

债券代码：122393  
债券代码：155406  
债券代码：155407  
债券代码：149021  
债券代码：149128  
债券代码：149139  
债券代码：149247  
债券代码：149258  
债券代码：149467  
债券代码：156624  
债券代码：156625  
债券代码：156626  
债券代码：156606  
债券代码：156607

债券简称：15 恒大 03  
债券简称：19 恒大 01  
债券简称：19 恒大 02  
债券简称：20 恒大 01  
债券简称：20 恒大 02  
债券简称：20 恒大 03  
债券简称：20 恒大 04  
债券简称：20 恒大 05  
债券简称：21 恒大 01  
债券简称：中渝优 1  
债券简称：中渝优 2  
债券简称：中渝次  
债券简称：恒大 R1 优  
债券简称：恒大 R1 次

## 恒大地产集团有限公司

### 关于控股股东拟议的境外债务重组及季度业务更新的公告

本公司全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

恒大地产集团有限公司（以下简称“恒大地产”或“发行人”）控股股东中国恒大集团（以下简称“中国恒大”，连同其附属公司简称“中国恒大集团”）于 2023 年 3 月 22 日披露《内幕消息拟议的境外债务重组季度业务更新》<sup>1</sup>（以下简称“《内幕消息公告》”或“中国恒大公告”），披露内容如下：

#### 一、近期事件

中国恒大及其顾问在过去几个月与中国恒大的不同利益相关者就拟议的中国恒大集团境外债务重组（以下简称“拟议重组”）进行了建设性对话。

中国恒大与以下项目的一些主要持有人取得了进展：（1）中国恒大发行的本金总额为 139.225 亿美元的美元高级担保票据（以下简称“现有恒大票据”）；和（2）由景程有限公司（以下简称“景程”）发行并由（其中包括）天基控股有限公司（以下简称“天基”，与其子公司合称“天基集团”）担保的本金总额为 52.26 亿美元的美元优先票据（以下简称“现有景程票据”，与现有恒大票据

<sup>1</sup> 公告链接：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0322/2023032201428\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0322/2023032201428_c.pdf)

合称“现有票据”）。中国恒大欣然宣布，这些讨论最终与现有票据持有人特别小组成员（以下简称“债权人特别小组”）就拟议重组的核心条款达成具有约束力的协议。

## 二、拟议重组

中国恒大和其中包括债权人特别小组签署条款清单（定义见下方），是为实现拟议重组的重大而积极的里程碑，代表着各方在实现拟议重组方面取得了重大进展。

### 1、主要条款

拟议重组的主要条款载于三份日期为 2023 年 3 月 20 日的具有约束力的条款清单（统称为“条款清单”，而每一份为“条款清单”）：

（1）由许家印先生、中国恒大以及持有现有恒大票据的债权人特别小组成员签署的具有约束力的恒大协议安排（定义见《内幕消息公告》附录）的条款清单（以下简称“恒大条款清单”）；

（2）由景程以及持有现有景程票据的债权人特别小组成员签署的景程协议安排（定义见《内幕消息公告》附录）的条款清单（以下简称“景程条款清单”）；  
和

（3）由天基以及持有现有景程票据的债权人特别小组成员签署的天基协议安排（定义见《内幕消息公告》附录）的条款清单（以下简称“天基条款清单”）。

每一份条款清单的副本（其中敏感的附件和附表已移除，且敏感信息已遮盖）详见《内幕消息公告》附录。

拟议重组预计将通过在开曼群岛、香港、英属维京群岛和/或其他适用的司法管辖区的协议安排或其他程序进行。特别地，A 组和 C 组的债务（定义见恒大条款清单）将受恒大协议安排约束。针对恒大协议安排、景程协议安排和天基协议安排中的每项协议安排而言，相关重组的生效日期将在相关协议安排文件所载的先决条件已获满足或豁免后合理可行的情况下尽快发生。重组生效日（如各条款清单中所定义）预计为 2023 年 10 月 1 日，最后期限日（如各条款清单中所定义）为 2023 年 12 月 15 日（可依据各条款清单的条款延长）。

