

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)

**履行復牌指引
恢復買賣**

本公告根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)13.09(2)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部之內幕消息條文作出。

茲提述中國恒大集團(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)日期為2022年6月20日、2022年7月15日及2022年9月1日的公告(「該等公告」)，內容有關(其中包括)聯交所向本公司發出的復牌指引。除文義另有所指，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具相同涵義。

履行復牌指引

本公司謹此向股東及公眾通報本公司已履行各項復牌指引，詳情如下：

1. 復牌指引(a)一公佈上市規則規定的所有未公佈的財務業績，並解決任何審計保留意見的事項

本公司已於2023年7月17日發佈了2021年度的審計財務業績，截至2022年6月30日止六個月的中期財務業績及2022年度的審計財務業績。

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2021年12月31日止年度綜合財務報表因有關本集團持續經營的多項不確定因素，以及無法就期初結餘及比較數據獲取足夠適當的審核憑證而無法發表意見。上會栢誠認為該綜合

財務報表在所有其他方面，已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為編製。有關本集團截至2022年12月31日止年度綜合財務報表，因有關本集團持續經營的多項不確定因素，以及期初餘額和比較數字而無法發表意見。上會栢誠認為該綜合財務報表在所有其他方面，已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為編製。

茲提述本公司於2023年1月16日發佈有關更換核數師的公告。本公司前任核數師羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸」)於2023年1月16日辭任。羅兵咸在其辭任函中聲稱尚未收到與審計本公司及附屬公司於2021年度合並財務報表相關的重大事項若干數據。本公司現任核數師上會栢誠在審核本集團截至2021財年綜合財務報表時就羅兵咸提出尚未收到的若干資料作出如下處理：

	羅兵咸提出的事項	上會栢誠的解決方案／處理方法
1.	<p>根據羅兵咸永道於2022年2月9日和2022年2月25日與本公司審核委員會的書面溝通，就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抵質押安排的情況，要求本公司審核委員會成立獨立調查委員會，並聘請獨立第三方機構協助相關調查工作。目前，羅兵咸永道尚未知悉此等獨立調查的進展，亦未收到相關的調查報告及資料。</p>	<p>上會栢誠已審閱了國富浩華(香港)風險管理有限公司(「國富浩華」)就表外理財產品及其他表外負債和未披露的存款抵質押安排所進行的獨立調查報告。報告證實本公司於2021年12月31日，不存在重大表外交易或資產負債和抵質押存款。對於國富浩華的報告，上會栢誠已具體進行以下工作：</p> <p>(a) 獲取國富浩華的獨立調查報告，核對報告範圍涵蓋了全部潛在的表外交易及安排；</p> <p>(b) 評估報告的調查方法是否充分，包括訪談關鍵人員、檢查內部文件、瀏覽外部信息等；及</p> <p>(c) 檢查報告的結論是否明確、準確和得到充分證據支持。</p> <p>基於上述，上會栢誠認為其已獲得充分證據對除本公司已披露外，不存在重大表外交易或資產負債和抵質押存款作出合理評估。</p>

