

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)

內控評估及 對前任審計師提出的某些問題檢討的主要結果

本公告由中國恒大集團(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第13.09(2)(a)及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部作出。

茲提述本公司日期為2022年9月1日有關聯交所對本公司發出之額外復牌指引的公告，以及本公司日期為2023年1月16日有關本公司更換核數師的公告。本公司分別委任了(i)羅申美諮詢顧問有限公司(「羅申美」)對額外復牌指引的內部監控及程序，以及(ii)國富浩華(香港)風險管理有限公司(「國富浩華」)對前任審計師提出的某些問題，進行檢討。

額外復牌指引

聯交所於2022年8月30日對本公司發出之額外復牌指引要求(其中包括)本公司進行獨立的內部監控檢討，需證明本公司已制定足夠的內部監控及程序，以履行上市規則項下的責任。本公司就該額外復牌指引委任了羅申美對本公司的內部控制體系及程序進行檢討。

羅申美已完成相關內控檢討工作。就羅申美於內控檢討中發現之主要內控缺陷及整改建議，本公司之回應及整改情況如下：

1. 企業內部監控環境

1.1 誠信和道德價值

發現(1)

本集團未有建立利益沖突申報制度以規範員工、管理層及董事的道德行為流程。此外，本集團未有建立關連人士及關連交易清單以確保披露完整。

建議

本集團應建立利益沖突申報制度以規範員工、管理層及董事的道德行為流程，並應要求董事每年定期最少一次，及董事、員工於利益沖突情況發生時進行利益沖突申報以報備至本集團。

另外，本集團亦可將相關利益沖突申報程序加入《員工手冊》內，當新員工入職時簽收《員工手冊》確認其知悉本集團的利益沖突申報流程。

此外，本集團應建立關連人士及關連交易清單以識別相關人士，並定期更新關連交易清單，以便財務部及時處理及披露。

本公司的回應

本公司接受羅申美的建議並針對相關的建議進行整改。本集團已建立《中國恒大集團利益沖突政策》以規範員工、管理層及董事的道德行為流程，並要求員工、管理人員(包括董事)填報年度調查表，並向人力資源中心隨時更新任何可能導致利益沖突的新情況。

另外，本集團亦將《中國恒大集團利益沖突政策》列入《集團員工應知內容明細單》，要求新員工入職時簽收確認其知悉本集團的利益沖突申報流程。

此外，本集團已建立關連方清單及關連交易明細，以便財務部及時處理及披露。

發現(2)

本公司未有制定政策及管理制度，以監控本公司對上市規則下的企業管治守則及相關法規的遵循(包括內幕消息、重大信息、須予公布的交易、關連交易，以及其他應予披露的交易等的信息識別、監控及披露程序)。

建議

本公司應制定政策及管理制度之合規手冊，以監控本公司對上市規則下的企業管治守則及相關法規的遵循(包括內幕消息、重大信息、須予公布的交易、關連交易，以及以及其他應予披露的交易等的信息識別、監控及披露程序)。

本公司的回應

本公司接受羅申美的建議並針對相關的建議進行整改。本公司已制定《中國恒大集團企業管治政策》、《中國恒大集團持續披露責任程序》、《中國恒大集團董事及僱員進行證券交易守則》及《中國恒大集團關連交易管理制度》，以監控本公司對上市規則下的企業管治守則及相關法規的遵循。

1.2 董事會、提名委員會、薪酬委員會、審核委員會及其他委員會

發現

本公司成立了董事會(「**董事會**」)、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會，並已制定相關董事會議事規則、委員會的職權範圍及任職要求，但本公司未有制定董事會提名政策。

