

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2021年12月31日止年度  
業績公告**

### 主要信息匯總

1、截至2021年12月31日本集團負債總額人民幣25,801.5億元，剔除合約負債人民幣9,743.5億元後為人民幣16,058億元，其中：借款人民幣6,073.8億元、應付貿易賬款及其他應付款項人民幣8,933.4億元(含應付工程材料款人民幣5,850.1億元)、其他負債人民幣1,050.9億元。

2、本集團截至2021年12月31日止年度(本年度)收入為人民幣2,500.1億元，毛虧損人民幣184.5億元。

年內經營性虧損人民幣1,137.5億元，撇減發展中物業及持作出售之已完工物業、投資物業公平值虧損人民幣4049.5億元，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人民幣1802.0億元，所得稅抵免人民幣126.8億元，淨虧損合計人民幣6862.2億元。

3、截至2021年12月31日，集團擁有土地儲備2.6億平方米。

此外，集團還參與舊改項目93個，其中大灣區66個(深圳39個)，其他城市27個。

## 綜合財務狀況表

		2021年 12月31日 附註	2020年 12月31日
		人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		73,893	75,731
使用權資產		16,227	18,561
投資物業		69,328	165,850
商譽		1,161	7,822
無形資產		8,102	10,696
應收貿易賬款及其他應收款項	4	2,825	7,249
預付款項		1,668	2,461
以權益法入賬之投資		33,261	92,270
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產		1,573	1,412
透過損益按公平值列賬之金融資產		5,089	8,230
遞延所得稅資產		148	5,943
		<u>213,275</u>	<u>396,225</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		203	358
開發中物業		1,263,410	1,257,908
持作出售竣工物業		190,303	148,473
應收貿易賬款及其他應收款項	4	204,809	141,706
合約收購成本		4,577	5,190
預付款項		153,330	151,026
可收回所得稅		30,015	16,334
透過損益按公平值列賬之金融資產		18,398	3,195
受限制現金		23,341	21,992
現金及現金等值物		5,435	158,752
		<u>1,893,821</u>	<u>1,904,934</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>2,107,096</u></u>	<u><u>2,301,159</u></u>

	2021年 12月31日 附註	2020年 12月31日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>權益</b>		
本公司股東應佔資本及儲備		
股本及溢價	4,226	4,635
儲備	<u>(395,560)</u>	<u>142,266</u>
	(391,334)	146,901
非控股權益	<u>(81,720)</u>	<u>203,530</u>
<b>(權益虧絀)／權益總額</b>	<b><u>(473,054)</u></b>	<b><u>350,431</u></b>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借款	4,724	381,055
應付或然代價	58	—
遞延所得稅負債	43,800	53,142
其他應付款項	<u>10,432</u>	<u>9,278</u>
	<u>59,014</u>	<u>443,475</u>
<b>流動負債</b>		
借款	602,653	335,477
應付貿易賬款及其他應付款項	5 893,341	829,174
合約負債	974,347	185,746
即期所得稅負債	<u>50,795</u>	<u>156,856</u>
	<u>2,521,136</u>	<u>1,507,253</u>
<b>負債總額</b>	<b><u>2,580,150</u></b>	<b><u>1,950,728</u></b>
<b>淨流動(負債)／資產</b>	<b><u>(627,315)</u></b>	<b><u>397,681</u></b>
<b>權益及負債總額</b>	<b><u>2,107,096</u></b>	<b><u>2,301,159</u></b>

