

债券简称：15 恒大 03

债券代码：122393

关于恒大地产集团有限公司
控股股东有关履行复牌指引恢复买卖的
临时受托管理事务报告

债券受托管理人



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2023 年 8 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）编制本报告的内容及信息来源于发行人对外公布的《恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）、恒大地产集团有限公司公告的《恒大地产集团有限公司关于控股股东履行复牌指引恢复买卖的公告》等相关公开信息披露文件及发行人向国泰君安提供的资料。国泰君安按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券之受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”）等相关规定编制了本报告。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目录

一、	本期债券核准情况.....	4
二、	本期债券的主要条款.....	4
三、	本期债券的重大事项.....	7
四、	提醒投资者关注的风险.....	16
五、	受托管理人的联系方式.....	16

一、 本期债券核准情况

本次债券于 2015 年 4 月 16 日经发行人董事会审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》及《关于公司发行公司债券方案的议案》，2015 年 4 月 23 日经发行人股东广州市凯隆置业有限公司做出股东决定通过上述议案，于 2015 年 6 月 10 日经中国证监会“证监许可（2015）1210 号”文件核准，发行人获准向合格投资者发行面值总额不超过 200 亿元的公司债券。

2015 年 7 月 8 日，恒大地产集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“恒大地产”）成功发行 150 亿元恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）。其中恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种一）发行规模 68 亿元，简称“15 恒大 02”，已于 2019 年 7 月到期兑付；恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种二）发行规模 82 亿元，简称“15 恒大 03”、“本期债券”。

二、 本期债券的主要条款

发行主体：恒大地产集团有限公司。

债券名称：恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种二），简称为“15 恒大 03”。

债券期限：本期债券为 7 年期，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行规模：发行规模 82 亿元。

债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

担保情况：本期债券无担保。

发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 5 年末上调本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于本期债券的第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及调整幅度

的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券。本期债券的票面利率在存续期内前 5 年固定不变，在存续期的第 5 年末，发行人可选择上调票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 5 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。

其他增信方式：中国恒大就本次债券兑付作出全额收购承诺，发生以下任一情形时，债券持有人有权要求中国恒大收购本次债券：1、在兑付日前的第 3 个工作日，发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本次债券；2、在本次债券存续期内，如债券持有人会议根据本次债券募集说明书的规定通过关于提前兑付债券的议案，而在债券持有人大会通过的提前兑付日前的第 3 个工作日，发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本次债券。如果债券持有人按照上述约定要求中国恒大收购本次债券，在符合中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）相关法律法规及适用于中国恒大的相关法律法规规定的前提下，中国恒大将自行或指定中国恒大实际控制的其他境内外子公司在兑付日/提前兑付日前全额收购本次债券。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

发行方式及发行对象：本次债券面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行。

向公司股东配售安排：本次债券不向公司股东配售。

起息日：2015 年 7 月 8 日。

利息登记日：2016 年至 2022 年每年 7 月 8 日之前的第 1 个工作日为上一个

计息年度的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

付息日：本期债券的付息日为 2016 年至 2022 年每年的 7 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 7 月 8 日（如遇发行节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

到期日：本期债券的到期日为 2022 年 7 月 8 日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2020 年 7 月 8 日。

计息期限：本期债券的计息期限为 2015 年 7 月 8 日至 2022 年 7 月 7 日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2015 年 7 月 8 日至 2020 年 7 月 7 日。

兑付日：本期债券的兑付日期为 2022 年 7 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分的本期债券兑付日为 2020 年 7 月 8 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

根据 2022 年 6 月 30 日公告的《关于恒大地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）（品种二）2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本次持有人会议审议并通过了《关于调整“15 恒大 03”债券本金及利息兑付安排的议案》将上述付息日、到期日及兑付日延期半年，调整至 2023 年 1 月 8 日。

根据 2022 年 12 月 28 日公告的《关于恒大地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》，本次持有人会议审议并通过了《关于调整“15 恒大 03”债券本金及利息兑付安排的议案》将上述付息日、到期日及兑付日再次延期半年，调整至 2023 年 7 月 8 日。

根据 2023 年 6 月 27 日公告的《关于恒大地产集团有限公司公开发行 2015

年公司债券（第二期）（品种二）2023年第二次债券持有人会议结果的公告》，本次持有人会议审议并通过了《关于调整“15 恒大 03”债券本金及利息兑付安排的议案》将上述付息日、到期日及兑付日延期一年，调整至 2024 年 7 月 8 日。

