構接管後，本集團將保留在相關項目公司營運的知情權、監督權及委派相關項目公司的財務副經理，參與相關項目公司的財務管理並對相關項目公司進行財務審計。相關項目公司所持有的項目銷售定價將由信託機構及本集團共同確定。

信託機構的投入

信託機構接管後，信託機構將提供營運相關項目公司及發展相關項目所需的全部資金。本集團無需再向相關項目公司投入任何額外資金。

相關項目公司的銷售所得款項將用於(1)結清項目公司短期營運及負債的應付款項及(2)償還信託機構於接管前後對相關項目公司的資金投入，盈餘將用於償還本集團的前期資金投入。信託機構不以股東身份實際參與項目利潤分配。

信託機構承諾，無論相關項目公司是否能清償信託機構的投入，信託機構將爭取保障相關項目開發完成並完成交樓。

回購權

當信託機構就相關項目公司獲得償還後，本集團可行使權利要求信託機構以零對價轉讓相關項目的100%權益予本集團。

若本集團選擇不行使該回購權，相關項目公司則繼續由信託機構管理，而相關項目公司每年可分配利潤的5%將分配予信託機構，餘額則分配予本集團。

與光大信託的合作

光大信託的出售事項

於2022年2月25日，本集團與光大信託簽訂協議，出售本集團所持有本節下表所列項目公司(統稱，「項目公司I」)的若干股權及對項目公司I的債權予光大信託。

標的

出售的標的概述如下：

序號	轉讓方	項目名稱 (統稱，「項目I」)	項目公司	將予出售的本集團 所持有的資產	
				於項目公司的 股權 (%)(註(2))	項目公司的 債務金額 (人民幣億元)
1.	重慶恒昭裕房地產開發有限公司	恒大黛山華庭	重慶黛宸房地產開發有限公司	10%(註(1))	2.79
2.	恒大地產集團廣東房地產開發有限公司	東莞恒大悅龍臺	東莞市鴻釧房地產開發有限公司	9.8712%	5.0

註：

- (1) 就恒大黛山華庭項目，相關項目公司的90%股權由重慶堃賢企業管理有限公司(「重慶堃賢」)持有。於相關協議日期，重慶堃賢由重慶熙之意企業管理合夥企業(有限合夥)(「重慶SPV」)及重慶斯美企業管理有限公司(「重慶斯美」)(本集團成員之一)分別持有其99.9%及0.01%的股權。重慶斯美也持有重慶SPV人民幣100萬元的普通合夥份額。根據相關協議，本集團將額外出售本集團所持有於重慶堃賢的0.01%股權及於重慶SPV人民幣100萬元的普通合夥份額予光大信託。
- (2) 各項目公司I的剩餘股權由光大信託的附屬公司或聯營公司所持有。

對價

光大信託的出售事項下將予出售股權及債權的總對價為人民幣10.3億元。

光大信託的出售事項的總對價是經公平磋商後，考慮到將予出售的股權及債權是以打包形式出售的前提下，按(i)在本集團的財務報表內相關項目公司I的股權的賬面價值及(ii)結欠本集團的債務金額(以一元對一元的基礎計算)決定。

有關項目公司I的資料

項目公司I均是主要從事項目I的開發。

有關項目公司I的簡要資料及財務業績如下：

序號	項目公司	成立所在地；成立日期	於相關協議日期本集團所持有於項目公司的股權 (%)	於相關協議日期光大信託所間接持有於項目公司的股權 (%)	淨利潤/(虧損) (未經審核)	光大信託的 出售事項下			
						歸屬於本集團 的項目公司的 資產/(負債) 淨值 (未經審核)	將予出售股權 對應的項目 公司的資產/ (負債)淨值 (未經審核)	將予出售股權 對應的項目 公司的資產/ (負債)淨值 (未經審核)	
成立日期至						2020年12月31日			
或截至2020年						12月31日止年度			
						(視乎項目公司 是否於2020年 年度內成立)	截至2021年	於2021年	於2021年
						12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
						(人民幣萬元)	(人民幣萬元)	(人民幣萬元)	(人民幣萬元)
1.	重慶黛宸房地產開發有限公司	中國；2020年7月17日	10%	90%	除稅前： (111.55) 除稅後： (111.55)	除稅前： (3,556.43) 除稅後： (3,556.43)	16,332.02	1,633.20	1,633.20
2.	東莞市鴻釧房地產開發有限公司	中國；2020年6月1日	9.8712%	90.1288%	除稅前： (58.95) 除稅後： (58.95)	除稅前： (5,817.12) 除稅後： (5,817.12)	227,123.92	22,419.86	22,419.86
合計：							<u>243,455.94</u>	<u>24,053.06</u>	<u>24,053.06</u>