## 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元 (重述)
收入	6	250,013	507,248
銷售成本		<u>(268,461)</u>	<u>(383,744)</u>
毛(損)／利		(18,448)	123,504
撇減發展中物業及持作出售之已完工物業		(373,681)	(899)
投資物業公平值(虧損)／收益淨額		(31,267)	1,278
金融資產減值損失		(50,376)	(288)
其他虧損淨額		(45,985)	(5,051)
其他收入		2,286	10,253
銷售及營銷成本		(31,945)	(31,962)
行政開支		(16,527)	(21,064)
使用權益法入賬的投資的減值損失		(8,097)	—
其他經營開支		<u>(7,489)</u>	<u>(6,059)</u>
經營(虧損)／利潤		(581,529)	69,712
分佔以權益法入賬之投資虧損		(19,722)	(1,379)
透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值虧損		(1,936)	(31)
應付或然代價公平值虧損		(2,555)	—
衍生金融負債之公平值收益		—	2,183
財務擔保合約公平值虧損		(51,530)	—
融資成本淨額		<u>(41,623)</u>	<u>(2,240)</u>
除所得稅前(虧損)／利潤		(698,895)	68,245
所得稅抵免／(開支)	7	<u>12,676</u>	<u>(36,845)</u>
年度(虧損)／利潤		<u><u>(686,219)</u></u>	<u><u>31,400</u></u>

		截至12月31日止年度	
		2021年	2020年
附註		人民幣百萬元	人民幣百萬元
		(重述)	
<b>其他全面收益／(開支)</b>			
<i>(可重新分類至損益之項目)</i>			
	分佔以權益法入賬之投資之其他全面收益	31	7
	外幣換算差額	536	(241)
<i>(不可重新分類至損益之項目)</i>			
	通過其他全面收益按公平值計算的金融資產 公平值虧損，扣除稅項	<u>(982)</u>	<u>(131)</u>
	年度其他全面開支，扣除稅項	<u>(415)</u>	<u>(365)</u>
	年度全面(開支)／收益總額	<u><b>(686,634)</b></u>	<u>31,035</u>
以下人士應佔(虧損)／利潤：			
	本公司股東	(476,035)	8,076
	非控股權益	<u>(210,184)</u>	<u>23,324</u>
		<u><b>(686,219)</b></u>	<u>31,400</u>
以下人士應佔全面(開支)／收益總額：			
	本公司股東	(476,095)	7,863
	非控股權益	<u>(210,539)</u>	<u>23,172</u>
		<u><b>(686,634)</b></u>	<u>31,035</u>
年內本公司股東應佔(虧損)／利潤的每股(虧損) ／盈利(以每股人民幣列示)			
	—每股基本(虧損)／盈利	8 <u>(36.006)</u>	<u>0.613</u>
	—每股攤薄(虧損)／盈利	8 <u>(36.006)</u>	<u>0.610</u>

## 綜合財務報表附註

### 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 收入確認時間的會計處理變更

在2021年以前,本集團認為客戶接受物業或根據銷售合約被視為物業已獲客戶接受(以較早者為準)時確認收益。但自2021年以來,由於本集團逐漸陷入流動資金困難,本集團認為納入獲得項目竣工證書或業主佔用作為收益確認的額外條件將更佳反映本集團的狀況且更具實際操作性。

#### 累計影響

根據香港會計準則第8條,會計處理變動應於歷史財務報表進行追溯應用。然而,在公司陷入流動資金困難後,出現大量財務及工程員工離職,本集團無法辨認或估計將收益確認處理變更實施至歷史財務報表所產生的影響。因此,本集團決定將收入確認處理變更由2021年1月1日起生效,並自本財政年度起開始應用新會計處理。同時,本集團將對2021年1月1日的收入進行重新評估,以確認是否已滿足收益確認條件。

根據新會計處理,截至2021年1月1日,計入合約負債尚未確認為收入不含增值稅的餘額人民幣664,344百萬元將於報告期內在相應的條件滿足時確認為收入。本集團管理層認為這種會計處理變更更能反映本集團的營運表現和財務狀況。

關於就會計處理更改而導致的影響，請見下表：

## 綜合財務狀況表

人民幣百萬元

### 資產

— 應收貿易賬款及其他應收款項	(9,017)
— 預付款項	11,015
— 開發中物業及持作出售竣工物業	<u>344,812</u>
	<u>346,810</u>

### 負債

— 即期所得稅負債	(101,500)
— 應付貿易賬款及其他應付款項	(175,202)
— 合約負債	721,967
— 遞延所得稅負債	<u>4,029</u>
	<u>449,294</u>

### 淨負債

(102,484)

