

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)

**截至2022年12月31日止年度
業績公告**

主要信息匯總

1、截止2022年12月31日本集團負債總額24,374.1億元，剔除合約負債7,210.2億元後為17,163.9億元，其中：借款6,123.9億元、應付貿易賬款及其他應付款項10,022.6億元（含應付工程材料款5,961.6億元）、其他負債1,017.4億元。

2、本集團截至2022年12月31日止年度（本年度）收入為人民幣2,300.7億元，毛利249.9億元。

年內經營性虧損433.9億元，土地被收回有關的虧損、金融資產減值損失及其他非經營性虧損693.7億元，所得稅開支130.5億元，淨虧損合計1,258.1億元。

3、截止2022年12月31日，集團擁有土地儲備2.1億平方米。

此外，集團還參與舊改項目79個，其中大灣區55個（深圳34個），其他城市24個。

綜合財務狀況表

		2022年 12月31日 附註 人民幣百萬元	2021年 12月31日 人民幣百萬元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		56,421	73,893
使用權資產		14,465	16,227
投資物業		63,062	69,328
商譽		1,146	1,161
無形資產		6,076	8,102
應收貿易賬款及其他應收款項	3	1,327	2,825
預付款項		456	1,668
以權益法入賬之投資		25,893	33,261
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產		1,275	1,573
透過損益按公平值列賬之金融資產		2,962	5,089
遞延所得稅資產		<u>66</u>	<u>148</u>
		<u>173,149</u>	<u>213,275</u>
流動資產			
存貨		532	203
開發中物業		1,136,084	1,263,410
持作出售竣工物業		102,894	190,303
應收貿易賬款及其他應收款項	3	228,911	204,809
合約收購成本		3,025	4,577
預付款項		131,443	153,330
可收回所得稅		29,864	30,015
透過損益按公平值列賬之金融資產		18,131	18,398
受限制現金		9,971	23,341
現金及現金等值物		<u>4,334</u>	<u>5,435</u>
		<u>1,665,189</u>	<u>1,893,821</u>
資產總值		<u><u>1,838,338</u></u>	<u><u>2,107,096</u></u>

	2022年 12月31日	2021年 12月31日
	附註 人民幣百萬元	人民幣百萬元
權益		
本公司股東應佔資本及儲備		
股本及溢價	4,226	4,226
儲備	<u>(503,696)</u>	<u>(395,560)</u>
	(499,470)	(391,334)
非控股權益	<u>(99,604)</u>	<u>(81,720)</u>
權益虧絀	<u><u>(599,074)</u></u>	<u><u>(473,054)</u></u>
負債		
非流動負債		
借款	25,268	4,724
應付或有代價	51	58
遞延所得稅負債	47,869	43,800
其他應付款項	<u>11,301</u>	<u>10,432</u>
	<u>84,489</u>	<u>59,014</u>
流動負債		
借款	587,123	602,653
應付貿易賬款及其他應付款項	4 1,002,264	893,341
合約負債	721,021	974,347
即期所得稅負債	<u>42,515</u>	<u>50,795</u>
	<u>2,352,923</u>	<u>2,521,136</u>
負債總額	<u><u>2,437,412</u></u>	<u><u>2,580,150</u></u>
淨流動負債	<u><u>(687,734)</u></u>	<u><u>(627,315)</u></u>
權益及負債總額	<u><u>1,838,338</u></u>	<u><u>2,107,096</u></u>

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
收入	5	230,067	250,013
銷售成本		<u>(205,080)</u>	<u>(268,461)</u>
毛利／(損)		24,987	(18,448)
投資物業公平值收益／(虧損)，淨額		1,807	(31,267)
開發中物業及待售已竣工物業撇減		(1,685)	(373,681)
金融資產減值損失		(12,384)	(50,376)
其他虧損，淨額		(38,230)	(45,985)
其他收入		1,987	2,286
銷售及營銷成本		(6,068)	(31,945)
行政開支		(6,678)	(16,527)
使用權益法入賬的投資的減值損失		(18,006)	(8,097)
其他經營開支		<u>(10,138)</u>	<u>(7,489)</u>
經營虧損		(64,408)	(581,529)
分佔以權益法入賬之投資溢利／(虧損)		39	(19,722)
透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值虧損		(2,041)	(1,936)
應付或然代價公平值虧損		—	(2,555)
財務擔保合約公平值收益／(虧損)		1,129	(51,530)
融資成本淨額		<u>(47,482)</u>	<u>(41,623)</u>
除所得稅前虧損		(112,763)	(698,895)
所得稅(開支)／抵免	6	<u>(13,051)</u>	<u>12,676</u>
年度虧損		<u><u>(125,814)</u></u>	<u><u>(686,219)</u></u>