通過光大信託的出售事項，本集團可收回在項目I的部分前期投資款共約人民幣10.3億元，可化解項目I涉及的債務共約人民幣27.7億元。

與五礦信託的合作

五礦信託的出售事項

於2022年2月25日，本集團與五礦信託簽訂協議，出售本集團所持有本節下表所列項目公司(統稱，「項目公司II」)的若干股權及對項目公司II的債權予五礦信託。

標的

出售的標的概述如下：

序號	轉讓方	項目名稱 (統稱,「項目II」)	項目公司	將予出售的本集團 所持有的資產 於項目公司 的股權 (%)(註)	項目公司的 債務金額 (人民幣億元)	五礦信託的 出售事項完成後 本集團所實益 持有於項目公司 的餘下股權 (%)
1.	佛山市南海俊凱 房地產開發 有限公司	佛山鉞睿府項目	佛山市順德區盈沁房地 產開發有限公司	9.23%	2.4	39.77%
2.	廣州文旅城旅遊 發展有限公司	廣深國際文旅城項目	(i) 南沙恒睿；及 (ii) 南沙恒昌	各自10.97%	6.4	40.03%

註：各項目公司II的剩餘股權由五礦信託的附屬公司或聯營公司所持有。

對價

五礦信託的出售事項下將予出售股權及債權的總對價為人民幣11億元。

五礦信託的出售事項的總對價是經公平磋商後，考慮到將予出售的股權及債權是以打包形式出售的前提下，按(i)在本集團的財務報表內相關項目公司II的股權的賬面價值及(ii)結欠本集團的債務金額(以一元對一元的基礎計算)決定。

有關項目公司II的資料

項目公司II均是主要從事項目II的開發。

有關項目公司II的簡要資料及財務業績如下：

序號	項目公司	成立所在地；成立日期	於相關協議日期本集團所持有於項目公司的股權 (%)	於相關協議日期五礦信託所直接持有於項目公司的股權 (%)	五礦信託的 出售事項下將 歸屬於本集團 的項目公司的 應的項目公司 的資產淨值				
					淨利潤/(虧損) (未經審核)	資產淨值 (未經審核)	資產淨值 (未經審核)	資產淨值 (未經審核)	資產淨值 (未經審核)
					成立日期至 2020年 12月31日 (人民幣萬元)	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣萬元)	於2021年 12月31日 (人民幣萬元)	於2021年 12月31日 (人民幣萬元)	於2021年 12月31日 (人民幣萬元)
1.	佛山市順德區盈沁房地產開發有限公司	中國；2020年5月6日	49%	51%	除稅前： (234.41) 除稅後： (234.41)	除稅前： 82.36 除稅後： 67.49	33,223.08	31,778.21	5,984.60
2.	(i) 南沙恒睿；及 (ii) 南沙恒昌	中國；2020年9月11日	各自51%	各自49% (因該兩家項目公司II均從事同一項目的開發，列出的為其綜合財務資料)	除稅前： (28.06) 除稅後： (28.06)	除稅前： (4,781.57) 除稅後： (4,781.57)	71,547.26	71,945.94	15,472.06
					合計：		<u>104,770.34</u>	<u>103,724.15</u>	<u>21,456.66</u>

於五礦信託的出售事項完成後，本集團將通過信託繼續實益持有南沙恒睿及南沙恒昌各自40.03%的股權，南沙恒睿及南沙恒昌將不再為本集團的附屬公司，以及其業績、資產及負債將不再並入本集團的財務報表。

通過五礦信託的出售事項，本集團可收回在項目II的部分前期投資款共約人民幣9.2億元，可化解項目II涉及的債務共約人民幣42.4億元。

預期出售事項對本集團的財務影響

項目公司I及項目公司II均由本集團與其他股東投入資金而成立。根據本集團就出售事項下的股權轉讓的對價與該等股權對應截至2021年12月31日未經審計的賬面價值之間的差額計算，預期本集團將就出售事項產生溢價約為人民幣1,590.28萬元，惟以屆時本集團是否行使回購權及最終項目審計為準。