### 權益

— 非控股權益	(32,532)
— 累計損失	<u>(69,952)</u>
	<u><u>(102,484)</u></u>

## 3 重大會計政策概要

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) 編製基準

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2021年12月31日止年度，本集團產生淨虧損約人民幣686,219百萬元，截至2021年12月31日，本集團負債淨額及流動負債淨額分別約為人民幣473,054百萬元及人民幣627,315百萬元。於2021年12月31日，本集團的流動及非流動借款分別約為人民幣602,653百萬元及人民幣4,724百萬元，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28,776百萬元。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）。
- 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協議安排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鉤票據(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2021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2021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9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革—第二階段
香港財務報告準則第16號之修訂	與Covid-19相關的租金優惠

本年度應用香港財務報告準則的修訂對本集團本年度及過往年度的財務狀況和業績及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

(iii) 已發佈但未生效的新準則及準則修訂

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架的提述 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號之修訂	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 <sup>3</sup>
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	會計政策披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—擬定用途前的所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約：履行合約的成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號之修訂	2021年6月30日後與COVID-19相關的租金優惠 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 對2021年4月1日或之後開始的年度期間有效

<sup>2</sup> 對2022年1月1日或之後開始的年度期間有效

<sup>3</sup> 對2023年1月1日或之後開始的年度期間有效

<sup>4</sup> 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。

#### 4 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	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
90天內	1,932	40,655
90天以上180天以內	4,675	1,991
180天以上365天以內	7,144	3,600
365天以上	5,647	360
	<u>19,398</u>	<u>46,606</u>

#### 5 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	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
一年內	177,610	560,517
一年以上	436,598	61,198
	<u>614,208</u>	<u>621,715</u>

#### 6 收入

截至2021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	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
銷售物業	226,149	494,550
租金收入	782	1,275
物業管理服務	13,193	6,555
其他業務	9,889	4,868
	<u>250,013</u>	<u>507,248</u>

## 7 所得稅(抵免)／開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
即期所得稅		
— 香港利得稅	66	40
— 中國企業所得稅	6,995	27,924
— 中國土地增值稅	(11,035)	16,738
	(3,974)	44,702
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(3,547)	(5,134)
— 中國土地增值稅	(5,155)	(2,723)
	(12,676)	36,845

## 8 每股(虧損)／盈利

### (a) 基本

每股基本(虧損)／盈利按歸屬於本公司股東的(虧損)／利潤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	
	2021年	2020年
歸屬於本公司股東的(虧損)／利潤(人民幣百萬元)	(476,035)	8,076
已發行普通股加權平均數(百萬)	13,221	13,178
每股基本(虧損)／盈利(人民幣)	(36.006)	0.613

### (b) 攤薄

每股攤薄(虧損)／盈利乃透過調整發行在外普通股之加權平均數計算，以假設所有潛在攤薄普通股均獲悉數兌換。本公司之潛在攤薄普通股包括購股權。就本公司購股權而言，會按尚未行使購股權所附認購權的貨幣價值進行計算，以釐定可按公平值(按本公司股份平均年度市場股價釐定)收購之股份數目。按上述方法計算的股份數目會與假設因購股權獲行使而應已發行之股份數目比較。計算每股攤薄(虧損)／盈利時並不包括恒大汽車的購股權，原因是有關購股權於截至2020年12月31日止年度具反攤薄效應。

截至2020年  
12月31日  
止年度

本公司權益持有人應佔利潤(人民幣百萬元)	8,076
已發行普通股加權平均數(百萬股)	13,178
購股權調整(百萬股)	<u>69</u>
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(百萬股)	<u>13,247</u>
每股攤薄盈利(人民幣)	<u>0.610</u>

截至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。

## 9 股息

截至2021年12月31日止年度，本公司並無宣派股息。

截至2020年12月31日止年度的末期股息為每股人民幣0.152元，合共約為人民幣2,012百萬元，其中約人民幣467百萬元已於2021年7月派付。於2021年12月31日，餘額人民幣1,545百萬元為應付關聯方款項且尚未支付。