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
附註	人民幣百萬元	人民幣百萬元
其他全面收益／(開支)		
<i>(其後可能重新分類至損益的項目)</i>		
分佔以權益法入賬之投資之其他全面收益	—	31
換算海外業務財務報表產生的匯兌差額	63	536
<i>(其後不得重新分類至損益的項目)</i>		
通過其他全面收益按公平值計算的金融資產 公平值收益／(虧損)，扣除稅項	380	(982)
年度其他全面收益／(開支)，扣除稅項	443	(415)
年度全面開支總額	(125,371)	(686,634)
以下人士應佔虧損：		
本公司股東	(105,914)	(476,035)
非控股權益	(19,900)	(210,184)
	(125,814)	(686,219)
以下人士應佔全面虧損總額：		
本公司股東	(105,116)	(476,095)
非控股權益	(20,255)	(210,539)
	(125,371)	(686,634)
年內本公司股東應佔虧損的每股虧損 (以每股人民幣列示)		
—每股基本虧損	7	(8.021)
—每股攤薄虧損	7	(8.021)

附註：

1 一般信息

中國恒大集團(「本公司」)於2006年6月26日根據開曼群島法例第22章公司法(2009年修訂版，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，並從事投資控股。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發、物業投資、物業管理、新能源汽車業務、文化旅遊業務及健康業務。其註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

本公司於2009年11月5日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有說明者，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)百萬元列值。綜合財務報表已於2023年7月17日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2 主要會計政策概要

編製該等綜合財務報表時所採用的主要會計政策載列如下。除另有指明者外，此等政策於所有呈報年度一直貫徹應用。

(a) 編製依據

該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港法例第622章《公司條例》的披露規定編製。綜合財務報表已按歷史成本慣例編製，並就透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產、透過損益按公平值列賬之金融資產、投資物業及應付或然代價(均按公平值列賬)的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干重要會計估計，管理層亦須在應用本集團的會計政策時作出判斷。

(i) 持續經營評估

截至2022年12月31日止年度，本集團產生淨虧損約人民幣125,814百萬元，截至2022年12月31日，本集團的負債淨額及流動負債淨額分別約為人民幣599,074百萬元及人民幣687,734百萬元。於2022年12月31日，本集團的流動及非流動借款分別約為人民幣587,123百萬元及人民幣25,268百萬元，而本集團的現金總額(包括現金及現金等價物及限制性現金)約為人民幣14,305百萬元。此外，本集團還因各種原因涉及多起訴訟、仲裁案件。

上述情況表明存在重大不確定性，可能對本集團持續經營能力產生重大疑問。

鑒於上述情況，董事會認真考慮了本集團自報告期起不少於12個月的預計現金流量預測，並充分考慮了對其持續經營能力產生重大疑問的事項，因此積極提出債務解決方案以緩解流動資金壓力。本集團繼續實施以下計劃和措施：

- 本集團已與境內其他貸款人積極磋商借款展期事宜；因貸款人分散且市場環境不斷變化，仍需時間與個別貸款人逐一確定展期方案；經考慮於2022年度貸款的成功展期、本集團的信貸歷史及與相關貸款人的長期合作關係，董事認為本集團將能夠逐步完成對相關剩餘借款展期協議的簽署；
- 本集團一直積極通過多種管道尋求新的融資或額外的資金流入，包括但不限於資產管理公司或金融機構的新融資、保交樓的專項借款及配套借款、與業務合作夥伴的業務合作、資產處置等。截至本財務報表批准日，本集團已通過上述管道實現了若干業務合作，並為若干項目獲得了新的融資或額外資金。本集團還將繼續尋求新的融資或額外資本；
- 本集團一直積極與債權人溝通，以解決未決訴訟。截至本財務報表批准日，本集團已與部分債權人完成了和解安排。本集團有信心能夠繼續就現階段尚未達成明確結果的訴訟達成友好解決方案；
- 為響應當地政府確保交付的號召，本集團將繼續聚焦房地產項目的竣工交付，確保本集團業務的穩定和可持續運營。