建議

本公司應編製董事會提名政策以便於規範委任額外董事、替補董事及重選董事時有關提名及甄選董事的方法及程序。

本公司的回應

本公司接受羅申美的建議。本公司已制定《中國恒大集團董事提名政策》，列明了董事的甄選準則及提名程序。

1.3 人力資源政策、培訓及報酬機制

發現

本集團有為董事會成員提供一些遵守上市規則要求的課程，但未為子公司的董事及關鍵管理層提供相關的培訓。

建議

本集團應定期給其子公司董事及關鍵管理層安排一些上市規則以及適用的法律法規要求的培訓課程，從而增加公司管理層及相關人員對上市規則以及適用的法律法規的認知，並保留相關的培訓記錄。

本公司的回應

本公司接受羅申美的建議。本公司已組織子公司董事及關鍵管理層進行上市規則和合規要求培訓。

2. 財務匯報及信息披露

除第1段所述的內部控制發現外，羅申美並無在本公司財務匯報及信息披露的內部控制體系及程序發現重大問題。

3. 流程層面控制

3.1 銷售及應收賬管理（包括物業銷售／租賃收入）

發現(1)

商業集團在招募新租戶時會收集租戶個人信息，例如身份證、營業執照等，並將信息錄入明源系統進行存檔，但商業集團未有建立書面政策，以規範新租戶的評估流程。

建議

商業集團應制定政策與程序來規範新租戶的評估流程，在招募新租戶時對新租戶的進行背景審查，評估新租戶的承租能力。

本公司的回應

本公司接受羅申美的建議並針對相關的建議進行整改。商業集團已建立《商家履約能力核查要求》，規定所有承租租戶均需提供商務資料包括個人身份證及營業執照；商業集團需核查承租主體的履約能力，並將核查記錄作為招商立項流程附件，提交總部審核。

發現(2)

《商業集團管理辦法》已明確規定承租方逾期繳租時的各種追收流程，但商業集團尚未建立用於記錄追收欠款進度及情況的台賬。

建議

商業集團應建立一個追收欠款台賬，用於記錄和跟蹤逾期款項的追收進度、溝通記錄和款項回收情況等，並定期交到管理層審核。

本公司的回應

本公司接受羅申美的建議並針對相關的建議進行整改。商業集團已建立欠費租金台賬，當中包括了客戶欠費金額、租金催繳函發送記錄及溝通的記錄。

3.2 資金、現金及融資管理

發現(1)

本集團已建立《集團總部管理辦法》及《項目公司管理辦法》，當中包含項目公司、項目地塊的處置流程、審批權限及土地合同履行流程，但未包括非地產類型的投資項目管理制度。

建議

本集團應制定相關管理辦法明確非地產類型的投資項目的立項審批流程、定期監控及匯報流程，並按照相關管理辦法定期評估現有的非地產類型的投資項目。

本公司的回應

對本集團而言，過往非地產類型投資非本集團主營業務並佔本集團業務比例很小，因此日常是以單項報批進行管理。雖然後續將不會新增類似業務，但本集團已制定《恒大集團非地產項目投資管理制度》，規定非地產項目對外投資、對外轉讓或處置的方案均需經投資直管副總裁審核後，報董事會審批。此外，管理制度亦要求非地產項目對外投資的發起單位及投資合作中心對相關投資事項進行投後管理，建立相應台賬，並定期向董事會匯報投資情況。

發現(2)

目前，本集團的資金中心會每月組織地區公司的資金部及營銷品牌部開會討論預計未來一個月的新增融資及按揭下款的情況，但本集團未有為流動資金管理制定書面政策。

建議

本集團應制定相關管理辦法明確流動資金預測的要求及報批流程。

本公司的回應

本公司出現資金流動性問題之前，財務中心及資金中心會統籌地區按周／月編製現金流平衡預測表，同時，本集團每月下發資金支付計劃，由財務中心、資金中心及綜合管理中心統計和管理，並共同跟進計劃的實施情況。目前各區域公司資金一般由政府共管及統籌，全力配合保交樓相關工作。本集團將按建議，制定《恒大集團現金流預算及執行管理辦法》，要求地區公司、下屬公司每年制定《年度現金流預測表》，上報至財務中心及資金中心，形成《年度現金流預測匯總表》。匯總表需由本