## 10 比較數字

若干比較數字已經重新分類以與本年度呈列保持一致。

## 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2021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2021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3所述， 貴集團截至2021年12月31日止年度的淨虧損約為人民幣686,219百萬元，截至2021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473,054百萬元及人民幣627,315百萬元。截至2021年12月31日， 貴集團的流動和非流動借款分別約為人民幣602,653百萬元和人民幣4,724百萬元，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28,776百萬元。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3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3。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. 無法就期初結餘及比較數據獲取足夠適當的審核憑證

截至2021年12月31日止年度， 貴集團陷入流動性困境，導致部分員工離職。人員流失導致 貴公司及我們無法獲取足夠的信息以達到審核期初結餘的目的，儘管 貴公司董事已採取一切合理措施並盡其最大努力解決有關事宜。我們在獲取 貴集團期初結餘相關的完整及適時數據和記錄方面遇到困難。

我們無法就期初結餘獲取管理層的所有必要書面聲明以佐證在審核過程中向我們提供的數據的完整性和準確性。該等審核範圍的限制削弱了我們獲取足夠適當的審核憑證的能力，並增加重大錯誤陳述保持未經檢測的風險。而且，如綜合財務報表附註2所述，由於若干事實和情形， 貴公司認為將收益確認處理追溯應用根據香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變更和錯誤」的規定實屬不可行。然而，我們無法獲取足夠的審核憑證以佐證 貴公司的不可行性。因此，我們無法確定會計處理的變更是否已按照香港會計準則第8號的規定適當地應用。在此情況下，我們無法信納 貴集團的期初結餘的準確性，也無法確定 貴集團截至2021年12月31日止年度所訂立的所有交易

是否已在 貴集團的綜合財務報表中妥善列賬。另外，我們亦無法確定記錄或未記錄交易及構成截至2021年12月31日止年度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的要素是否需要作出任何調整。

由於上述財務資料不足，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，我們無法獲取充足適當的審核憑證為綜合財務報表提供審核意見的基礎。

因此，由於缺乏足夠的支持文件和有關期初結餘及比較信息的記錄的詳細說明，我們無法就2020年12月31日的賬戶結餘和 貴集團截至當日止年度的業績及現金流量及綜合財務報表相關附註獲取足夠適當的審核憑證。如對 貴集團於2020年12月31日及2021年1月1日的綜合財務狀況表作出任何必要調整，將對 貴集團截至2021年12月31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產生相應影響。

#### **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

2021年中國房地產市場迎來劇變，隨著調控政策不斷完善升級，樓市的過熱情況得到緩解，也為房企的發展提出了更高的要求。

公司在上半年堅定推進既定的降負債戰略，從2020年3月底到2021年6月底，公司有息負債減少了約3,000億元。在此過程中，公司資金壓力越來越大，並在5月底遭遇做空引起市場恐慌，大量金融機構開始停貸斷貸。

從7月開始，公司現金流斷裂，陷入經營困境。公司積極承擔企業自救的主體責任，想方法設法去恢復經營、擺脫困境：一是集中全力推進復工復產和保交樓工作，爭取各地區政府和上下游合作夥伴等各方的理解和支持；二是加大資產處置力度，努力盤活資金；三是精簡機構、優化人員和薪資結構，進一步節約成本；四是與境內外債權人積極溝通，聘請財務顧問評估公司情況，探索對所有利益相關方最優的整體債務解決方案；五是成立風險化解委員會，幫助解決公司面臨的各項困難。

截至2021年12月31日，本集團負債總額為25,801.5億元。剔除其中的合約負債9,743.5億元後的負債規模為16,058.0億元，較2020年末剔除合約負債後的負債規模17,649.8億元減少1,591.8億元。

## 土地儲備

截至2021年12月31日，集團擁有土地儲備2.6億平方米。

此外，集團還參與舊改項目93個，其中大灣區66個（深圳39個），其他城市27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，集團實現合約銷售金額人民幣3,729億元，合約銷售面積5,202萬平方米，全年累計銷售回款人民幣3,876億元。

全年集團新開盤銷售項目70個，分布在北京、廣州、深圳、天津、重慶、成都、武漢、昆明、貴州、長沙、瀋陽、福州、烏魯木齊、惠州、溫州、臨沂等城市。截至2021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。