同時，本集團將繼續跟進尚未完成的擬定境外債務重組（「擬定境外債務重組」）。截至本綜合財務報表批准日，進展情況如下：

- 本公司與其法律及財務顧問密切協作以制定可行的重組計劃，旨在解決現有流動限制，加強本集團的信用狀況並保護所有利益相關者的利益。在過去的幾個月中，本公司和本公司境外債權人特別小組（「AHG」）及其各自的顧問一直在進行建設性對話，以協商一致地重組本公司的境外債務；
- 於2023年4月3日，本公司與AHG就重組條款簽訂了重組支持協議（「RSA」）。擬議的重組旨在(i)為本公司提供長期、可持續的資本結構；(ii)提供足夠的財務靈活性和足夠的跑道來穩定業務；及(iii)保護所有利益相關者的權益，實現價值最大化。預計重組將通過一項或多項協議安排實施。相應的重組生效日期預計為2023年10月1日，最後截止日期為2023年12月15日（可能根據相應條款清單的條款延長）。

- 一 重組計劃包括(i)中國恒大集團(「CEG」)協議安排(「CEG協議安排」)；(ii)景程有限公司(「SJ」)協議安排(「SJ協議安排」)及(iii)天基控股有限公司(「TJ」)協議安排(「TJ協議安排」)：

CEG協議安排

本公司計劃通過(其中包括)開曼群島、香港及／或其他適用司法管轄區的協議安排(「CEG協議安排」)實施重組。CEG協議安排下的債務分為兩類，即：

- i. **A組**：A組債務包括十筆美元高級擔保票據、一筆港元可轉債和一筆私人貸款；和
- ii. **C組**：C組債務包括私人貸款、回購義務以及本公司為若干境外和境內債務提供的擔保等債務。

A組債權人和C組債權人均可從CEG協議計劃下的兩種方案對價中進行選擇，即「方案1」和「方案2」。

根據方案1，債權人將收到本公司發行的期限為10-12年的新票據(「A1/C1票據」)。

根據方案2，債權人可以選擇將其權利轉換為以下內容(受限於調整和重新分配)：

- i. 本公司將發行期限為5-9年的新票據(「A2/C2票據」)；
- ii. 一攬子權利和工具，包括本公司將發行的可兌換為恒大物業集團有限公司股份的強制性可交換債券、本公司將發行的可兌換為中國恒大新能源汽車集團有限公司股份的強制性可交換債券、本公司將發行的強制性可轉換債券以及本公司將發行的股票掛鈎票據(統稱「A2/C2組合」)；或
- iii. 結合A2/C2票據與A2/C2組合。

A組債權人的分配權利將以全額應計債權為基礎，而C組債權人的分配權利將以差額索償為基礎，亦即(就債務工具而言)(x)全額應計債權減去(y)針對非CEG任何一方的任何相關權利(無論是本金、擔保還是抵押支持)的評估價值(根據相關協議安排文件中規定的裁決原則和程序確定)。將採用類似的方法來確定認沽期權的任何淨債權。

SJ協議安排

SJ計劃通過英屬維爾京群島(「BVI」)的協議安排等方式實施重組。SJ協議安排下的債權人被稱為「SJ債權人」，由SJ發行的4筆美元計價優先票據(「現有SJ票據」)的持有人組成。

SJ債權人分配協議安排對價的權利將基於差額索償(即全額應計債權減去任何相關權利(無論是本金、擔保還是抵押支持)的評估價值,這權利是(i)針對任何SJ、SJ擔保子公司或維好提供者之外的義務人或提供信貸支持的一方;及(ii)與現有SJ票據有關)。

根據擬議的SJ協議安排,每位SJ債權人將根據SJ債權人的權利按比例分配SJ將予發行本金總額為65億美元的新票據(「SJ新票據」)。

TJ協議安排

TJ計劃通過香港的協議安排等方式實施債務重組。

TJ協議安排下的債權人被稱為「TJ債權人」。TJ協議安排中包含的債務(「TJ現有債務工具」)包括TJ在SJ現有票據下的擔保義務以及TJ條款清單中規定的某些其他金融債務。