恒大协议安排中协议安排对价的分配为：（1）对于 A 组，A 组债务基于 A 组的全部应计索赔；（2）对于 C 组，C 组债务基于“差额索偿”（即扣除针对

非中国恒大的任一方的任何相关权利（无论是本金、担保或质押支持）的评估价值）。差额索偿的价值应经过独立的评估和裁定程序，该程序应在协议安排文件中列出。

条款清单构成中国恒大与债权人特别小组之间协议的基础。因此，各方同意及承诺本着诚意合作并尽其最大努力，以（1）商定重组支持协议，并（2）在此后必要时达成进一步协议，以实施拟议重组。各方承认并同意，条款列表仅记录某些已同意的关键商业条款，不应指示其他任何条款和条件。拟议重组应通过重组支持协议以及后续的有必要进一步协议和协议安排文件，以实施拟议重组。

根据条款清单，中国恒大集团预计在不迟于 2023 年 3 月 31 日（或与债权人特别小组达成合意的其他日期）就恒大协议安排、景程协议安排和天基协议安排中的每项协议安排与持有现有恒大票据或现有景程票据的（按所适用的）债权人特别小组达成合意并签订一份或多份重组支持协议。中国恒大将于适时就此作出进一步公布。

中国恒大将会促使 A 组债务的担保子公司和恒大地产遵守与拟议重组有关的恒大条款清单。

## 2、恒大物业股份的处理

按恒大条款清单的构想，恒大物业集团有限公司，其为中国恒大的一个子公司，股份于香港联合交易所有限公司（以下简称“联交所”）上市（股票代码：6666.HK，以下简称“恒大物业”），其股份（以下简称“恒大物业股份”），由中国恒大持有的合计：（1）2,493,778,025 股的恒大物业股份（相当于截至恒大条款清单日期的已发行恒大物业股份总数的约 23.1%）；以及（2）749,465,275 股的恒大物业股份（相当于截至恒大条款清单日期已发行恒大物业股份总数的约 6.9%），应存入证券账户并质押以分别为 A2 恒大物业股票挂钩票据和 C2 恒大物业股票挂钩票据（均在恒大条款清单中定义）提供担保（以下简称“恒大物业股份账户质押”）。

受恒大物业股份账户质押约束的恒大物业股份可以在恒大条款清单中规定的某些条件下会被释放以出售给战略投资者。向战略投资者出售恒大物业股份应在 A2 恒大物业股票挂钩票据和 C2 恒大物业股票挂钩票据之间按比例进行。

此外，中国恒大将发行强制可交换债券，可交换为 2,331,985,700 股的恒大

物业股份（占截至恒大条款清单日期已发行恒大物业股份总数的约 21.57%），这些恒大物业股份应存入质押的证券账户（受限于惯常的解除条款）。

### 3、恒大新能源汽车股份的处理

按恒大条款清单的构想，中国恒大新能源汽车集团有限公司，其为中国恒大的一个子公司，股份于联交所上市（股票代码：0708.HK，以下简称“恒大新能源汽车”），其股份（以下简称“恒大新能源汽车股份”），由中国恒大持有的合计：（1）与 A2 恒大新能源汽车股票挂钩票据（在恒大条款清单中定义）相关的 1,749,634,360 股的恒大新能源汽车股份（相当于截至恒大条款清单日期的已发行恒大新能源汽车股份总数的约 16.1%）；（2）与 C2 恒大新能源汽车股票挂钩票据（在恒大条款清单中定义）相关的 1,503,503,540 股的恒大新能源汽车股份（相当于截至恒大条款清单日期的已发行恒大新能源汽车股份总数的约 13.9%），将存入托管账户（以下简称“恒大新能源汽车托管账户”）。

在恒大新能源汽车托管账户下持有的恒大新能源汽车股份可以在恒大条款清单中规定的某些条件下会被解除托管以出售给战略投资者。向战略投资者出售恒大新能源汽车股份应按 A2 恒大新能源汽车股票挂钩票据和 C2 恒大新能源汽车股票挂钩票据之间的比例进行。

中国恒大将发行强制可交换债券，可交换为 3,094,810,100 股的恒大新能源汽车股份（占截至恒大条款清单日期已发行恒大新能源汽车股份总数的约 28.54%），这些恒大新能源汽车股份应存入质押的证券账户（受限于惯常的解除条款）

