

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。

2024 年 1 月 25 日，恒大地产集团有限公司（以下简称“发行人”）子公司恒大地产集团粤东有限公司与受让方（释义见下文）签订协议，据此恒大地产集团粤东有限公司将其持有项目公司（释义见下文）的 65% 权益转让予受让方，总代价为人民币 137,620,138.57 元。

作为交易的一部分，项目公司将免除转让方及其关联方对其的部分债务，金额为人民币 376,017,496.98 元。

项目公司是一家从事房地产开发的企业，负责该项目（释义见下文）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	2024 年 1 月 25 日签订的协议
董事会	指	中国恒大集团董事会
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	转让方出售其持有项目公司 65% 权益的交易

中国恒大集团	指	中国恒大集团及其附属公司
合资方	指	Redleaf Trading Pte. Limited（澳大利亚红叶贸易有限公司）
该项目	指	位于汕头市濠江磊口至过溪洋片区的汕头市金碧江湾项目
项目公司	指	汕头市恒明房地产开发有限公司
受让方	指	汕头市恒耀房地产开发有限公司
联交所	指	香港联合交易所有限公司
转让方	指	恒大地产集团粤东有限公司，一家于中国成立的有限公司，本公司的全资子公司

二、出售事项

协议的主要条款如下：

日期：2024年1月25日

订约方：（1）恒大地产集团粤东有限公司作为转让方；（2）汕头市恒耀房地产开发有限公司作为受让方；（3）澳大利亚红叶贸易有限公司（Redleaf Trading Pte. Limited）作为合资方；及（4）项目公司。

（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65%股权。受让方将承接对项目公司及该项目的开发建设，全力推进该项目复工复产，确保实现“保交楼、保民生、保稳定”目标。

（二）对价及债务抵扣

出售项目公司权益的对价为人民币137,620,138.57元，是经转让方与受让方公平磋商后根据转让方的对外询价，及参考项目公司2023年12月31日的资产净值而确定。

截止2023年10月31日，转让方及其部分关联方对项目公司往来债权、债务冲抵后的负债为人民币713,637,635.55元。出售项目公司权益的对价将用于抵销转让方及其关联方对项目公司相等于代价金额的部分债务，此外，作为交易的一部分，项目公司将免除转让方及其关联方对其的部分债务，金额为人民币376,017,496.98元。

项目公司同意于交易完成后，对转让方尚欠项目公司的人民币200,000,000元负债将不计收利息、无违约金，及将于2026年12月31日偿还。

另外，于协议当日，项目公司以现金形式向转让方支付人民币2,000,000元，作为项目公司及受让方委托转让方办理履行协议所需的公告手续的费用。

由于对价的全数将用于抵销转让方及其关联方对项目公司的部分债务，中

国恒大集团将不会从出售事项中获得任何现金收益。

（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）利润分配

交易完成后，若项目公司开发过程中进行利润分配的，各方同意按项目公司利润总额的 10% 分配至转让方指定第三方。若项目公司持有的土地均开发完毕且达到竣工条件时，转让方有权对项目公司进行清产核资，各方须配合转让方的核资流程，并提供所需资料，清产核资流程结束后项目公司存在利润的，各方同意按项目公司利润总额的 10% 分配至转让方指定的第三方。

二、有关项目公司及该项目的资料

项目公司是依照中国法律于 2005 年 10 月 14 日成立的有限责任公司，由转让方持股 65%，合资方持股 35%。项目公司负责该项目的发展。

该项目位于汕头市濠江磊口至过溪洋片区，合作地块占地面积 445.4 亩，于 2017 年 8 月 27 日开盘，已售 47.88 万平方米，涉及保交楼套数 1145 套。

由于中国恒大集团流动性问题，该项目处于停工状态。2022 年及 2023 年两个年度，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 2022 年及 2023 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）	2023 年度（未经审核）
除税前利润/（亏损）净额	110,427.57	21,426.09
除税后利润/（亏损）净额	110,427.57	12,634.25

项目公司于 2023 年 12 月 31 日的资产净值为人民币 211,696,569.71 元。

出售事项完成后，本公司将不再持有项目公司任何股份权益。

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收益约人民币 3.04 亿元，即出售项目公司权益的对价加项目公司将免除转让方及其关联方对其的部分债务，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。出售事项将盘

活中国恒大集团的项目，推动存续项目的复工复产，保障项目投资人、债权人、购房者合法权益和利益。

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

中国恒大为企业集团，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

转让方是一家在中国成立的有限责任公司，为本公司的全资子公司，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，主要从事房地产开发经营、建筑工程施工、自有房屋租赁、室内装饰、空调制冷设备安装、园林绿化工程施工、销售及建筑材料业务。受让方由董和明、姚欣荣及羊锦喜分别持股 39%、33% 及 28%。

（四）合资方

合资方为一家于澳大利亚成立的私人公司，主要从事贸易、出口及投资业务。合资方由 Wei Nan Dong 全资拥有。截至本公告日，合资方持有项目公司 35% 的股权。

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、合资方及各自的最终实益拥有人，独立于中国恒大及其关连人士。

（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）