	羅兵咸提出的事項	上會栢誠的解決方案／處理方法
2.	<p>有關本公司於2022年7月22日公告之「初步調查所得信息」中披露的人民幣134億元存款質押擔保(「該質押擔保」)被相關銀行劃轉一事，雖然本公司已提供該質押擔保的初步獨立調查報告，本公司尚未提供：</p> <p>(a) 獨立調查委員會出具有關該質押擔保的最終獨立調查報告；</p> <p>(b) 有關該質押擔保相關的會計影響評估，以及恒大物業集團有限公司(「恒大物業」)由此確認對本集團人民幣134億元的非貿易應收款項的法律權屬的律師意見；</p> <p>(c) 關於本集團償還恒大物業人民幣134億元的具體方案以及案以及可行性的評估，以及相關會計影響評估；</p> <p>(d) 要求恒大物業管理層全面調查本集團所簽訂的合同或協議，以識別是否有其他潛在的未經恰當授權或記錄的交易事項；及</p> <p>(e) 內控顧問對恒大物業內控及風險管理系統全面評估的結果。</p>	<p>(a) 上會栢誠已取得獨立調查委員會出具的關於人民幣134億元存款質押擔保的最終獨立調查報告。上會栢誠已評估該報告的獨立性和客觀性，並透過抽樣方式核實報告內容所引用的支持性文件；</p> <p>(b) 上會栢誠已評估該質押擔保相關的會計影響及本公司人民幣134億元非貿易應付款項的法律權屬；</p> <p>(c) 上會栢誠與本公司管理層確認，本公司暫未與恒大物業達成償還方案。</p> <p>誠如本公司及恒大物業日期為2023年2月15日的公告所披露，於2020年12月28日至2021年8月2日期間，恒大物業六間附屬公司透過八間銀行為多間第三方公司(作為被擔保方)的融資提供銀行存款抵押人民幣134億元。有關資金人民幣134億元其後透過部分質押方及多間中介公司轉回本集團(扣除費用)。</p> <p>截至2021年12月31日止年度，因第三方借款人違約，銀行執行擔保義務，相應扣除存款質押人民幣134億元。</p>

	羅兵咸提出的事項	上會栢誠的解決方案／處理方法
		<p>上會栢誠認為，雖然有關資金通過多個中介機構回流，但本集團及恒大物業已確定該資金來源最終來自恒大物業。因此，有關資金已在綜合財務報表中確認為集團內交易並在合併時予以抵銷，而不是反映為第三方交易。這種會計處理適當地反映了交易的本質，原因為資金源自本集團的附屬公司；</p> <p>(d) 上會栢誠已要求本公司管理層全面調查並向其披露所有簽訂的重大合同或協議。上會栢誠已透過查看合同條款、取得確認函等程序，評估是否存在其他潛在的未經恰當授權或記錄的交易。通過附加程序，上會栢誠沒有發現除了該質押擔保外之其他潛在的未經恰當授權或記錄的交易；及</p> <p>(e) 本公司及恒大物業已委任獨立顧問審視本公司及恒大物業的內控及風險管理系統。上會栢誠已取得該等報告及對報告的內容進行了解。</p> <p>基於上述，上會栢誠認為其已獲得充分證據對質押擔保的會計影響作出合理評估。</p>

	羅兵咸提出的事項	上會栢誠的解決方案／處理方法
3.	<p>本集團2021年度未在合同約定到期日清償若干到期借款及其他帶息負債。管理層尚需進一步提供本集團對若干借款合同條款遵循情況(包括但不限於財務契約、非財務契約、借款人承諾與保證、借款人義務及交叉違約條款)的評估。</p>	<p>上會栢誠獲取並核對了本公司對借款合同條款遵循情況的評估，包括財務和非財務契約，借款人承諾與保證，借款人義務及交叉違約條款。對於本集團有違約的情況，本集團已經將相關債務重分類為流動負債。上會栢誠已經審閱了該等借款的條款及重分類的理據。</p> <p>基於上述，上會栢誠認為其已獲得充分證據對本集團的借款違約情況作出合理評估。</p>
4.	<p>關於本集團2021年度持續經營編製基礎及相關披露影響的評估，包括2022年1月1日起不少於12個月的現金流量預測、針對未來現金流量而擬定的計劃和措施、以及現金流量預測資料中關鍵假設的相關解釋或依據。</p>	<p>上會栢誠覆核了本公司管理層關於持續經營假設的評估，包括12個月現金流量預測和支持預測的計劃與措施。惟由於現金流假設中包括了若干假設，該等假設涉及重大不確定性而且對於集團能否持續經營具有關鍵影響，因此上會栢誠無法獲得足夠憑證以證明本公司的持續經營能力。上會栢誠對於本公司的持續經營假設並不發表意見。</p>
5.	<p>關於本集團截止2021年12月31日的房地產業務板塊開發中物業及持作出售竣工物業可變現淨值以及自持物業及固定資產可回收價值的支持性資料。</p>	<p>上會栢誠核對了本公司對房地產業務板塊資產可變現淨值的評估。評估採用合理估值方法，結果得到充分證據支持。上會栢誠亦已就該等資產完成獨立評估審閱並認為其已獲得充分證據對本集團的借款違約情況作出合理評估。</p>