受限于获得相关批准后，作为拟议重组的一部分，中国恒大及其他方向恒大新能源汽车提供的总额约为 27.04 亿美元（包括截至 2023 年 10 月 1 日的应计利息）的若干贷款将按每股 3.84 港元的换股价转换为新能源汽车新股，其中约 24.21 亿美元将用作恒大新能源汽车强制可交换债券（定义见恒大条款清单）的交换财产，并为 A2 恒大新能源汽车股票挂钩票据和 C2 恒大新能源汽车股票挂钩票据之利益存入相关的恒大新能源汽车托管账户。

### 4、交易亮点

拟议重组遵循国际重组规则和实践，既依法公平保障了各类债权人的合法权益，包括安排境外资产作为境外债务的补充增信；又给予债权人充分灵活性可在

不同方案中进行选择，兼顾不同类型债权人的具体情况和要求偏好。拟议重组将在一定程度上缓解境外债务偿还压力，为中国恒大恢复经营解决境内问题提供条件。中国恒大将尽最大努力恢复资金、业务的良性循环，修复资本结构，实现平稳运营。

在恒大协议安排中，A 组和 C 组债权人都有权就其待分配的可获偿金额的处理方式选择两种选择之一。在方案 1 中，协议安排债权人可以按其可获偿金额 1:1 的转换比率获得将由中国恒大发行的新票据，新票据期限为 10 - 12 年，将随着时间的推移偿还。在方案 2 下，协议安排债权人可以选择将其可获偿金额转换为：（1）期限为五至九年的将由中国恒大发行的新票据；（2）由五笔与恒大物业、恒大新能源汽车或中国恒大上市股票挂钩的股权挂钩票据构成的组合，挂钩方式包括由其担保、挂钩、可强制交换或可强制转换对应股票（按所适用的）；或（3）两者的组合。

在景程协议安排中，债权人将获得五笔由景程发行的期限为四至八年的新票据，本金总额为 65 亿美元。

在天基协议安排中，债权人将获得四笔由天基发行的期限为五至八年的新票据，本金总额为 8 亿美元。

此外，作为恒大协议安排和天基协议安排的一部分，同意费将根据相关协议安排文件的条款以将由相关协议安排公司发行的实物支付新票据的方式支付给合格的债权人。

中国恒大集团设立了一个重组专用账户，为境外重组和所有境外债权人的利益持有若干境外资产处置的净收益。除其他事项之外，重组专用账户的安排规定只能根据该安排的条款为有限的目的从账户提取资金，例如支付中国恒大集团的境外重组费用和若干规定类型的境外运营成本。

## **5、境内进展**

境内层面，中国恒大集团希望可以通过完成拟议重组来为恢复运营提供必要条件，带动境内债权人与中国恒大集团达成和解，进而使中国恒大集团恢复有序运营，并逐步产生偿债现金流。2022 年以来，中国恒大集团先后完成 9 支境内公司债券本金和/或利息的展期，展期期限为 6 个月至 1 年不等，涉及约本金金额人民币 535 亿元，利息人民币 37.03 亿元。同时，中国恒大集团境内债务逾期

规模较大，于 2022 年 12 月 31 日境内有息负债逾期金额达到约人民币 2,084 亿元，境内商业承兑汇票逾期金额达到约人民币 3,263 亿元，境内或有债务逾期金额达到约人民币 1,573 亿元<sup>2</sup>，并且部分境内债权人也就此对中国恒大集团采取了法律行动。具体可见下文“六、法院、行政或仲裁程序”。

## 6、要求提供信息及加入恒大条款清单

关于拟议重组的信息要求都可以直接向中国恒大的财务顾问提出：

华利安诺基（中国）有限公司

邮箱：Evergrande@HL.com

不是恒大票据条款列表初始方的中国恒大其他债权人，可以通过联系中国恒大的财务顾问及填写加入表格（可应要求提供）作为加入的债权人（定义见恒大条款清单）加入恒大条款清单。详情请参阅中国恒大于 2023 年 3 月 22 日披露的《内幕消息拟议的境外债务重组季度业务更新》公告后附的恒大条款清单。

## 三、最新业务进展

### 1、中国恒大概况

中国恒大集团为综合企业，主要在中国从事地产开发、物业投资、物业管理、新能源汽车开发及生产、文化旅游等业务。中国恒大集团的三个主要业务分部概要如下：

**（1）房地产开发业务：**房地产开发业务是中国恒大集团的主要业务线，已取得 1,316 个房地产开发项目。房地产开发业务占中国恒大 2021 年收入的约 93.1%。中国恒大的大部分项目都是恒大地产持有的，天基亦持有位于中国大陆的 35 个项目的股权，其中天基持有 21 个项目的多数股权。