TJ債權人獲得分配協議安排對價的權利將基於差額索償(即全額應計債權減去任何相關權利(無論是本金、擔保還是抵押支持)的評估價值,這些權利是(i)針對任何TJ以外的義務人或提供信貸支持的一方;及(ii)與TJ現有債務工具有關)。

根據擬議的TJ協議安排,每位TJ債權人將根據TJ債權人的權利按比例分配TJ將予發行本金總額為8億美元的新票據(「TJ新票據」)。

於2023年4月3日,本公司與AHG成員(分別佔現有CEG票據和現有SJ票據未償還本金總額的20%和35%以上)簽訂了三項重組支持協議,即A組重組支持協議(「A組RSA」)、SJ重組支持協議(「SJ RSA」)和TJ重組支持協議(「TJ RSA」),據此,各方同意進行合作,以促進實施擬定境外債務重組。

根據A組RSA、SJ RSA和TJ RSA,每個參與債權人承諾將利用其債務實益權益,根據各自重組支持協議的條款和條件批准和支持擬定境外債務重組。

於2023年4月3日,本公司亦啟動有關C組(「C組RSA」,連同A組RSA、SJ RSA和TJ RSA統稱「RSA」)的重組支持協議。C組RSA還規定,每個參與債權人確認將利用其債務實益權益,根據C組RSA的條款和條件批准和支持擬定境外債務重組。

本集團一直聯同財務顧問與境外債權人保持積極溝通，並爭取取得足夠數量的相關債權人支持，盡快加入並簽署重組支持協議，力求盡快完成實施擬定境外債務重組的相關法律程序。

董事會已審閱管理層所編製涵蓋自2022年12月31日起不少於12個月期間的本集團現金流量預測。彼等認為，通過上述計劃及措施，本集團將能夠為其營運提供充足資金，並履行其自2022年12月31日起計未來12個月內到期的財務責任。因此，董事會認為按持續經營基準編製於2022年12月31日的綜合財務報表乃屬適當。

管理層已制定多項計劃及採取多項措施，惟本集團持續經營的能力仍取決於(i)其能否成功完成擬定境外債務重組及(ii)其能否成功與餘下貸款人磋商延長或延遲償還本集團借款。

倘本集團未能完成擬定境外債務重組及無法持續經營，則必須作出調整以將本集團資產的賬面值減至可收回金額，從而為可能產生的任何未來負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未於綜合財務報表中反映。

(ii) 截至2022年1月1日，本集團採用的準則的新修訂

以下準則修訂須於本集團自2022年1月1日開始的本集團財政年度強制應用：

香港財務報告準則第16號之修訂
香港財務報告準則第3號之修訂
香港會計準則第16號之修訂
香港會計準則第37號之修訂
香港財務報告準則2018年至
2020年週期的年度改進

2021年6月30日後與COVID-19相關的租金優惠
概念框架的提述
物業、廠房及設備－擬定用途前的所得款項
虧損性合約：履行合約的成本
香港財務報告準則第16號及香港會計準則第41號
隨附之範例

(iii) 已發佈但未生效的新準則及準則修訂

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂(2011年)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第17號 (包括香港財務報告準則第17號 於2020年10月及2022年2月的修訂)	保險合約及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂 香港會計準則第1號之修訂	售後租回中的租賃負債 ² 負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號 (2020年)財務報表的呈列－借款人對包含按要 求償還條款的定期貸款的分類的相關修訂 ²
香港會計準則第1號之修訂 香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告第2號之修訂	附帶契諾的非流動負債 ² 會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號之修訂 香港會計準則第12號之修訂	會計估計的定義 ² 與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ¹

¹ 對2023年1月1日或之後開始的期間有效。

² 對2024年1月1日或之後開始的期間有效。

³ 對待確定日期或之後開始的年度期間有效。

本集團已開始評估該等新訂或修訂準則及修訂的影響，其中部分準則及修訂與本集團的營運相關。根據本集團初步評估，預計該等準則及修訂生效後不會對本集團的財務業績和狀況產生重大影響。