集團執行總裁審閱後，提交至董事會審議決策。此外，資金中心亦需定期將《年度現金流預測表》及實際執行數據作比較，並進行差異分析。差異分析將上報至執行總裁審閱後，提交董事會審議決策。

前任核數師提出的問題

本公司前任核數師羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸」)在其辭任函中指出其要求本公司對本集團可能存在表外理財產品及其他表外負債和未披露的存款質押安排(「潛在表外負債」)，以及本公司附屬公司恒大物業集團有限公司(「恒大物業」)的人民幣134億元存款質押擔保(「質押擔保」)被相關銀行劃轉一事，進行系統檢討。本公司就羅兵咸提出的問題委任了國富浩華對問題進行檢討。國富浩華的檢討範圍涵蓋2021年及2022年財政年度。

國富浩華已完成對上述潛在表外負債以及質押擔保的相關檢討工作。就檢討中發現的潛在內部監控問題及整改情況如下：

1. 質押擔保

質押擔保事件的內部監控問題

國富浩華參考本公司就質押擔保事件所委聘的獨立調查顧問，致同會計師事務所特殊普通合夥廣州分所，出具日期為2022年12月29日的《財務調查諮詢報告》，以及本公司於2023年2月15日的公告，國富浩華認為質押擔保事件的發生，突顯本集團在內部監控方面存在潛在問題，包括：

- 合規監控：在合規方面包括上市規則的披露合規，員工包括時任董事、管理層及僱員的合規意識不足，未有建立有效監督及定期匯報機制，未能符合預期標準；
- 審批流程：在審批交易程序中，因為員工的服從性及對項目負責人的依賴，未有對擬進行的交易的目的及理由行使獨立判斷及提出善意詢問，導致不尋常的交易未能及時識別，在對交易的目的和理由只進行有限的獨立審查的情況下未能有效保障集團最佳利益；及

- 印章管理：在印章保管及用印審批方面，未有妥善分隔與恒大物業的印章保管處所及用印審批系統，相互連通並有時重疊的用印審批系統，使恒大物業印章在未獲其管理層適當審批的情況下被使用。

內部監控整改

為修正以上所提及的質押擔保事件相關潛在內部監控問題，本集團已建立整改方案並採取若干補救措施：

- 合規監控：本集團正已重新審視其合規監控機制，對相關業務流程作出調整，按照本集團已建立的整改方案，包括更新相關書面管理制度、設立由集團法律事務中心、香港公司負責的合規監督責任部門、加入合規檢查程序、建立每半年一次的合規匯報機制、為員工提供上市規則培訓。
- 審批流程：根據集團人力資源部的紀錄，曾參與審批質押擔保事件相關的三名前管理層，於2022年7月22日已正式辭任本集團任何職務。潘大榮先生於2023年4月7日起，雖受聘於本公司一家附屬公司恒大培冠教育科技有限公司，惟其職務為從事綜合計劃和行政後勤工作，須向綜合管理層負責人匯報。因為潘大榮先生受雇為普通員工，故並沒有管理權、審批權或決策權；同時，本集團已重新審視其交易審批機制，對相關業務流程作出調整，按照本集團已建立的整改方案，包括更新相關書面管理制度、在本集團內部交易的審批流程中加入交易利害分析、擴大不尋常交易的負責人至交易發起人及每級審批人員、提升舉報機制之中舉報渠道的獨立性至本公司審核委員會。

利害分析及不尋常交易合規檢查程序主要為各單位及其員工在發起合同用印時，需列明交易利害分析，各部門、各員工在審批時須嚴格把關合同內容並對其審批結果負責。集團對外投資、項目合作等涉及關連交易的，經投資中心審核後，報法律事務中心對交易合規情況進行審核，並出具合規審查意見；經集團法律事務中心審核

後，須報香港公司審核的，由董事會秘書安排對交易合規情況進行審核。相關交易完成合規審查後，再上報投資中心直管副總裁審批，公司不採納合規審查意見的，應當將有關事項提交董事會決定。