**（2）物业管理业务：**中国恒大集团的物业管理业务是通过恒大物业运营的。恒大物业主要为中国恒大集团地产业务所开发的房地产项目提供物业管理服务。截至中国恒大公告发布之日，恒大物业管理的物业中约有 70%为中国恒大集团开发的物业。截至中国恒大公告发布之日，中国恒大持有恒大物业 51.7%的股权。

**（3）新能源汽车业务：**恒大新能源汽车，从事产业园地产开发和健康管理业务，同时也开展新能源汽车和电池业务。截至中国恒大公告发布之日，中国恒大持有恒大新能源汽车 58.5%的股权。

---

<sup>2</sup> 境内有息负债和或有债务逾期金额以相关合同正常约定还款时间计算，不考虑交叉违约或加速等类似条款。

以下是三个主要业务部门的最新财务和运营情况：

## 2、房地产业务<sup>3</sup>

为切实保护购房者和债权人的合法权益，中国恒大集团努力保持生产经营的稳定性。为此，中国恒大集团努力争取了超过 6,800 家施工单位和 388 家材料合作供货商的支持，非严寒地区 591 个保交楼项目已有效复工。2022 年，中国恒大集团交付了约 30.1 万套房屋。截至 2023 年 2 月末，中国恒大集团已完成保交楼任务交付 42.1 万套、4,882 万平方米建筑面积（以下简称“建筑面积”）的任务，涉及 515 个项目。

2021 年，中国恒大集团合同销售人民币 4,430 亿元，合同销售建筑面积约 5,430 万平方米。2022 年，中国恒大集团实现合约销售约人民币 317 亿元（扣除抵款后的金额为约人民币 196 亿元），合约销售建筑面积约 390.4 万平方米。2023 年 1 月至 2 月期间，中国恒大集团实现合约销售约人民币 65.7 亿元（扣除扣除转让给施工单位或供货商的实物支付的财产后的金额为约人民币 47.5 亿元），合约销售建筑面积约 91.1 万平方米。

**天基集团下的房地产业务：**2022 年，天基集团合同销售约人民币 43.32 亿元（扣除扣除转让给施工单位或供货商的实物支付的财产后的金额为约人民币 27.56 亿元），合同销售建筑面积约 42.8 万平方米。

## 3、物业管理业务

截至 2023 年 2 月 28 日，恒大物业有 2,730 个在管项目，其在管总建筑面积约 5.05 亿平方米，为超过 330 万业主提供物业管理服务。这些在管项目覆盖 22 个省、5 个自治区、4 个直辖市和香港。截至 2023 年 2 月 28 日，恒大物业总签约建筑面积约 8.22 亿平方米，签约项目总数 3,142 个。

根据恒大物业 2021 年度未经审计的示意性财务信息，恒大物业在 2021 年收入约人民币 145.86 亿元，税息折旧及摊销前利润<sup>4</sup>约人民币 42.35 亿元。恒大物业的经营活动现金流出为 2021 财年 104.93 亿元<sup>5</sup>，投资活动产生的现金流出 12.84

---

3 本节下的合约销售的金额，合约销售和交付的建筑面积均为基于中国恒大集团或天基集团（按适用的情况）拥有权益的项目之总额。

4 中国恒大公告中包含的税息折旧及摊销前利润（未计利息、税项、折旧和摊销前的盈利）的计算方法是将营业收入与折旧和摊销、减值损失、其他损失相加，并减去其他收入。对恒大物业的关联方的经营性应收按 80%计提减值，但尚未对恒大物业约人民币 134 亿元被质押为第三方提供担保之事件（以下简称“恒大物业质押”）所涉及的人民币 134 亿计提减值。

5 该部分现金流流出包括恒大物业质押所涉及的人民币 134 亿元。

亿元，融资活动产生的现金流入 0.62 亿元。

#### 4、新能源汽车业务

恒驰 5 于 2022 年 9 月 16 日正式量产，首批量产车已于 2022 年 10 月 29 日开始交付。截至中国恒大公告发布之日，恒大新能源汽车已交付超过 900 辆车。