3 應收貿易賬款及其他應收款項

於報告期末按收入確認日期呈列的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
90天內	10,881	1,932
90天以上180天以內	1,479	4,675
180天以上365天以內	1,184	7,144
365天以上	<u>8,141</u>	<u>5,647</u>
	<u><u>21,685</u></u>	<u><u>19,398</u></u>

4 應付貿易賬款及其他應付款項

於報告期末按發票日期呈列的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	12月31日	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
一年內	103,145	177,610
一年以上	<u>500,179</u>	<u>436,598</u>
	<u>603,324</u>	<u>614,208</u>

5 收入

截至2022年12月31日止年度的收入包括物業銷售收入、投資物業租金收入、物業管理服務收入及其他業務收入，具體如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
銷售物業	223,910	226,149
租金收入	549	782
物業管理服務	2,000	13,193
其他業務	<u>3,608</u>	<u>9,889</u>
	<u>230,067</u>	<u>250,013</u>

6 所得稅開支／(抵免)

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
即期所得稅		
— 香港利得稅	3	66
— 中國企業所得稅	3,871	6,995
— 中國土地增值稅	<u>2,650</u>	<u>(11,035)</u>
	6,524	(3,974)
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	4,148	(3,547)
— 中國土地增值稅	<u>2,379</u>	<u>(5,155)</u>
	<u>13,051</u>	<u>(12,676)</u>

7 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損按歸屬於本公司股東的虧損除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
歸屬於本公司股東的虧損(人民幣百萬元)	(105,914)	(476,035)
已發行普通股加權平均數(百萬)	13,204	13,221
每股基本虧損(人民幣)	<u>(8.02)</u>	<u>(36.006)</u>

(b) 攤薄

截至2022年及2021年12月31日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因為購股權對年內普通股有反攤薄效應。

8 股息

本公司並無宣派截至2022年及2021年12月31日止年度的股息。

獨立核數師報告摘要

以下為本公司外聘核數師上會栢誠會計師事務所有限公司(「上會栢誠」)就本集團截至2022年12月31日止年度綜合財務報表發出的獨立核數師報告之摘要：

獨立核數師報告

致中國恒大集團全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

無法發表意見

我們獲聘審核中國恒大集團(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其中包括於2022年12月31日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們無法對 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於本報告的無法發表意見的基礎段落所述事項的重要性，我們未能就該等綜合財務報表獲取足夠適當的審核憑證為審核意見提供基礎。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為編製。

無法發表意見的基礎

1. 有關持續經營的多項不確定因素

如綜合財務報表附註2所述， 貴集團截至2022年12月31日止年度的淨虧損約為人民幣125,814百萬元，截至2022年12月31日， 貴集團的淨負債及淨流動負債分別約為人民幣599,074百萬元及人民幣687,734百萬元。截至2022年12月31日， 貴集團的流動和非流動借款分別約為人民幣587,123百萬元和人民幣25,268百萬元，而 貴集團的總現金(包括現金及現金等價物和受限制現金)約為人民幣14,305百萬元。此外， 貴集團因各種原因涉及多起訴訟和仲裁案件。這些情況連同綜合財務報表附註2所述的其他事項表明存在可能對 貴集團持續經營的能力產生重大疑慮的重大不確定因素，因此其可能無法在正常業務過程中變現其資產和清償其負債。

董事已採取多項措施以改善 貴集團的流動資金狀況及財務狀況，詳情載於綜合財務報表附註2。綜合財務報表由董事在持續經營基礎上編製，其有效性取決於該等措施的結果，而該等措施存在多項不確定因素。我們無法確定董事於編製綜合財務報表時使用持續經營假設是否恰當。

如果持續經營假設不適用，則需要作出調整以將所有非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債，將資產價值撇減至其可收回金額，並就可能產生的其他負債計提撥備。綜合財務報表並無計入任何該等調整。然而， 貴集團未來現金流量的不確定性對 貴集團繼續持續經營的能力產生重大疑慮。我們認為，綜合財務報表已就此情況作出適當披露，但我們無法就 貴集團償付到期財務責任的能力獲取足夠審核憑證，而我們認為，有關持續經營基礎的此等重大不確定性對綜合財務報表的潛在累計影響重大，以致我們無法發表意見。

