

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

### 有關出售目標公司的全部股權的須予披露交易

#### 出售事項

董事局欣然宣佈，於二零一六年十一月二十九日，嘉凱城集團(上海)有限公司(本集團的間接附屬公司，作為賣方)與融創(青島)置地有限公司(融創的間接全資附屬公司，作為買方)訂立股權轉讓協議，據此以人民幣3,662,000,000元的代價出售目標公司的全部股權。出售事項是買方透過浙江產權交易所成功競得目標公司的結果。

就股權轉讓協議而言，擔保人就目標公司結欠賣方及其關聯方的股東貸款人民幣2,347,153,200元向賣方提供擔保，及就目標公司結欠相關貸款人本金額為人民幣1,850,000,000元的貸款向賣方關聯方提供反擔保。

目標公司主要從事位於中國青島市李滄區青島時代城項目的開發，總佔地面積約為106.61萬平方米，計容總建築面積約178.79萬平方米，未售面積約為98萬平方米，主要用作住宅及商業用途。

待出售事項完成後，本集團將再不持有目標公司的任何權益。

#### 上市規則的涵義

由於出售事項的其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，因此出售事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章有關申報及公佈的規定。

## 出售事項

董事局欣然宣佈，於二零一六年十一月二十九日，嘉凱城集團(上海)有限公司(本集團的間接附屬公司，作為賣方)與融創(青島)置地有限公司(融創的間接全資附屬公司，作為買方)訂立股權轉讓協議，據此以人民幣3,662,000,000元的代價出售目標公司的全部股權。出售事項是買方透過浙江產權交易所成功競得目標公司的結果。

就股權轉讓協議而言，擔保人就目標公司結欠賣方及其關聯方的股東貸款人民幣2,347,153,200元向賣方提供擔保，及就目標公司結欠相關貸款人本金額為人民幣1,850,000,000元的貸款向賣方關聯方提供反擔保。

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

### 股權轉讓協議的主要條款

日期：二零一六年十一月二十九日

訂約方：

- (i) 買方，融創的間接全資附屬公司；及
- (ii) 賣方，本集團的間接附屬公司。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人各自均獨立於本公司及本公司的關連人士。

### 將予出售的資產

根據股權轉讓協議的條款，賣方同意向買方出售目標公司的所有股權。

### 代價

買方就收購目標公司應支付代價為人民幣3,662,000,000元。

買方將以下列方式支付代價：

- (i) 人民幣1,831,000,000元(「第一期付款」)須於股權轉讓協議訂立日期後一個月內支付；及

(ii) 餘下人民幣1,831,000,000元須於股權轉讓協議訂立日期後十二個月內支付。

代價乃透過浙江產權交易所的公開競拍程序而釐定。

### 完成出售事項

根據股權轉讓協議的條款，於買方悉數支付第一期付款並收到產權交易憑證，及簽署擔保協議後，賣方將促使目標公司於二零一六年十二月三十一日前辦妥股權變更登記。

### 由擔保人提供擔保

截至二零一六年九月三十日，目標公司結欠賣方及其關聯方的股東貸款為人民幣2,347,153,200元。於二零一六年十一月二十九日，北京融創建投房地產有限公司(融創的間接全資附屬公司，作為擔保人)與買方、賣方及目標公司訂立擔保協議。據此，擔保人須向賣方擔保下列各項：

- (1) 買方於股權轉讓協議項下的付款責任獲妥善履行；及
- (2) 目標公司向賣方償還股東貸款的責任獲妥善履行。截至二零一六年九月三十日，目標公司結欠賣方及其關聯方的股東貸款為人民幣2,347,153,200元。目標公司須於根據股權轉讓協議完成工商股權變更登記後365日內向賣方償還相關股東貸款，及於二零一六年十月一日起至實際償還日期的應計利息，年利率為10%；及
- (3) 支付因買方或目標公司違反股權轉讓協議或擔保協議而產生的任何其他賠償、損失及開支。

### 由擔保人提供反擔保

目標公司與相關貸款人訂立相關貸款協議，據此，相關貸款人向目標公司提供貸款，而賣方關聯方同意根據相關貸款協議就目標公司的付款責任及負債提供擔保。

於二零一六年九月三十日，根據相關貸款協議，目標公司結欠相關貸款人的貸款未償還本金額為人民幣1,850,000,000元。

於二零一六年十一月二十九日，北京融創建投房地產有限公司（融創的間接全資附屬公司，作為擔保人）與賣方關聯方訂立反擔保協議，據此，擔保人同意向賣方關聯方提供反擔保。擔保人須就下列各項向賣方關聯方提供擔保：

- (1) 賣方擔保項下賣方關聯方所可能產生的一切負債及費用；及
- (2) 賣方擔保項下賣方關聯方所可能應付的任何利息、罰款、補償及相關費用與開支。

## 有關訂約方的資料

### 融創、買方及擔保人

融創為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。融創為中國的領先房地產發展商之一，專業從事住宅及商業地產綜合開發。