	羅兵咸提出的事項	上會栢誠的解決方案／處理方法
6.	<p>本集團所擁有的部份土地使用權出讓合同存在被解除合同並被要求退回土地使用權的情況，就該部份合同對應已支付的土地使用權出讓金，管理層尚未提供相關可回收情況的支持性文件。</p>	<p>上會栢誠獲取本公司對已付土地使用權出讓金可收回性分析，並核對支持文件。對於已經被收回的土地，本公司已經作出相應會計處理，包括終止確認該等土地的擁有權及計提相關處置損失。該等損失已經於發生年度內確認。</p> <p>基於上述，上會栢誠認為其已獲得充分證據對本集團的已付土地使用權出讓金可收回性作出合理評估。</p>
7.	<p>截至2021年12月31日，根據本集團汽車業務板塊現金產生單元的未來現金流折算淨值，管理層對汽車業務板塊的長期資產(包含固定資產、外購無形資產、資本化無形資產及商譽)執行了資產減值準備評估工作；但尚未提供相關資本化無形資產的支持性文件(包括但不限於項目預算、可行性分析報告等)、現金產生單元未來現金流折算淨值的相關計算依據、關鍵假設等重要的支持性材料。</p>	<p>上會栢誠審閱了汽車業務資產減值測試相關數據，包括項目預算、可行性報告、未來現金流量預測及關鍵假設。測試結果具備充分依據。就該等資產的減值評估，本公司已經委託專業獨立評估師進行減值評估，上會栢誠亦已就該等評估進行審閱並認為其已獲得充分證據對本集團汽車業務資產減值作出合理評估。</p>
8.	<p>本集團的合並財務報表、各會計科目明細資料及報表附註資料。</p>	<p>上會栢誠已獲取本公司於2021年及2022年度的相關資料。對於2020年度的數據，由於本公司員工的流失，因此上會栢誠無法獲得足夠數據以驗證期初結餘。上會栢誠對於期初結餘無法發表意見。</p>

	羅兵咸提出的事項	上會栢誠的解決方案／處理方法
9.	其他重要的財務資料，比如房地產銷售收入確認的支持性文件（包括但不限於購房合同、驗收報告和交樓通知書等資料）、成本、費用和違約金等負債之完整性評估資料、未決訴訟事項的完整清單（包括但不限於相關具體案件資料以及該等案件對未計負債的準確性和完整性影響的評估）、截止2021年12月31日的貿易應收款及其他應收款項的預期信用損失評估、以及關聯方往來餘額及關聯方交易清單和對帳結果等。	上會栢誠已獲取本公司於2021年及2022年度的相關資料。對於2020年度的數據，由於本公司員工的流失，因此上會栢誠無法獲得足夠數據以驗證期初結餘。上會栢誠對於期初結餘無法發表意見。

鑒此，本公司已經公佈上市規則規定的所有財務業績，且認為羅兵咸在其辭任函提出的事項已得到完滿解決。董事會認為本公司已充分履行復牌指引(a)。

2. 復牌指引(b) 一對本公司主要附屬公司，恒大物業人民幣134億元的質押擔保被相關銀行強制執行進行獨立調查，公佈調查結果並採取適當的補救措施

本公司於2023年2月15日公佈了獨立調查結果。自2023年2月15日公佈了獨立調查結果後，獨立調查委員持續對事件相關人員進行進一步的訪談及調查以尋求找出該質押擔保的原因、核實本公司在相關時間的流動性情況、及進一步確認涉及事件的管理人員。

背景

如本公司2023年2月15日公告所披露，於2020年12月28日至2021年8月2日期間，恒大物業的六家附屬公司通過八家銀行，為多家第三方（作為被擔保方）融資提供存款質押，相關的資金透過部分被擔保方及多家通道公司（扣除費用後）劃轉至本集團。該質押擔保期限屆滿，因觸發質權實現條件，相關的銀行劃扣／劃轉了合計約人民幣134億元的存單存款。