2. 期初餘額和比較數字

截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表(於2022年12月31日止年度呈列的綜合財務報表的比較金額的基準)對 貴集團的業績和現金流量發表無法表示意見，由於 貴集團人員流失以及我們無法就會計處理的變更獲得足夠適當的審核憑證，作為2021年12月31日止年度的綜合財務報表發表審核意見的基礎，惟有關審核範圍的限制不再影響2022年12月31日止年度綜合財務報表中的當年數字。但是，綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表所呈列的比較數字可能包含重大錯誤陳述，因此可能無法與當年數字比較。

由於缺乏上述提及的足夠財務資料，我們無法信納已保存適當的賬冊真實公平地反映 貴集團的事務狀況，並按照香港財務報告準則、香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的披露規定呈列綜合財務報表。鑒於上述事項的重要性和普遍性，我們無法就綜合財務報表獲得足夠適當的審核憑證，以提供審核意見的基礎。因此，我們無法對隨附的 貴集團截至2021年12月31日止年度綜合財務報表發表意見。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層負責監督 貴集團的財務報告程序。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的責任是根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》審核 貴集團的綜合財務報表，並出具核數師報告。然而，由於本報告的無法發表意見的基礎段落所述事項，我們未能就該等綜合財務報表獲取足夠適當的審核憑證為審核意見提供基礎。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」部分中作進一步闡述。我們根據香港會計師公會的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他道德責任。

業務回顧

2022年，中國房地產市場持續下行，國家密集推出各類支持和紓困政策，市場呈現築底趨勢，為行業風險化解出清創造了有利條件。

公司以穩經營、化風險為第一要務，以最大力度積極推進保交樓工作，取得了包括各地政府、上下游企業、業主等在內多方的理解和支持，實現了732個保交樓項目全面復工，全年累計交樓30.1萬套。同時，恒大汽車實現了「恒馳5」車型的量產和交付；恒大物業總合約面積超8億平方米、在管面積約5億平方米，管理規模保持行業領先水平；中國海南海花島文旅項目穩步運營，累計接待游客超760萬人次。

公司針對恒大物業約134億元存款質押被相關銀行強制執行一事，成立了獨立調查委員會進行調查，並進一步強化了內控管理。同時，公司對部分董事會成員進行了調整。

本著尊重國際重組原則、公平公正對待所有債權人的現有權利和訴求的原則，公司及顧問團隊持續與境外債權人展開深入細緻的磋商，並就重組方案中的細節條款展開多輪溝通，穩步推進境外債重組方案的制定。公司在境外債權人的支持下，獲得香港高等法院的批准，延期進行清盤呈請聆訊。

土地儲備

截止2022年12月31日，集團擁有土地儲備2.1億平方米。

此外，集團還參與舊改項目79個，其中大灣區55個（深圳34個），其他城市24個。

龐大優質的土地儲備，是集團保交樓、逐步償清債務、恢復正常經營的堅實基礎。

合約銷售

2021年9月後，公司銷售一度陷入停滯。隨著保交樓項目施工逐步重啟，公司銷售從2022年4月份開始逐漸恢復，且穩中向好，消費者信心開始修復，為各項工作提供了保障。

2022年全年，集團實現合約銷售金額人民幣317億元，合約銷售面積390.4萬平方米，全年累計銷售回款人民幣357.9億元。

截至2022年12月31日，包括完全竣工及在建的在售項目累計到達1,241個。

業務展望

展望未來，公司將全力保障「保交樓」等重點工作穩步有序推進，做好新能源汽車、物業服務等板塊的持續運營，探索對公司核心資產的高效處置和有效盤活，穩步推進風險化解。

管理層討論及分析

一、債務情況

2022年報表負債總額24,374.1億元，剔除其中的合約負債7,210.2億元後的負債規模為17,163.9億元，較2021年剔除合約負債後的負債規模16,058億元，同比增加1,105.9億元。

(1) 借款

於2022年12月31日，本集團的借款為人民幣6,123.9億元，較2021年借款人民幣6,073.8億元，增加人民幣50.1億元。

部分借款由本集團之物業及設備、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業、銀行現金及本集團內若干附屬公司的股本權益作出抵押。於2022年12月31日借款平均年利率為8.12%（2021年12月31日：8.38%）。

(2) 貿易及其他應付款

於2022年12月31日，本集團的貿易及其他應付款為人民幣10,022.6億元，較2021年同比增加1,089.2億元。其中：應付工程材料款5,961.6億元、其他4,061.0億元。