由于流动资金紧张，为能维持基本的业务运营，恒大新能源汽车已采取措施削减成本，例如削减其员工人数。截至 2023 年 3 月，恒大新能源共有 2,795 名员工<sup>6</sup>，相比之下，截至 2022 年 6 月 30 日员工数为 3,742 名。在没有新流动性注入的情况下，恒大新能源汽车将面临停产风险。

#### 四、清算分析

中国恒大已聘请 Deloitte Advisory (Hong Kong) Limited (以下简称“德勤香港”)对清算情景下境外债权人的预估回收率进行分析(以下简称“回收率分析”)<sup>7</sup>。回收率分析涵盖了中国恒大集团实体合计资产净值的大约 80%<sup>8</sup>。初步分析基于拟议重组不成功且中国恒大被迫清算的情况。

根据初步分析，在集团层面的清算中对中国恒大的境外无担保债权人的预估回收预计约为人民币 97.28 亿元，不同组别债权人的预估回收率如下：

债权人组合	预计回收率
中国恒大的境外无担保债权人	3.35%
现有恒大票据持有人	5.92%
现有景程票据持有人	6.49-9.34% <sup>9</sup>
天基的境外无担保债权人	2.05%

回收率分析涉及广泛使用估计和假设，受中国恒大集团无法控制的不确定性和或有事件的影响。预估回收率的实现可能会受到不可预见的事件和基本假设能否实现的影响。因此，实际回收率可能与上方列示的预估回收率存在重大差异。

#### 五、财务信息

以下财务信息未经审计，由中国恒大管理层根据目前可获得的信息编制，仅供参考。该等财务信息未经中国恒大核数师或审核委员会审阅。由于此类财务信息未经审计并考虑到中国恒大的情况，其可能会发生变化或调整。提醒中国恒大

<sup>6</sup> 包含已停工人员 931 人，其中汽车板块 493 人，电池板块 438 人。

<sup>7</sup> 回收率分析所用信息均为中国恒大截至 2022 年 11 月 9 日所提供，德勤香港没有独立核实或审计。

<sup>8</sup> 中国恒大集团实体的合计资产净值代表了每一家集团实体的资产净值的加总，未考虑任何合并的调整。

<sup>9</sup> 如果假设现有景程票据下的维好协议无效，预估回收率为 6.49%；如果假设现有景程票据下的维好协议有效，预估回收率为 9.34%。



股东和投资者不要依赖这些财务信息做出投资决定。

截至 2021 年 12 月 31 日未经审计的示意性财务信息是根据中国恒大 2021 年中期报告编制的，并通过纳入各实体自 2021 年 7 月至 12 月期间各实体账户余额的变化并抵销公司间交易进行调整。恒大物业、恒大新能源汽车、房车宝集团股份有限公司业务与房地产开发业务不同的子公司，由各自的管理团队编制示意性财务信息，并纳入中国恒大示意性财务信息内。

新冠疫情造成的影响，以及供货商与中国恒大之间存在纠纷和诉讼，导致难以收集到财产交付登记所需的信息。同时，房地产交付、收入确认和影响示意性财务信息的其他因素存在不确定性。

地产销售的时间表及销售价格受市场状况影响，存货减值金额存在不确定性。由于投资物业的估值取决于未来业务计划，现阶段该等计划具有不确定性，因此投资物业的减值金额也存在不确定性。

已经触发的股权回购义务在中国恒大公告所列举的资产负债表中被视为贸易和其他应付款项。向外部对手方提供的担保被当作或有负债处理，这并未反映在资产负债表中。

以下为中国恒大集团截至 2021 年 12 月 31 日未经审计的示意性主要合并财务信息：

单位：十亿元人民币

主要资产负债表数据	截至 2021 年 12 月 31 日
现金及现金等价物	64
存货	998
贸易及其他应收款项	228
投资性物业	72
长期投资	71
其他资产	266
<b>总资产</b>	<b>1,699</b>
短期借款/一年内到期的长期借款	558
长期借款	-
贸易和其他应付款项	862
其他债务	478
<b>负债总额</b>	<b>1,898</b>
<b>股本总额</b>	<b>(199)</b>

以下是恒大物业及其子公司截至 2021 年 12 月 31 日未经审计的示意性主要

合并财务信息<sup>10</sup>：

单位：百万元人民币

主要资产负债表数据	截至 2021 年 12 月 31 日
现金及现金等价物	1,198
存货	3
贸易及其他应收款项	16,630
固定资产	104
长期投资	21
商誉及无形资产	2,621
其他资产	93
<b>总资产</b>	<b>20,670</b>
短期借款/一年内到期的长期借款	150
长期借款	150
贸易和其他应付款项	5,786
其他债务	3,603
<b>债总额</b>	<b>9,689</b>
<b>股本总额</b>	<b>10,981</b>