該質押擔保的起源

獨立調查委員的進一步調查顯示本公司於2020年12月中至下旬，基於本集團的資金需求，本集團提出開展一個專項融資業務，從而產生該質押擔保事件。恒大物業提供的人民幣134億元存單質押中，約人民幣131.8億元的資金（扣除或抵銷了該安排的費用後）被確認回流至本集團，並被本集團用於運營目的，包括但不限於在2021年2月10日使用人民幣97.5億元贖回一境外債券。贖回該債券後，繼續進行該安排的目的，是利用該安排為集團的其他營運及財務需求獲取資金。

本公司相關時間的流動性

獨立調查委員的進一步調查顯示，如在相關期間採用整體可使用資金的計算方法（即本集團在每月初的現金餘額），則本公司沒有出現流動性問題；但如在相關期間採用只考慮可立刻使用資金的計算方法（即只考慮不同時點本集團的可立刻使用資金），則本公司出現了流動性問題。本公司認為整體可使用資金是衡量流動性的適當標準，採用整體可使用資金法的假定是合理的。根據一參與人士的陳述，通過該質押擔保安排獲取的資金，意在確保在香港有足夠境外資金贖回該債券的確定性和時間性，並不意味本集團無法取得該額度的資金。

涉及事件的管理人員

進一步調查顯示，在相關期間的董事中，許家印（「許主席」）、夏海鈞（「夏先生」）和潘大榮（「潘先生」）能夠接觸並持有相關文件，可能使其能夠注意到本公司的資金情況。

許主席曾持有可能使他注意到潛在資金問題的文件，但他表示他沒有審閱這些文件，因為沒有人特別提醒他注意這些文件。獨立調查委員顧問注意到，這與他之前的說法一致，即儘管他會收到很多報告，但他並沒有閱讀這些報告，因為在關鍵時間，他並不負責本公司的財務和資金，而是依賴負責財務和資金的高管處理相關事宜。

獨立調查還有發現與該質押擔保安排有關的部分文件有許主席的簽署，涉及某些本集團境內子公司跨境向本公司轉入資金，以及批准使用資金提前贖回境外債券。許主席所簽署的內部審批文件沒有明確指明與恒大物業有關，僅提及集團內部資金。許主席

表示，他的簽署只是屬於一個流程。在本公司業務運作上，簽字的領導需要高度負責各相關項目及事項。因此，就該質押擔保安排來說，相關文件報批到許主席時，他看了當中負責公司財務和資金領導的簽字，相信相關領導會對有關公司財務和資金的事情負責及把關。許主席否認對該質押擔保安排有了解，且沒有任何其他在獨立調查受訪者明確指稱，許主席在獲恒大物業告知人民幣134億元的質押被銀行執行之前，已經知悉該安排。雖然另一位涉案人士指稱許主席參與該質押擔保安排，但此推斷在獨立調查中沒有得到其他受訪者的證實，也沒有得到文件的佐證。

至於夏先生及潘先生，如本公司於2022年7月22日的初步調查結果公告及2023年2月15日公告所披露，他們參與了該質押擔保的相關安排，與2023年2月15日本公司發佈的獨立調查結果保持一致。

結論

獨立調查委員會認為，獨立調查結果已足夠揭示相關事實和情況以揭露問題(包括但不限於內部控制缺陷)並已盡力識別所有涉及該事件及有關係的人士，補充獨立調查的結果與2023年2月15日發佈的獨立調查結果保持一致。

補救措施

本公司自知悉該質押擔保後，立即開展內部監控檢討、成立獨立調查委員會進行調查。本公司亦進行內控檢討，並接受內控顧問建議，積極落實各項補救措施，防止再度發生類似事故。同時，本公司亦積極、努力與恒大物業商討補救措施，在有進展時，將進一步公告。