本公司計劃將出售事項所得款項主要用作保障本集團其他境內項目建設及交樓並作為一般營運資金。

進行合作的原因

本集團流動性問題對項目開發和進度造成負面影響。此次與信託機構的合作能保障項目公司的正常運營及項目的開發建設，確保項目能夠如期交樓辦證，維護購房者的合法權益，解決項目後續開發資金問題，為推動存續項目的復工復產，保障債權人及購房者的合法權益和利益。

通過此次與信託機構的合作，本集團可收回在項目的部分前期投資款約人民幣19.5億元，可化解相關項目涉及的債務約人民幣70.1億元，收回的投資款對於本集團其他項目的保交樓及債務化解工作都具有積極影響。

董事(包括獨立非執行董事)認為，此次與信託機構的合作的條款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

轉讓方

與光大信託及五礦信託分別訂立的協議項下的轉讓方是在中國成立的有限責任公司，為本公司的附屬公司或聯營公司，主要從事房地產開發業務。

光大信託

光大信託是一家經中國銀行業監督管理委員會批准設立的非銀行金融機構，主要從事信託業務。基於光大信託提供的信息，光大信託最終實益擁有人為中央匯金投資有限公司（一家由中國政府持有的投資公司）及中國財政部。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，光大信託及其最終實益擁有人不是本公司的關連人士。

五礦信託

五礦信託是一家經中國銀行業監督管理委員會批准設立的非銀行金融機構，主要從事信託業務。基於五礦信託提供的信息，五礦信託最終實益擁有人為五礦資本股份有限公司、青海省政府國有資產監督管理委員會及西寧市工業和信息化局（西寧市政府國有資產監督管理委員會）。五礦資本股份有限公司主要從事金融業務，其股份在上海證券交易所上市（股份代號：600390）。

於相關協議日期，南沙恒睿及南沙恒昌是本公司的附屬公司，而五礦信託持有南沙恒睿及南沙恒昌各自的49%股權。因此，五礦信託為南沙恒睿及南沙恒昌各自的主要股東。由於南沙恒睿及南沙恒昌合並之總資產、盈利及收益相較本集團而言計算出之各自成立日期至2020年12月31日期間及截至2021年12月31日止年度的有關百分比率均少於10%，南沙恒睿及南沙恒昌均為本公司之非重大附屬公司。根據上市規則第14A.09條，五礦信託並不被視為本公司的關連人士。

除上述披露外，就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，五礦信託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，由於有關光大信託的出售事項及五礦信託的出售事項各自的適用百分比率高於5%但低於25%，光大信託的出售事項及五礦信託的出售事項各自構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章之通知及公告之規定。

本集團目前和光大信託和五礦信託還在就多個項目的類似合作展開協商，本公司將根據上市規則要求及時履行披露義務(如需要)。

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：

「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	光大信託的出售事項及五礦信託的出售事項；
「光大信託」	指	光大興隴信託有限責任公司；
「光大信託的出售事項」	指	本集團出售本集團所持項目公司I的若干股權及對項目公司I的債權予光大信託，如本公告「光大信託的出售事項」一節所述；
「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；
「五礦信託」	指	五礦國際信託有限公司；
「五礦信託的出售事項」	指	本集團出售本集團所持項目公司II的若干股權及對項目公司II的債權予五礦信託，如本公告「五礦信託的出售事項」一節所述；
「南沙恒昌」	指	廣州南沙區恒昌文化旅遊發展有限公司；
「南沙恒睿」	指	廣州南沙區恒睿文化旅遊發展有限公司；

「中國」	指	中華人民共和國；
「項目」	指	項目I及項目II，且「項目」指任何一個項目；
「項目I」	指	具有本公告「光大信託的出售事項」一節賦予該詞的涵義；
「項目II」	指	具有本公告「五礦信託的出售事項」一節賦予該詞的涵義；
「項目公司」	指	項目公司I及項目公司II，且「項目公司」指任何一家項目公司；
「項目公司I」	指	具有本公告「光大信託的出售事項」一節賦予該詞的涵義；
「項目公司II」	指	具有本公告「五礦信託的出售事項」一節賦予該詞的涵義；
「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；
「信託機構」	指	光大信託及五礦信託，且「信託機構」指任何一家信託機構；
「%」	指	百分比。

承董事局命
中國恒大集團
主席
許家印

香港，2022年2月25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。