付息、兑付方式：本次债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

信用级别及资信评级机构：根据中诚信国际信用评级有限责任公司《中诚信国际关于终止恒大地产集团有限公司主体和相关债项信用评级的公告》，自公告发布之日起（2023 年 6 月 29 日）起，中诚信国际终止对发行人主体信用评级及“15 恒大 03”、“19 恒大 01”、“19 恒大 02”、“20 恒大 01”、“20 恒大 02”、“20 恒大 03”、“20 恒大 04”、“20 恒大 05”和“21 恒大 01”的债项信用评级，并将不再更新信用评级结果。

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司金融机构借款，优化债务结构和补充流动资金。

三、 本期债券的重大事项

国泰君安作为“15 恒大 03”的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行受托管理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。恒大地产集团有限公司公告的《恒大地产集团有限公司关于控股股东履行复牌指引恢复买卖的公告》具体内容如下：

“

恒大地产集团有限公司（以下简称“本公司”）控股股东中国恒大集团（以下简称“中国恒大”，连同其附属公司统称为“中国恒大集团”）近日于联交所披露了《履行复牌指引恢复买卖》（以下简称“《公告》”），主要内容如下：

根据中国恒大日期为2022年6月20日、2022年7月15日及2022年9月1日的公告（以下简称“该等公告”），内容有关（其中包括）联交所向中国恒大发出的复牌指引。除文义另有所指，《公告》所用词汇与该等公告所界定者具相同涵义。

一、履行复牌指引

中国恒大谨此向股东及公众通报中国恒大已履行各项复牌指引，详情如下：

1、复牌指引(a) — 公布上市规则规定的所有未公布的财务业绩，并解决任何审计保留意见的事项

中国恒大已于2023年7月17日发布了2021年度的审计财务业绩，截至2022年6月30日止六个月的中期财务业绩及2022年度的审计财务业绩。

中国恒大外聘核数师上会栢诚会计师事务所有限公司（以下简称“上会栢诚”）就中国恒大集团截至2021年12月31日止年度综合财务报表因有关中国恒大集团持续经营的多项不确定因素，以及无法就期初结余及比较数据获取足够适当的审核凭证而无法发表意见。上会栢诚认为该综合财务报表在所有其他方面，已遵照香港《公司条例》的披露要求妥为编制。有关中国恒大集团截至2022年12月31日止年度综合财务报表，因有关中国恒大集团持续经营的多项不确定因素，以及期初余额和比较数字而无法发表意见。上会栢诚认为该综合财务报表在所有其他方面，已遵照香港《公司条例》的披露要求妥为编制。

根据中国恒大于2023年1月16日发布有关更换核数师的公告。中国恒大前任核数师罗兵咸永道会计师事务所（以下简称“罗兵咸”）于2023年1月16日辞任。罗兵咸在其辞任函中声称尚未收到与审计中国恒大及附属公司于2021年度合并财务报表相关的重大事项若干数据。中国恒大现任核数师上会栢诚在审核中国恒大集团截至2021财年综合财务报表时就罗兵咸提出尚未收到的若干数据作出如下处理：

	罗兵咸提出的事项	上会栢诚的解决方案/处理方法
1	根据罗兵咸永道于2022年2月9日和2022年2月25日与中国恒大审核委员会的书面沟通，就中国恒大集团可能存在表外理财产品及其他表外负债和未披露的存款抵质押安排的情况，要求中国	上会栢诚已审阅了国富浩华（香港）风险管理有限公司（以下简称“国富浩华”）就表外理财产品及其他表外负债和未披露的存款抵质押安排所进行的独立调查报告。报告证实中国恒大于2021年12月31日，不存在重大表外交易或资产负债和抵质押存款。对于国富浩华的报告，上会栢诚已具体进行以下工作：