鑒此，董事會認為本公司已充分履行復牌指引(b)。

3. 復牌指引(c) — 管理層的誠信及／或對本公司管理及運營有重大影響的任何人的誠信，或會對投資者構成風險，並損害對市場的信心，需證明沒有合理的監管疑慮

根據獨立調查結果，積極參與該質押擔保的人士夏海鈞先生及柯鵬先生均已離職。就潘大榮先生而言，其已被調任至恒大培冠教育科技有限公司擔任普通員工，負責日常行政工作，無決策或審批權限。潘大榮先生與本公司的董事沒有任何關連。因此，董事會及獨立調查委員會認為本公司管理層的誠信不存在監管疑慮。

鑒此，董事會認為本公司已履行復牌指引(c)的要求。

4. 復牌指引(d) — 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

本公司委任專業內控顧問對本公司內部監控系統進行獨立檢討及整改。內控檢討結果已於2023年8月21日發佈。

內控顧問就其在檢討過程中發現的存在缺陷提出整改建議。本公司已採納內控顧問的建議提升內控體系及程序。內控顧問已於2023年7月至8月10日期間對本集團之已提升內控體系及程序進行跟進檢討，並認為在本集團完成執行內控顧問建議之整改措施後，本集團內部監控體系及程序(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(包括獨立調查委員會)在考慮內控報告及建議後，認為本集團已根據內控顧問提出的整改建議完成整改。本集團已提升之內控體系及流程已具備足夠的內控措施及程序以履行上市規則項下的責任。

鑒此，董事會認為本公司已充分履行復牌指引(d)。

5. 復牌指引(e) — 針對本公司之清盤呈請(或清盤令, 如有)已被撤回或被解除, 並且解除了任何清盤人的任命(無論是否臨時)

本公司自收到呈請以來一直積極尋求法律措施以堅決反對呈請, 並採取一切必要行動保障本公司的合法權利。本公司已與本公司境外債權人小組就建議境外債務重組達成支持協議, 目前正在推進重組協議安排法庭程序。香港特別行政區高等法院、開曼群島大法院及英屬維京群島湯加勒比最高法院轄下高等法院已分別指示本公司的相關協議安排召開債權人會議以投票批准各協議安排。

呈請聆訊已延期至2023年10月30日。本公司認為呈請不會對建議境外債務重組計劃或時間表, 以及本公司的業務運營產生重大影響。

6. 復牌指引(f) — 證明本公司遵守上市規則第13.24條的規定

本公司認為其有足夠的業務運營。本公司以穩經營、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, 2022年累計交樓30.1萬套。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。

截止2023年6月30日, 本集團擁有土地儲備1.9億平方米。此外, 本集團還參與舊改項目78個, 其中大灣區55個(深圳34個), 其他城市23個。

本公司目前的營運資金來源主要為各地政府提供的纾困資金借款、項目處置收入、存量的監管資金以及日常經營銷售收入等。2023年上半年, 本集團實現合約銷售金額人民幣334.13億元, 合約銷售面積511.5萬平方米, 上半年累計銷售回款人民幣271億元。

截至2023年6月30日, 本集團總資產約為人民幣17,439.97億元。

董事會認為本集團具有足夠之業務運作並且擁有足夠價值之資產支持其運營, 以符合上市規則第13.24條之規定, 支持本公司股份繼續於聯交所上市。

鑒此，董事會認為本公司已充分履行復牌指引(f)的要求。

7. 復牌指引(g)向市場通報所有重要信息使本公司股東和其他投資者可評估本公司的情況

本公司有切實、合理可行的信息披露機制，自本公司股票停牌以來，本公司向市場通報重要信息及公司的最新動態。

鑒此，董事會認為本公司已充分履行復牌指引(g)的要求。

擬議修改公司章程

茲提述於2022年1月1日起生效的上市規則附錄三的14項核心股東保障標準。本公司將於其將召開的股東周年大會上修訂公司章程，以符合修訂後的上市規則附錄3的規定。

恢復買賣

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。本公司已向聯交所申請由2023年8月28日上午9時正起恢復買賣本公司股份。

承董事局命
中國恒大集團
主席
許家印

香港，2023年8月25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。