以下是恒大新能源汽车及其子公司截至 2021 年 12 月 31 日未经审计的示意性主要合并财务信息<sup>11</sup>：

单位：百万元人民币

主要资产负债表数据	截至 2021 年 12 月 31 日
现金及现金等价物	1,287
交易性金融资产	2,795
存货	112
贸易及其他应收款项	14,657
固定资产	4,517
在建工程	18,028
长期投资	-
无形资产	12,776
其他资产	5,348
<b>总资产</b>	<b>59,521</b>
短期借款/一年内到期的长期借款	13,885
长期借款	11,271
贸易和其他应付款项	28,885

10 对恒大物业的关联方的经营性应收按 80%计提减值，但尚未对恒大物业质押所涉及的人民币 134 亿计提减值。

11 下述恒大新能源汽车的未经审计的示意性主要财务信息仅包含其汽车板块及电池板块，未包含其地产板块。

主要资产负债表数据	截至 2021 年 12 月 31 日
其他债务	4,789
<b>负债总额</b>	<b>58,830</b>
<b>股本总额</b>	<b>691</b>

以下是天基集团截至 2021 年 12 月 31 日未经审计的示意性主要合并财务信息：

单位：百万元人民币

主要资产负债表数据	截至 2021 年 12 月 31 日
现金及现金等价物	3,229
存货	88,430
贸易及其他应收款项	75,344
投资性物业	12,286
长期投资	11,215
其他资产	12,537
<b>总资产</b>	<b>203,041</b>
短期借款/一年内到期的长期借款	65,457
长期借款	-
贸易和其他应付款项	138,728
其他债务	11,825
<b>债总额</b>	<b>216,010</b>
<b>股本总额</b>	<b>(12,969)</b>

### 1、债务概况

截至 2021 年 12 月 31 日，根据中国恒大未经审计的示意性财务信息，中国恒大的有息债务在合并基础上总额约为人民币 5,584 亿元<sup>12</sup>，或有债务约人民币 1,953 亿元，其中，对合营企业、联营企业及第三方借款的担保余额<sup>13</sup>约人民币 1,020 亿元，未触发的股权回购义务约人民币 933 亿元。下表按相关债务或负债发生地及是否有担保物的情况列示中国恒大集团有息债务及或有负债明细。

单位：百万元人民币

有息债务和或有债务	有息债务	或有债务
境内债务	418,112	194,866
境外债务	140,284	409

单位：百万元人民币

<sup>12</sup> 债务概况中此处使用的汇率为 1 美元兑换人民币 6.38 元，1 港元兑换人民币 0.82 元。

<sup>13</sup> 包括按全额索偿基础的某些 C 组索偿的本金。

有息债务和或有债务	有息债务	或有债务
有担保物的债务	311,190	141,728
无担保物的债务	247,206	53,547

## 2、公司间结余

仅出于进行回收率分析的目的，根据相关实体的管理账目和为解决彼时未调整的公司间结余差异的某些假设，回收率分析对象实体之间的公司间结余矩阵得以编制。

截至 2021 年 12 月 31 日，中国恒大与中国恒大集团主要实体之间的公司间结余概述如下：

(1) 中国恒大旗下其他境内实体（不包括天基、恒大物业和恒大新能源汽车及其各自旗下实体）对天基旗下境内实体的公司间应付款净额约为人民币 140 亿元；

(2) 天基及其旗下境外实体对中国恒大及其旗下境外实体（不包括天基、恒大物业和恒大新能源汽车及其旗下各自实体）的公司间应付款净额约为人民币 380 亿元；

(3) 天基及其旗下境外实体对中国恒大旗下其他境内实体（不包括天基、恒大物业和恒大新能源汽车及其旗下各自实体）的公司间应付款净额约为人民币 160 亿元。

(4) 中国恒大及其旗下实体（不包括恒大物业和恒大新能源汽车及其各自旗下实体）对恒大物业旗下实体的公司间应付款净额约为人民币 110 亿元<sup>14</sup>；