(3) 其他負債

於2022年12月31日，本集團其他負債為人民幣1,017.4億元。

二、年內經營性虧損

收入

本集團年內收入為人民幣2,300.7億元。其中，有724個項目實現交樓，房地產開發業務收入為人民幣2,239.1億元。

毛利

本集團年內毛利為人民幣249.9億元。年內的毛利率為10.86%。

銷售及營銷成本

年內本集團銷售及營銷成本由2021年的人民幣319.5億元下降至人民幣60.7億元，降幅81%。主要由於年內業務量下降導致銷售及營銷費用減少支出減少。

行政費用

於年內，本集團的行政費用由2021年的人民幣165.3億元下降至今年的人民幣66.8億元，降幅59.6%。主要由於年內業務量下降導致支出減少。

財務成本

年內本集團財務成本人民幣474.8億元。

其他營業費用

年內本集團其他損失淨額人民幣101.4億元。

其他收入

年內其他收入為人民幣19.9億元。主要是利息收入、已沒收客戶定金以及管理及顧問服務收入。

經營性虧損

綜上，年內經營性虧損為人民幣433.9億元。

三、年內非經營性虧損

待售已竣工物業和開發中物業減值

年內存貨減值撥備為人民幣16.9億元。主要因為整體市場環境下行導致。本集團將定期就存貨價值更新評估，如果市場環境回暖，相應估值將有可能回升。

投資物業公平值收益，淨額

本集團年內投資物業公平值收益為人民幣18.1億元。本集團的投資物業主要包括總建築面積約453.0萬平米的居住社區商業裙樓、寫字樓及約18.4萬個車位。

金融資產減值損失

年內金融資產減值為人民幣123.8億元。主要是本集團就對聯合營公司及第三方的其他應收款及預付款項計提相應撥備。

其他虧損

年內其他虧損為人民幣571.1億元。是由於土地被收回有關的虧損、聯合營投資損失及其他虧損。

四、外匯風險

本集團主要以人民幣進行業務。住宅及投資物業絕大部分位於中國大陸。借款中的27.3%以美元及港元計值。

本集團估計，隨著人民幣匯兌制度日趨以市場為本，人民幣匯率將持續雙向波動。年內人民幣兌美元及港元貶值。本年度，本集團錄得匯兌損失95.9億元。然而，上述外幣借款到期償還時，有關的實際匯兌損益存在不確定性。

本集團將密切監察匯率風險。如有需要，將按市況調整債務結構。本集團並無訂立任何遠期合約以對沖外匯波動風險。

五、流動資金及財務資源

於2022年12月31日，本集團現金及現金等價物以及受限制現金總額為人民幣143.1億元。另外，有人民幣364.3億現金已納入政府指定賬戶統一監管，計入其他應收款項。

重大訴訟

截至2022年12月31日，本公司標的金額人民幣3,000萬以上未決訴訟案件數量共計1,519件，標的金額總額累計約人民幣3,953.96億元。

或然負債

截至本報告日期，多方已就清償未付借款、應付工程及日常營運款、延遲交付多個項目及其他事宜針對本集團提出訴訟。董事已評估上述訴訟事項對本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表及綜合財務報表的應計撥備的影響。本集團亦正積極與相關債權人溝通，尋求各種方式解決該等訴訟。董事認為，有關訴訟(不論個別或共同)現階段將不會對本集團的經營業績、現金流及財務狀況產生重大不利影響。截至2022年12月31日，本集團的重大或然負債約為人民幣467.8億元(截至2021年12月31日止年度：人民幣92.4億元)。

重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

與光大信託及五礦信託的合作

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。

出售水晶城項目

於2022年3月29日，本集團與浙江省浙建房地產集團有限公司（「浙建房地產」）及浙江省建工集團有限責任公司（「建工集團」）簽訂協議，以出售水晶城項目100%權益，總代價為人民幣3,660,291,200元。

出售城市之光廣場項目

於2022年5月26日，本集團與浙建房地產及建工集團簽訂協議，以出售城市之光廣場項目100%權益，總代價為人民幣1,347,783,100元。

退還廣州恒大足球場地塊土地使用權

於2022年8月3日，本集團與廣州市規劃和自然資源局簽訂解除協議，以退還坐落於廣州市番禺區謝村的體育設施地塊及產業地塊，包含四個分地塊土地使用權。廣州市規劃和自然資源局就轉讓事項支付合計人民幣5,520,198,158元出讓金退庫款至政府指定的專項監管賬戶。