	罗宾威提出的事项	上会栢诚的解决方案/处理方法
	<p>恒大审核委员会成立独立调查委员会，并聘请独立第三方机构协助相关调查工作。目前，罗兵威永道尚未知悉此等独立调查的进展，亦未收到相关的调查报告及资料。</p>	<p>①获取国富浩华的独立调查报告，核对报告范围涵盖了全部潜在的表外交易及安排； ②评估报告的调查方法是否充分，包括访谈关键人员、检查内部文件、浏览外部信息等；及 ③检查报告的结论是否明确、准确和得到充分证据支持。</p> <p>基于上述，上会栢诚认为其已获得充分证据对除中国恒大已披露外，不存在重大表外交易或资产负债和抵质押存款作出合理评估。</p>
2	<p>有关中国恒大于2022年7月22日公告之《初步调查所得信息》中披露的人民币134亿元存款质押担保（以下简称“该质押担保”）被相关银行划转一事，虽然中国恒大已提供该质押担保的初步独立调查报告，中国恒大尚未提供：</p> <p>①独立调查委员会出具有关该质押担保的最终独立调查报告； ②有关该质押担保相关的会计影响评估，以及恒大物业集团有限公司（以下简称“恒大物业”）由此确认对中国恒大集团人民币134亿元的非贸易应收款项的法律权属的律师意见； ③关于中国恒大集团偿还恒大物业人民币134亿元的具体方案以及案以及可行性的评估，以及相关会计影响评估； ④要求恒大物业管理层全面调查中国恒大集团所签订的合同或协议，以识别是否有其他潜在的未经恰当授权或记录的交易事项；及 ⑤内控顾问对恒大物业内控及风险管理系统全面评估的结果。</p>	<p>①上会栢诚已取得独立调查委员会出具的关于人民币134亿元存款质押担保的最终独立调查报告。上会栢诚已评估该报告的独立性和客观性，并透过抽样方式核实报告内容所引用的支持性文件； ②上会栢诚已评估该质押担保相关的会计影响及中国恒大人民币134亿元非贸易应付款项的法律权属； ③上会栢诚与中国恒大管理层确认，中国恒大暂未与恒大物业达成偿还方案。</p> <p>诚如中国恒大及恒大物业日期为2023年2月15日的公告所披露，于2020年12月28日至2021年8月2日期间，恒大物业六间附属公司透过八间银行为多间第三方公司（作为被担保方）的融资提供银行存款抵押人民币134亿元。有关资金人民币134亿元其后透过部分质押方及多间中介公司转回中国恒大集团（扣除费用）。截至2021年12月31日止年度，因第三方借款人违约，银行执行担保义务，相应扣除存款质押人民币134亿元。</p> <p>上会栢诚认为，虽然有关资金通过多个中介机构回流，但中国恒大集团及恒大物业已确定该资金来源最终来自恒大物业。因此，有关资金已在综合财务报表中确认为集团内交易并在合并时予以抵销，而不是反映为第三方交易。这种会计处理适当地反映了交易的本质，原因为资金源自中国恒大集团的附属公司；</p> <p>④上会栢诚已要求中国恒大管理层全面调查并向其披露所有签订的重大合同或协议。上会栢诚已透过查看合同条款、取得确认函等程序，评估是否存在其他潜在的未经恰当授权或记录的交易。通过附加程序，上会栢诚没有发现除了该质押担保外之其他潜在的未经恰当授权或记录的交易；及 ⑤中国恒大及恒大物业已委任独立顾问审视中国恒大及恒大物业的内控及风险管理系统。上会栢诚</p>