(5) 恒大新能源汽车及其旗下实体对中国恒大及其旗下实体（不包括恒大物业和恒大新能源汽车及其各自旗下实体）的公司间应付款净额约为人民币 200 亿元；以及

(6) 恒大新能源汽车旗下实体对恒大物业旗下的公司间应付款净额约为人民币 1 百万元。

上述公司间结余为回收率分析对象间的结余，并不代表中国恒大集团所有公司间结余。上述结余基于仅为回收率分析目的而准备的公司间结余矩阵，而该矩阵又基于各个实体的管理账目，并通过某些假设解决了任何未调整的差异。因此，

<sup>14</sup> 本公司及其旗下实体（不包括恒大物业和恒大新能源汽车及其各自旗下实体）对恒大物业旗下实体的公司间应付款净额未包括恒大物业质押所涉及的全部金额中的约人民币 20 亿元，因恒大物业旗下相关实体不在回收率分析的范围之内。

实际的公司间结余可能与上述存在重大差异。

与上述公司间结余有关的应付款反映了中国恒大集团旗下相关实体之间的资金流转，并未签署针对利率、到期日或担保的书面协议。

### 3、流动性和现金状况

截至 2021 年 12 月 31 日，根据中国恒大未经审计的示意性财务信息，中国恒大集团的合并现金余额（不包括中国恒大的上市子公司，恒大物业和恒大新能源汽车及其各自的子公司持有的现金）约为人民币 534.22 亿元，其中约人民币 520.82 亿元为受限现金，约人民币 13.41 亿元为非受限现金<sup>15</sup>。

截至 2021 年 12 月 31 日，根据天基未经审计的示意性财务信息，天基集团的综合现金余额约为人民币 32.29 亿元，其中约人民币 24.67 亿元为受限现金，约人民币 7.62 亿元为非受限现金。

### 4、关键境外非核心资产

作为拟议重组的一部分，中国恒大集团向（1）恒大协议安排中的 A 组债权人，（2）恒大协议安排中的 A 组债权人和 C 组债权人，以及（3）天基协议安排中的债权人分配了若干依法归属于境外债权人的境外非核心资产（为与中国恒大集团房地产开发业务、物业管理业务、新能源汽车业务、电池业务无直接关系的），其截至 2022 年 8 月 31 日的账面总价值分别为约 10.13 亿美元、约 9.59 亿美元和约 19.09 亿美元<sup>16</sup>。出售这些非核心资产的任何所得款项净额将用于赎回根据恒大协议安排和天基协议安排（按适用的情况）所发行的相关票据。

### 5、预测现金流

#### （1）中国恒大

未来三年，中国恒大的核心任务是“保交楼”，将努力保持“复工复产”维持有序运营，预计需要额外人民币 2,500 亿元至人民币 3,000 亿元融资。期间现有项目的无杠杆自由现金流将主要用于偿还续建所需新增融资，对中国恒大层面无抵押担保债务偿还能力较弱。

从第 4 年开始，假设中国恒大能基本恢复正常经营，且尚未确认为实施主体的旧改项目得以继续开发，中国恒大无杠杆自由现金流预计将逐步增加。预计

---

<sup>15</sup> 98%的非受限现金属于房地产开发业务部门，分布在 7,000 多个实体中。

<sup>16</sup> 市场状况和相关资产的情况自 2022 年 8 月 31 日以来已经发生变化并可能在未来发生重大变化，因此这些境外非核心资产的账面价值可能与其市场价值存在显著差异。

2026 年至 2036 年年均可实现无杠杆自由现金流约 1,100 亿元至 1,500 亿元。需要说明的是，前述现金流尚未考虑偿还项目层面存量债务。

但仍需提醒的是，中国恒大境内大部分项目面临债务违约和诉讼风险，将会对中国恒大未来造成额外现金流损失以及对项目正常开发进度造成阻碍。

## **(2) 天基**

未来三年，天基的核心任务是“保交楼”，将努力保持“复工复产”维持有序运营，预计需要额外 10 亿元至 20 亿元融资。期间现有项目的无杠杆自由现金流将主要用于偿还续建所需新增融资，对天基层面无抵押担保债务偿还能力较弱。

从第 4 年开始，假设天基能基本恢复正常经营，天基无杠杆自由现金流预计将逐步增加。预计 2026 年至 2036 年年均可实现无杠杆自由现金流约 40 亿元至 60 亿元。需要说明的是，前述现金流尚未考虑偿还项目层面存量债务。

