

债券代码：122393
债券代码：155406
债券代码：155407
债券代码：149021
债券代码：149128
债券代码：149139
债券代码：149247
债券代码：149258
债券代码：149467
债券代码：156624
债券代码：156625
债券代码：156626
债券代码：156606
债券代码：156607

债券简称：15 恒大 03
债券简称：19 恒大 01
债券简称：19 恒大 02
债券简称：20 恒大 01
债券简称：20 恒大 02
债券简称：20 恒大 03
债券简称：20 恒大 04
债券简称：20 恒大 05
债券简称：21 恒大 01
债券简称：中渝优 1
债券简称：中渝优 2
债券简称：中渝次
债券简称：恒大 R1 优
债券简称：恒大 R1 次

恒大地产集团有限公司

关于出售项目公司权益的公告

本公司全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

2023 年 12 月 14 日，恒大地产集团有限公司（以下简称“发行人”）与受让方（释义见下文）签订协议，据此发行人将其持有项目公司（释义见下文）的权益转让予受让方，总代价为人民币 663,150,000 元。

项目公司是一家从事房地产开发的企业，负责上海北外滩项目的开发。

一、释义

本公告中，除文义另有所指外，下列词汇具有以下涵义：

协议	指	2023 年 12 月 14 日签订的协议
中国恒大	指	中国恒大集团
董事	指	中国恒大董事
出售事项	指	本公司出售其持有项目公司的 30% 股权的交易
中国恒大集团	指	中国恒大集团及其附属公司
合资方	指	上海亘辰信息技术合伙企业（有限合伙）
项目公司	指	上海恒耕置业有限公司
受让方	指	光大兴陇信托有限责任公司
上海北外滩项目	指	位于上海市，虹口区北外滩的项目
联交所	指	香港联合交易所有限公司
转让方	指	恒大地产集团有限公司，为中国恒大的间接附属公司

二、出售事项

协议之主要条款如下：

日期：2023 年 12 月 14 日

订约方：（1）恒大地产集团有限公司作为转让方；及（2）光大兴陇信托有限责任公司作为受让方。

（一）将予出售的资产

转让方将出售的资产为其持有项目公司的 30% 股权及项目经营权益予受让方或受让方指定主体。项目公司负责上海北外滩项目的开发。

（二）对价及所得款项用途

出售项目公司权益的对价为人民币 663,150,000 元，乃经转让方与受让方公平磋商后参考集团对项目邻近地块价值的评估以及当前中国房地产市场的总体情况而厘定。

对价之中的人民币 20,000,000 元将以现金支付，对价的剩余人民币 643,150,000 元现金将计价用于清偿转让方及其关联方对项目公司、合资方的往来款债权。出售事项的所得款现金将作为中国恒大集团保交楼用途。

（三）条件

出售事项须得中国恒大履行上市规则对出售事项的规定后，方可作实。

（四）其他条款

出售事项完成后，受让方将豁免中国恒大集团对上海北外滩项目的任何进一步责任。

二、有关项目公司及上海北外滩项目的资料

项目公司是依照中国法律于 2020 年 9 月 30 日成立的有限责任公司，由转让方持股 30%，合资方持股 70%。合资方为受让方的关联方。项目公司负责上海北外滩项目的发展。

上海北外滩项目位于上海市虹口区北外滩街道 63 街坊，项目地块面积 12,545 平方米，规划为商住办，规划总面积 45,000 平方米，其中住宅建筑面积 20,000 平方米、商办建筑面积 25,000 平方米（根据《国有建设用地使用权出让合同》约定，需自持不少于 20 年）。项目中约 5,600 平方米为保留保护历史建筑，须改造利用与周边空间协调。

上海北外滩项目一直处于停工状态。2021 年度及 2022 年度，项目地块、地块上的在建工程以及地块的房地产经营开发权没有产生任何租金收入。

项目公司 2021 年及 2022 年两个财务年度的财务资料如下：

单位：千元

	2022 年度（未经审核）	2021 年度（未经审核）
除税前利润/（亏损）净额	-0.79	-1,336.87
除税后利润/（亏损）净额	-0.79	-1,336.87

项目公司于 2023 年 6 月 30 日的资产净值为人民币 65,026,304.3 元。

出售事项完成后，本公司将不再持有项目公司及上海北外滩项目任何权益。

三、预期出售事项对中国恒大集团的财务影响

预期中国恒大集团就出售事项将会录得亏损约人民币 0.55 亿元，即出售项目权益的对价扣除将予出售资产及出售事项的成本及相关税项而得出的金额，须以最终审计为准。

四、进行出售事项的原因

中国恒大集团流动性问题对项目开发和进度造成负面影响。上海北外滩项目土地因长期闲置，已收到相关土地部门发出的闲置土地调查通知书，项目存在土地闲置行政处罚及面临收地的风险，出售事项将可盘活中国恒大集团的资产，亦可为中国恒大集团提供保交楼资金。

中国恒大董事会认为，出售事项属公平合理并符合本公司及所有持份者的整体利益。

五、有关各方的信息

（一）中国恒大

本公司为企业集团，主要于中国从事房地产开发、物业投资、物业管理、新能源汽车业务、酒店运营、金融业务、互联网业务及健康业务。

（二）转让方

转让方（即本公司）是一家在中国成立的有限责任公司，为中国恒大的间接附属公司，主要从事房地产建设。

（三）受让方

受让方是一于中国成立的有限责任公司，为中国银行保险监督管理委员会批准成立的信托公司，主要从事资金信托、动产及不动产信托、其他财产信托、

投资基金等业务。受让方由中国光大集团股份公司（以下简称“光大集团”）控股，光大集团是中国国有企业，主要从事金融及实业投资业务。

（四）合资方

合资方为一家于中国成立的有限合伙企业，主要从事企业管理咨询服务业。合资方由受让方持股 99.9412%，余下 0.0588% 由中国恒大集团持有。

就中国恒大董事在作出一切合理查询后所深知、尽悉及确信，受让方、合资方及其最终实益拥有人，不是中国恒大的关连人士。

（以下无正文）

（本页无正文，为《恒大地产集团有限公司关于出售项目公司权益的公告》之盖章页）