	罗宾威提出的事项	上会栢诚的解决方案/处理方法
		已取得该等报告及对报告的内容进行了解。 基于上述，上会栢诚认为其已获得充分证据对质押担保的会计影响作出合理评估。
3	中国恒大集团2021年度未在合同约定到期日清偿若干到期借款及其他带息负债。管理层尚需进一步提供中国恒大集团对若干借款合同条款遵循情况（包括但不限于财务契约、非财务契约、借款人承诺与保证、借款人义务及交叉违约条款）的评估。	上会栢诚获取并核对了中国恒大对借款合同条款遵循情况的评估，包括财务和非财务契约，借款人承诺与保证，借款人义务及交叉违约条款。对于中国恒大集团有违约的情况，中国恒大集团已经将相关债务重分类为流动负债。上会栢诚已经审阅了该等借款的条款及重分类的理据。 基于上述，上会栢诚认为其已获得充分证据对中国恒大集团的借款违约情况作出合理评估。
4	关于中国恒大集团2021年度持续经营编制基础及相关披露影响的评估，包括2022年1月1日起不少于12个月的现金流量预测、针对未来现金流量而拟定的计划和措施、以及现金流量预测数据中关键假设的相关解释或依据。	上会栢诚复核了中国恒大管理层关于持续经营假设的评估，包括12个月现金流量预测和支持预测的计划与措施。惟由于现金流假设中包括了若干假设，该等假设涉及重大不确定性而且对于集团能否持续经营具有关键影响，因此上会栢诚无法获得足够凭证以证明中国恒大的持续经营能力。上会栢诚对于中国恒大的持续经营假设并不发表意见。
5	关于中国恒大集团截止2021年12月31日的房地产业务板块开发中物业及持作出售竣工物业可变现净值以及自持物业及固定资产可回收价值的支持性数据。	上会栢诚核对了中国恒大对房地产业务板块资产可变现净值的评估。评估采用合理估值方法，结果得到充分证据支持。上会栢诚亦已就该等资产完成独立评估审阅并认为其已获得充分证据对中国恒大集团的借款违约情况作出合理评估。
6	中国恒大集团所拥有的部份土地使用权出让合同存在被解除合同并被要求退回土地使用权的情况，就该部份合同对应已支付的土地使用权出让金，管理层尚未提供相关可回收情况的支持性文件。	上会栢诚获取中国恒大对已付土地使用权出让金可收回性分析，并核对支持文件。对于已经被收回的土地，中国恒大已经作出相应会计处理，包括终止确认该等土地的拥有权及计提相关处置损失。该等损失已经于发生年度内确认。 基于上述，上会栢诚认为其已获得充分证据对中国恒大集团的已付土地使用权出让金可收回性作出合理评估。
7	截至2021年12月31日，根据中国恒大集团汽车业务板块现金产生单元的未来现金流折算净值，管理层对汽车业务板块的长期资产（包含固定资产、外购无形资产、资本化无形资产及商誉）执行了资产减值准备评估工作；	上会栢诚审阅了汽车业务资产减值测试相关数据，包括项目预算、可行性报告、未来现金流量预测及关键假设。测试结果具备充分依据。就该等资产的减值评估，中国恒大已经委托专业独立评估师进行减值评估，上会栢诚亦已就该等评估进行审阅并认为其已获得充分证据对中国恒大集团汽车业务资产减值作出合理评估。

	罗宾咸提出的事项	上会栢诚的解决方案/处理方法
	但尚未提供相关资本化无形资产的支持性文件（包括但不限于项目预算、可行性分析报告等）、现金产生单元未来现金流折算净值的相关计算依据、关键假设等重要的支持性材料。	
8	中国恒大集团的合并财务报表、各会计科目明细数据及报表附注数据。	上会栢诚已获取中国恒大于2021年及2022年度的相关资料。对于2020年度的数据，由于中国恒大员工的流失，因此上会栢诚无法获得足够数据以验证期初结余。上会栢诚对于期初结余无法发表意见。
9	其他重要的财务数据，比如房地产销售收入确认的支持性文件（包括但不限于购房合同、验收报告和交楼通知书等资料）、成本、费用和违约金等负债之完整性评估数据、未决诉讼事项的完整列表（包括但不限于相关具体案件数据以及该等案件对未计负债的准确性和完整性影响的评估）、截止2021年12月31日的贸易应收款及其他应收款项的预期信用损失评估、以及关联方往来余额及关联方交易列表和对帐结果等	上会栢诚已获取中国恒大于2021年及2022年度的相关资料。对于2020年度的数据，由于中国恒大员工的流失，因此上会栢诚无法获得足够数据以验证期初结余。上会栢诚对于期初结余无法发表意见。

鉴此，中国恒大已经公布上市规则规定的所有财务业绩，且认为罗兵咸在其辞任函提出的事项已得到完满解决。董事会认为中国恒大已充分履行复牌指引（a）。

2、复牌指引（b）—对中国恒大主要附属公司，恒大物业人民币134亿元的质押担保被相关银行强制执行进行独立调查，公布调查结果并采取适当的补救措施

中国恒大于2023年2月15日公布了独立调查结果。自2023年2月15日公布了独立调查结果后，独立调查委员持续对事件相关人员进行进一步的访谈及调查以寻求找出该质押担保的原因、核实中国恒大在相关时间的流动性情况、及进一步确认涉及事件的管理人员。

（1）背景

如中国恒大2023年2月15日公告所披露，于2020年12月28日至2021年8月2日期间，恒大物业的六家附属公司通过八家银行，为多家第三方（作为被担保方）融资提供存款质押，相关的资金透过部分被担保方及多家通道公司（扣除费用后）划转至中国恒大集团。该质押担保期限届满，因触发质权实现条件，相关的银行划扣/划转了合计约人民币134亿元的存单存款。