恒大汽車：

具體發展戰略由恒大汽車(00708.HK)上市公司規劃運營。

恒大物業：

具體發展戰略由恒大物業(06666.HK)上市公司規劃運營。

## 業務展望

展望未來，公司將繼續積極承擔企業自救的主體責任，全力做好復工復產和保交樓的各項工作，盡早恢復銷售、恢復經營，努力走出經營困境。同時，公司將以最大的誠意和最積極的態度，與境內外債權人積極溝通、緊密合作，並積極配合債權人顧問對公司開展盡調工作，依法、依規、公平地統籌解決公司全盤債務問題，逐步化解風險。

## 管理層討論及分析

### 一、債務情況

2021年報表負債總額25,801.5億元，剔除其中的合約負債9,743.5億元後的負債規模為16,058億元，較2020年剔除合約負債後的負債規模1,7649.8億元，同比減少1,591.8億元。其中：

#### (1) 借款

於2021年12月31日，本集團的借款為人民幣6,073.8億元，較2020年借款人民幣7,165.3億元，下降人民幣1,091.5億元。

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2021年12月31日借款平均年利率為8.38%（2020年12月31日：9.49%）。

#### (2) 貿易及其他應付款

於2021年12月31日，本集團的貿易及其他應付款為人民幣8,933.4億元，較2020年同比增加641.7億元。其中：應付工程材料款5,850.1億元、其他3,083.3億元。

#### (3) 其他負債

於2021年12月31日，本集團其他負債為人民幣1,050.9億元。

## 二、年內經營性虧損

### 收入

本集團年內收入為人民幣2,500.1億元。其中，有770個項目實現交樓，房地產開發業務收入為人民幣2,261.5億元。

### 毛虧

本集團年內毛虧損為人民幣184.5億元。本年度毛虧損主要是由於結轉大量促銷的存貨，導致毛利潤減少。年內的毛利率為-7.4%。

### 銷售及營銷成本

年內本集團銷售及營銷成本為人民幣319.5億元。因應市場情況變差，本集團加大促銷力度，以期推動合約銷售，所以儘管合約銷售金額降低，相關費用與去年比變動不大。

### 行政費用

年內本集團行政費用由2020年的人民幣210.6億元下降至人民幣165.3億元，降幅21.5%。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416.2億元。

### 其他營業費用

年內本集團其他損失淨額人民幣74.9億元。

### 其他收入

年內其他收入為人民幣22.9億元。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1,137.5億元。

### 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3,736.8億元。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虧損為人民幣312.7億元。本集團的投資物業主要包括總建築面積約465.3萬平米的居住社區商業裙樓、寫字樓及約19.4萬個車位。

#### 金融資產減值損失

年內金融資產減值為人民幣503.8億元。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1,298.3億元。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25.3%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升值。本年度，本集團錄得匯兌收益11.9億。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2021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287.8億元。另外，有人民幣313.2億現金已納入政府指定賬戶統一監管，計入其他應收款項。

## 六、其他

### 恒大物業的質押擔保

誠如本公司及恒大物業(本公司附屬公司)的公告所披露，於2020年12月28日至2021年8月2日期間，本公司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13,400,000,000元。有關資金人民幣13,400,000,000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)。

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。雖然資金經過多個中介機構轉回，但本集團確定該資金來源最終來自恒大物業。

因此，傳入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實質，原因為資金源自本集團的附屬公司。

### 重大訴訟

截至2021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400件，標的金額總額累計約人民幣1,155.54億元。

### 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2021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2021年12月31日，本集團的重大或然負債約為人民幣92.4億元(截至2020年12月31日止年度：無)。

## 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

### 出售New Gain股份

於2021年3月28日，本公司、全資附屬公司Alpha Beauty Limited(「Alpha Beauty」)及本公司另一附屬公司New Gains Group Limited(「New Gain」)與投資者訂立協議，據此，New Gain同意向投資者配發及發行651,380,929股新股，而Alpha Beauty同意向投資者出售651,380,929股現有New Gain股份，總代價為163.5億港元。