但仍需提醒的是，天基境内大部分项目面临债务违约和诉讼风险，将会对天基未来造成额外现金流损失以及对项目正常开发进度造成阻碍。

## **(3) 恒大物业**

假设恒大地产持续经营，继续交付房屋并转化为恒大物业在管面积，同时恒大物业保留现有外拓力度，预计恒大物业到 2026 年将拥有 5.33 至 6.52 亿平方米的在管面积。暂不考虑恒大物业质押所涉及的人民币 134 亿元，2023 年至 2026 年的累计无杠杆现金流预计将达到人民币 130 亿元至人民币 170 亿元之间。

## **(4) 恒大新能源汽车**

恒大新能源汽车如能在未来寻求超过人民币 290 亿元融资，计划推出多款旗舰车型，并望实现量产，在此计划下，2023 年至 2026 年的累计无杠杆现金流预计将达到人民币-70 亿元至人民币-50 亿元之间。

上述所有财务预测以 2021 年管理层报表为基础，取决于诸多假设和前提条件，存在较多不确定性，中国恒大无法保证按前述预测实现经营成果。

## **6、财务报表的公布**

根据中国恒大 2023 年 1 月 16 日就更换核数师有关的公告。罗兵咸永道会计师事务所（以下简称“罗兵咸”）应中国恒大的建议辞任中国恒大核数师，自 2023 年 1 月 16 日起生效。考虑中国恒大的审核委员会的推荐建议下，中国恒大董事会亦已议决委任上会栢诚会计师事务所有限公司（以下简称“上会栢诚”）为中

国恒大新核数师，以填补罗兵咸辞任后的临时空缺，任期直至中国恒大下届股东周年大会结束为止。上会栢诚为上会会计师事务所（特殊普通合伙）于香港的成员所。其获得委任后即开始工作。中国恒大集团 2021 年年度业绩的审计和 2022 年中期业绩的审查仍在进行中。中国恒大将在可行的情况下尽快公布 2021 年经审计的年度业绩和 2022 年中期业绩。

## 六、法院、行政或仲裁程序

根据中国恒大于 2022 年 6 月 27 日、2022 年 9 月 5 日、2022 年 9 月 8 日、2022 年 11 月 28 日以及 2023 年 3 月 20 日就清盘呈请有关的公告。清盘呈请的聆讯将进一步押后至 2023 年 7 月 31 日。

许多境内债权人也对 中国恒大集团 采取了法律行动。截至中国恒大公告之日，目标金额 1 亿以上未决诉讼案件数量超过 789 件，其目标金额总额达到约人民币 3,313 亿元，未决仲裁案件数量超过 43 件，其目标金额总额达到约人民币 322 亿元。除中国恒大已公告的程序外，中国恒大认为，截至中国恒大公告发布之日，不存在单独来看会对拟议重组产生重大影响的针对中国恒大集团的未决诉讼、仲裁或行政程序。

## 七、恒大物业独立调查

恒大物业质押的独立调查结果已于 2023 年 2 月 15 日公布。

中国恒大正与恒大物业商讨偿还恒大物业质押所涉及款项的方案。中国恒大将在有关偿还方案落实后，发出进一步公告。

## 八、复牌进度

中国恒大将努力在实际情况下尽快满足复牌条件。截至中国恒大公告发布之日，没有任何一项复牌条件得到满足。

中国恒大将在适当的时候进一步发布公告，向中国恒大的股东和其他投资者通报任何重大进展。中国恒大仍在编制中国恒大集团未发出的经审核年度业绩，中国恒大公告所载资料仅为中国恒大根据中国恒大集团未经审核财务信息而作出之初步评估，尚未经中国恒大核数师确认或审核或董事会审核委员会审阅，有可能需要作出调整。中国恒大集团的经审核的实际业绩可能与中国恒大公告所载数据有所不同。中国恒大股东及潜在投资者于买卖中国恒大证券时务请审慎行事并考虑咨询专业人士的意见。

## 九、短暂停牌

中国恒大的股份由二零二二年三月二十一日上午九时起停止买卖。中国恒大股份的买卖将继续暂停，直到进一步通知。

特此公告。

（以下无正文）



（本页无正文，为《恒大地产集团有限公司关于控股股东拟议的境外债务重组及季度业务更新的的公告》之盖章页）