買方及擔保人均為根據中國法律成立的有限責任公司，並且同是融創的間接全資附屬公司。買方的主要業務為房地產開發及房屋銷售，擔保人的主要業務為物業投資及投資管理。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，融創、買方及擔保人及其各自主要股東（定義見上市規則）均獨立於本公司及本公司的關連人士。

### 賣方

賣方為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並為嘉凱城集團的附屬公司，其主要業務為房地產開發及物業管理。

### 賣方關聯方

嘉凱城集團為一家根據中國法律成立的有限責任公司，其股份於深圳證券交易所上市（股票代碼：000918）。嘉凱城集團從事於物業投資及物業管理業務。

本集團主要從事於在中國開發大型住宅物業及綜合商用物業。

## 目標公司

目標公司為一家根據中國法律成立的有限責任公司，其主要從事位於青島市李滄區青島時代城項目的開發，總佔地面積約為106.61萬平方米，計容總建築面積約178.79萬平方米，未售面積約為98萬平方米，主要用作住宅及商業用途。

待出售事項完成後，本集團將再不持有目標公司的任何權益。

## 有關目標公司的財務資料

以下為目標公司按照中國公認會計準則編製的截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零一四年	二零一五年
	人民幣元	人民幣元
除稅及特殊項目前溢利／虧損淨額	(43,071,389.90)	(156,273,138.95)
除稅及特殊項目後溢利／虧損淨額	(43,130,927.28)	(195,456,722.72)

於二零一六年六月三十日，目標公司的資產淨額為人民幣879,223,780.29元。

## 進行出售事項的理由

嘉凱城集團根據住宅業務發展戰略進行出售事項，可加快盤活存量，有利於公司的長遠發展。待完成後，出售事項的所得款項為公司提供較為雄厚的資金儲備，並將對嘉凱城集團的利潤和現金流產生積極影響。

鑒於出售事項乃通過由浙江產權交易所舉辦的公開競拍程序而進行，故董事認為，股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，為公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 出售事項的財務影響

取決於最終審核的結果，預期本公司將從出售事項中確認未經審核除稅前收益約人民幣27.9億元。出售事項所得款項將應用作嘉凱城集團的一般營運資金。

## 上市規則的涵義

由於出售事項的其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，因此出售事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章有關申報及公佈的規定。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事局」	指	董事局；
「嘉凱城集團」	指	嘉凱城集團股份有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，其股份於深圳證券交易所上市（股票代碼：000918），由本集團持有約52.78%權益；
「本公司」	指	中國恒大集團，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義；
「代價」	指	買方就目標公司應付的總代價人民幣3,662,000,000元；
「反擔保」	指	擔保人根據反擔保協議的條款以賣方關聯方為受益人所提供的反擔保；
「反擔保協議」	指	擔保人就賣方關聯方根據賣方擔保可能應付的所有負債及開支（包括貸款本金及利息）、任何罰款、賠償及開支以賣方關聯方為受益人所簽立的日期為二零一六年十一月二十九日的反擔保協議；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	由賣方向買方根據股權轉讓協議的條款建議出售目標公司的全部股權；

「股權轉讓協議」	指	買方與賣方就買賣目標公司的全部股權而於二零一六年十一月二十九日訂立的股權轉讓協議；
「第一期付款」	指	具有於本公告「代價」一段賦予該詞的涵義；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保」	指	擔保人根據擔保協議的條款以賣方為受益人所提供的擔保；
「擔保協議」	指	擔保人就(其中包括)目標公司須向賣方及其關聯方償還股東貸款的責任以賣方為受益人所簽立日期為二零一六年十一月二十九日的擔保協議；
「擔保人」	指	北京融創建投房地產有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為融創的間接全資附屬公司；
「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(就本公告而言，不包括中華人民共和國香港特別行政區、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)；
「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則；
「買方」	指	融創(青島)置地有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為融創的間接全資附屬公司；
「青島時代城項目」	指	由目標公司持有的物業發展項目，位於中國青島李滄區，總佔地面積約為106.61萬平方米，計容總建築面積約178.79萬平方米，未售面積約為98萬平方米，主要用作住宅及商業用途；

「相關貸款協議」	指	相關貸款人(作為貸款人)與目標公司(作為借款人)訂立的貸款協議；
「相關貸款人」	指	於中國成立並且根據相關貸款協議向目標公司提供貸款的金融機構；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「融創」	指	融創中國控股有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股票代碼：1918)；
「目標公司」	指	青島嘉凱城房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司；
「賣方」	指	嘉凱城集團(上海)有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司；
「賣方擔保」	指	賣方關聯方就根據相關貸款協議對相關貸款人負上的目標公司義務及責任以相關貸款人為受益人所提供的擔保；
「賣方關聯方」	指	嘉凱城集團及本公司；



「浙江產權交易所」 指 浙江產權交易所有限公司，為就目標公司的全部股權舉行公開競拍所在的產權交易機構；及

「%」 指 百分比。

承董事局命  
中國恒大集團  
主席  
許家印

香港，二零一六年十一月二十九日

於本公告日期，董事局由九名成員組成，分別為執行董事許家印先生、夏海鈞先生、何妙玲女士、潘大榮先生、徐文先生及黃賢貴先生；以及獨立非執行董事周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士。