集團法律事務中心每半年對涉及各個附屬公司共同參與的合同審批中的合規覆核情況進行抽查。集團法律事務中心、香港公司每半年向公司董事會匯報合規監察情況並提供書面報告，包括各項已確認及潛在不合規事項。公司董事會根據報告進行評估，必要時採取跟進調查。

- 印章管理：本集團已於2022年11月正式分隔本集團印章與恒大物業的印章存放位置，將安排專員監督各印章最新保管的情況，按管理制度每年為印章進行獨立盤點。同時，亦已正式分隔恒大物業的用印審批系統，以防止相互連通及重疊審批的情況。

2. 潛在表外負債

羅兵咸在其辭任函中指本集團可能存在表外理財產品及其他表外負債和未披露的存款質押，但沒有有為該指控所指潛在表外理財產品作出具體說明。

發現

根據國富浩華的檢測，羅兵咸所指的表外理財產品應為本公司間接全資附屬公司恒大金融財富管理深圳有限公司（「恒大財富」）有關之理財產品。

恒大財富通過第三方發行主體（「發行主體」）所發行，經與各地區金融資產交易所（「金交所」）分別進行備案登記並批准發行的定向融資產品（「定融產品」）或（「財富定融產品」）。

(a) 財富定融產品

本公司各附屬公司因應其資金需求通過恒大財富發起多個定融產品發行方案。恒大財富協調發行主體在金交所就各項定融產品進行備案登記。發行主體完成定融產品的備案登記後，發行了多項定融產品。

定融產品由發行主體發行，募集所得的資金最終從發行主體通過投資方式為本集團表內的項目公司進行投資、借款、為本集團發出的商業承兌匯票進行貼現及投資恒大債券的4種主要方式，全面地流入本集團體系。

本公司對發行主體沒有控制權，發行主體並非本集團合並報表範圍內的附屬公司，發行主體從投資者所得資金時，資金和相應負債為本集團表外項目，而當相關資金通過上述方式流入本集團系時，本集團已在財務報表內反映所得資金、相應的權益以及負債項目。

於2021年8月，基於出現兌付困難的情況，定融產品已全面停止對外銷售。按本集團統計數據，自定融產品發起至停售止，合共募資金額涉及約人民幣921億元。

除上述財富定融產品外，這次檢測結果未發現本集團有其他潛在表外理財產品。

(b) 理財產品相關的潛在表外負債

本集團是定融產品的增信方(即擔保方)。本公司兩家附屬公司就定融產品提供了增信擔保，對定融產品未按期足額支付部分提供全額無條件不可撤銷的差額補足義務。

截至2021年12月31日及2022年12月31日止，未兌付本息分別為合計約人民幣410億元及約人民幣340億元。

按照香港財務報告準則第9號，本集團對以上提及的擔保責任，須於2021年及2022年財政年度，分別地對該財務擔保以公允值記賬，作為金融負債。由於本集團已經在資金從發行主體投入集團體系時，在其財務報表中反映從定融產品所融資的有關資金、相應的權益及負債。有關相應權益的賬目部份，本公司已與核數師評估權益潛在的負債，並已將權益賬目重新分類為負債賬目。因此，本公司認為資金投入本集團體系時，在合並財務報表中已經涵蓋定融產品兌付承諾的公允值，不需要額外為相關的擔保責任進行記賬。

(c) 其他與理財產品相關的潛在表外負債

檢測發現本集團存在若干訴訟，其中包括與定融產品擔保相關的訴訟案件。本集團已就已判決及未判決的訴訟有關的負債進行梳理。從恒大財富的理財訴訟台賬顯示，恒大財富在2021年未有涉及定融產品的訴訟；2022年因定融產品涉及訴訟的金額為約人民幣5億元。本公司已於發佈2022年財務業績前進行調整。