### 配售恒大汽車股份

於2021年5月13日，本集團向投資者配售2.6億股恒大汽車股份，每股40.92港元，所得款項約為106億港元。

### 出售盛京銀行股份

於2021年9月28日，本集團與瀋陽盛京金控投資集團有限公司簽訂協議，以出售盛京銀行股份有限公司1,753,157,895的非流通內資股，對價為每股人民幣5.70元，合計人民幣9,993,000,001.50元。

### 出售恒騰網絡股份

#### 一、賣給Pumpkin Films Limited

於2021年6月20日，Solution Key Holdings Limited(本公司之子公司)(「Solution Key」)，按市價每股6港元向Pumpkin Films Limited出售恒騰網絡集團有限公司(股份代號：136)(「恒騰網絡」)738,771,000股，對價為4,432,626,000港元。於2021年7月和8月受讓方分三筆款向Solution Key按協議約定支付2,314,200,000港元，剩餘1,768,426,000港元於2021年12月31日到期，但受讓方一直未支付。

本公司於2022年10月7日向對方發送律師信，要求對方盡快支付轉讓恒騰網絡股份的尾款，並準備啟動法律訴訟程序。

## 二、賣給 *Ocean Fund SPC* 及 *Water Lily Investment Limited*

於2021年7月30日，Solution Key分別向Ocean Fund SPC及騰訊集團旗下公司Water Lily Investment Limited出售恒騰網絡股份，具體情況如下：

1. 於2021年7月30日，Solution Key向Ocean Fund SPC出售恒騰網絡369,385,902股，對價為1,182,034,886.4港元。對方已支付等值591,017,443.20港元首期款，剩餘591,017,443.20港元按協議約定應於2022年7月30日到期前支付，但對方一直未支付。

本公司已於2022年10月7日向Ocean Fund SPC發出律師函催款，並準備啟動法律訴訟程序。

2. 於2021年7月30日，Solution Key以每股3.20港元向騰訊集團子公司Water Lily Investment Limited出售646,425,329股恒騰網絡股份，對價為2,068,561,052.80港元。按照騰訊投資恒騰網絡所提出的要求，公司同意Water Lily Investment Limited將轉讓對價直接付給恒騰網絡，作為Solution Key給恒騰網絡5年無息借款，以支持恒騰網絡的日常運營與發展。

## 三、賣給 *United Resources Investment Holdings Limited*

於2021年11月17日，Solution Key向United Resources Investment Holdings Limited出售恒騰網絡1,662,217,968股，對價為2,127,638,999.04港元，該筆出售完成後，恒大集團完全退出恒騰網絡。

至2022年1月，United Resources Investment Holdings Limited分多筆支付了全部交易對價。

除上文披露信息外，截至2021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

於2021年12月31日，集團共有員工121,368人（包括恒大汽車(708.HK)員工6,286人及恒大物業(6666.HK)員工73,381人），其中房地產開發建設系統中，大學本科及以上學歷人員佔比近90%。

集團堅信人才是企業最重要的資源，始終堅持以人為本的人力資源開發策略。截至2021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140.7億元(截至2020年12月31日止年度：約人民幣290.2億元)。

## 末期股息

董事會建議不分派截至2021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2021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表載數額核對一致。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2020年，本公司從二級市場回購本金金額為17.99億港元的本公司發行4.25厘於2023年到期的可換股票據。

於2021年，本公司進一步贖回本金金額為161.2億港元的上述可換股票據。

於2021年6月7日至2021年6月11日期間，本公司在市場上購回合共46,084,000股股份，總代價為529,287,080港元。所有已購回股份已經註銷。董事相信，購回股份能提升本集團及其資產淨值及／或其每股盈利。有關購回的進一步詳情將載於本公司截至2021年12月31日止年度的年度報告。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司截至2021年12月31日止年度概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 報告期後事項

### 恒大物業獨立調查

茲提述本公司於2022年3月21日，2022年3月29日、2022年7月22日的公告，內容有關恒大物業(本集團的附屬公司)約人民幣134億元的存款質押被相關銀行強制執行一事。本公司董事會已成立獨立調查委員會對存款質押事件進行調查。

### 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2021年12月31日止年度一直遵守標準守則。

### 企業管治

截至2021年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則的所有守則條文。

### 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2021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。