資產接管人出售資產

本公司已接到資產接管人通知，持有一塊位於香港元朗未開發的土地的本公司若干附屬公司股權及公司間負債已被資產接管人以636,942,675.16美元出售。

出售深圳商業地

於2022年11月26日，本集團與深圳市安和一號房地產開發有限公司簽訂協議，以出售一塊位於深圳市的商業地，總代價為人民幣7,543,203,600元。

除上文披露信息外，截至2022年12月31日止年度內，本集團概無其他重大投資或對附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購或出售。

人力資源

2022年，公司持續強化隊伍建設，採取機構精簡、崗位合併等多項舉措，最大力度降本增效。公司實控人和核心管理層帶領全集團上下團結一心、努力拼搏，大批幹部員工充實到了保交樓項目一線。

於2022年12月31日，集團共有員工102,910人（包括恒大汽車(708.HK)員工4,506人及恒大物業(6666.HK)員工72,076人），房地產開發建設系統員工數量較2021年底減少36.9%。

截至2022年12月31日止年度，集團總僱員成本（包括董事酬金）約人民幣46.3億元（截至2021年12月31日止年度：約為人民幣140.7億元）。

末期股息

董事會建議不分派截至2022年12月31日止年度的末期股息。

上會栢誠的工作範圍

本集團的核數師上會栢誠會計師事務所有限公司（「上會栢誠」）已就本業績公告所載本集團截至2022年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所列載數額核對一致。上會栢誠就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行的核證聘用，因此上會栢誠並未對本業績公告發出任何核證。

股東週年大會

本公司股東週年大會通知將按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）規定的方式適時公告及派發予本公司股東。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於2022年，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

報告期後事項

獨立調查主要結果

有關本公司附屬公司，恒大物業質押擔保的獨立調查結果已於2023年2月15日公佈。本公司正與恒大物業商討償還該質押所涉及款項的方案。本公司將在有關償還方案落實後，發出進一步公告。

清盤呈請

茲提述本公司於2022年6月27日、2022年9月5日、2022年9月8日、2022年11月28日及2023年3月20日有關清盤呈請的公告。清盤呈請的聆訊進一步押後至2023年7月31日。

境外債務重組進展

本公司已於2023年3月22日公佈了境外債務重組方案。本公司和其財務及法律顧問正積極與境外債券持有人小組及其顧問落實境外債務重組方案的檔，預期在2023年7月下旬向相關管轄區法院申請相關協議安排的推進。

董事進行證券交易的《標準守則》

本集團已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的操守守則。經向董事作出詳盡審慎查詢後，本公司確認全體董事已於截至2022年12月31日止年度一直遵守標準守則。

企業管治

除下文所披露者外，本公司於截至2022年12月31日止年度內，一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載的企業管治守則的所有守則條文。

守則條文第B.2.2條訂明每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。本公司自2021年6月11日以來並無舉行股東周年大會。因此，概無董事於股東周年大會上退任並由股東重選連任。本公司將舉行股東周年大會，董事將退任並膺選連任。

守則條文第F.2.2條則規定董事長應出席股東周年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(視何者適用而定)的主席出席。本公司自2021年6月11日以來並無舉行股東周年大會。

審閱綜合財務資料

本公司審核委員會由本公司全體獨立非執行董事(即周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士)組成。審核委員會協助董事會就本集團財務報表之完整、準確及公正以及本集團經營業務及內部監控的效率及成效提供獨立審閱。審核委員會已審閱本集團截至2022年12月31日止年度的全年業績，並與本公司之管理層就審閱、內部監管及其他相關事宜進行討論。

於聯交所網站和公司網站公告全年業績

全年業績公告已刊載於本公司網站(<http://www.evergrande.com>)及聯交所指定網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

繼續暫停證券買賣

應本公司的要求，本公司的股份由2022年3月21日上午9時正起於聯交所停止買賣。本公司股份將繼續暫停買賣，直至另行通知。

本公司證券持有人及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
中國恒大集團
主席
許家印

香港，2023年7月17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。