檢測未發現本集團借款類、擔保類及合作投資類合同中有其他與理財產品相關的潛在表外負債。

(d) 非理財產品相關的潛在表外負債

按照香港會計準則第28號規定，聯營公司或合營公司（「聯合營公司」）賬目不需要反映在合並財務報表範圍內。檢測對32個聯合營公司的合作投資方發出詢證函，確認聯合營公司的投資是否存在背後股權轉讓、回購擔保／承諾等負債項目。截至國富浩華報告日期，沒有收到回函確認本集團存在股權轉讓或回購擔保或承諾等的情況，因此沒有發現相關潛在表外負債情況。

檢測透過審閱聯合營項目公司相關的共同投資協議及補充協議，追蹤相關負債至財務記賬紀錄，結果未發現有潛在表外負債項目。

本集團的潛在表外負債項目包括(i)本集團對附屬公司（項目公司）的少數股東或戰略投資方的股權回購承諾；(ii)本集團為聯合營公司、施工單位及供貨商等提供的擔保；及(iii)未能兌現並且涉及法律訴訟的票據。本集團已就相關負債項目作出評估，確認已於其合並財務報表內反映相關負債項目。

(e) 潛在未披露的存款質押安排

檢測透過抽樣，對本集團2021年及2022年期間的用印台賬，抽取合同金額為人民幣1億元或以上之存款質押類之合同進行審閱，發現本集團在該期間曾經存在兩筆存款質押擔保安排，分別發生於2021年3月及4月，牽涉金額合共約人民幣53.1億元。相關存單質押擔保已於2021年末前解除。

本集團於2021年12月31日及2022年12月31日止，所有存款質押擔保已解除，故在該期間的年結日不存在未披露的存款質押安排。

對相關的內部監控機制評估

根據上述檢測結果，及透過對本集團書面管理制度的審閱，本集團已在相關流程上建立了用印及合同審批、用印登記及印章維護的流程，未有發現管理制度存有重大不足之處。但於執行調查工作期間，發現以下與該指控相關的內部監控有待改進之處，主要圍繞集團合同歸檔及用印審批程序：

- 監察中心需與交易發起部門協調，確認是否有保存合同及相關存款質押文件。本公司確認由於集團在2021年8月至2022年3月期間離職人員較多，檔案經多次交接後未能妥善保存，引致未能按時及完整地提供抽樣合同樣本以及存款質押相關文件；
- 除上述人員流失的情況導致用印審批表未有妥善保存外，用印紀錄中的部分用印申請，因「公司專項工作」等情況而未有保存用印審批表，不利於確保審批流程已按現時規定執行；及
- 未全面為印章使用登記建立電子化系統，目前只以手工台賬登記用印，未能有系統地將合同歸類、篩選並連結至用印審批紀錄，不利於有效追蹤用印發起部門及用印或合同審批情況。

本公司已就以上所提及的內控發現提升監控體系及流程。

羅申美的意見

本集團已分別實行羅申美的內控評估及國富浩華的檢討中，提供所有建議的糾正措施（「糾正措施」）。於2023年7月至8月中旬，羅申美已就其內控評估所涉及本集團成員公司已提升內控體系及流程，以及國富浩華已就其檢討，進行跟進審閱並完成整改。截至內控評估報告日期，在本公司完成執行糾正措施後，並無跡象顯示內控評估所涉及本集團成員公司內

控體系及流程存在任何重大缺陷。羅申美認為截至內控評估報告日期，在其評估工作範圍內，本集團內部監控體系及流程(包括制度、流程和控制執行)已基本完善，也能使相關內部監控風險控制在合理的水平。

董事會的意見

經考慮內控評估報告及羅申美及國富浩華的建議後，董事會(包括獨立調查委員會)認為，本集團成員公司所實施糾正措施足以解決本集團內控體系及流程中發現所有的主要問題。董事會(包括獨立調查委員會)認為，本集團已提升內控體系及流程，並足以根據上市規則履行本公司責任並保障本公司之權益。

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。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

承董事局命
中國恒大集團
主席
許家印

香港，2023年8月21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。