(2) 该质押担保的起源

独立调查委员的进一步调查显示中国恒大于2020年12月中至下旬，基于中国恒大集团的资金需求，中国恒大集团提出开展一个专项融资业务，从而产生该质押担保事件。恒大物业提供的人民币134亿元存单质押中，约人民币131.8亿元的资金（扣除或抵销了该安排的费用后）被确认回流至中国恒大集团，并被中国恒大集团用于运营目的，包括但不限于在2021年2月10日使用人民币97.5亿元赎回一境外债券。赎回该债券后，继续进行该安排的目的，是利用该安排为集团的其他营运及财务需求获取资金。

(3) 中国恒大相关时间的流动性

独立调查委员的进一步调查显示，如在相关期间采用整体可使用资金的计算方法（即中国恒大集团在每月初的现金余额），则中国恒大没有出现流动性问题；但如在相关期间采用只考虑可立刻使用资金的计算方法（即只考虑不同时点中国恒大集团的可立刻使用资金），则中国恒大出现了流动性问题。中国恒大认为整体可使用资金是衡量流动性的适当标准，采用整体可使用资金法的假定是合理的。根据一参与人士的陈述，通过该质押担保安排获取的资金，意在确保在香港有足够境外资金赎回该债券的确定性和时间性，并不意味中国恒大集团无法取得该额度的资金。

(4) 涉及事件的管理人员

进一步调查显示，在相关期间的董事中，许家印（以下简称“许主席”）、夏海钧（以下简称“夏先生”）和潘大荣（以下简称“潘先生”）能够接触并持有相关文件，可能使其能够注意到中国恒大的资金情况。

许主席曾持有可能使他注意到潜在资金问题的文件，但他表示他没有审阅这些文件，因为没有人特别提醒他注意这些文件。独立调查委员顾问注意到，这与他之前的说法一致，即尽管他会收到很多报告，但他并没有阅读这些报告，因为

在关键时间，他并不负责中国恒大的财务和资金，而是依赖负责财务和资金的高管处理相关事宜。

独立调查还有发现与该质押担保安排有关的部分文件有许主席的签署，涉及某些中国恒大集团境内子公司跨境向中国恒大转入资金，以及批准使用资金提前赎回境外债券。许主席所签署的内部审批文件没有明确指明与恒大物业有关，仅提及集团内部资金。许主席表示，他的签署只是属于一个流程。在中国恒大业务运作上，签字的领导需要高度负责各相关项目及事项。因此，就该质押担保安排来说，相关文件报批到许主席时，他看了当中负责公司财务和资金领导的签字，相信相关领导会对有关公司财务和资金的事情负责及把关。许主席否认对该质押担保安排有了解，且没有任何其他在独立调查受访者明确指称，许主席在获恒大物业告知人民币134亿元的质押被银行执行之前，已经知悉该安排。虽然另一位涉案人士指称许主席参与该质押担保安排，但此推断在独立调查中没有得到其他受访者的证实，也没有得到文件的佐证。

至于夏先生及潘先生，如中国恒大于2022年7月22日的初步调查结果公告及2023年2月15日公告所披露，他们参与了该质押担保的相关安排，与2023年2月15日中国恒大发布的独立调查结果保持一致。

(5) 结论

独立调查委员会认为，独立调查结果已足够揭示相关事实和情况以揭露问题（包括但不限于内部控制缺陷）并已尽力识别所有涉及该事件及有关关系的人士，补充独立调查的结果与2023年2月15日发布的独立调查结果保持一致。

(6) 补救措施

中国恒大自知悉该质押担保后，立即开展内部监控检讨、成立独立调查委员会进行调查。中国恒大亦进行内控检讨，并接受内控顾问建议，积极落实各项补救措施，防止再度发生类似事故。同时，中国恒大亦积极、努力与恒大物业商讨补救措施，在有进展时，将进一步公告。

鉴此，董事会认为中国恒大已充分履行复牌指引（b）。

3、复牌指引（c）—管理层的诚信及/或对中国恒大管理及运营有重大影响的任何人的诚信，或会对投资者构成风险，并损害对市场的信心，需证明没有合理的监管疑虑

根据独立调查结果，积极参与该质押担保的人士夏海钧先生及柯鹏先生均已离职。就潘大荣先生而言，其已被调任至恒大培冠教育科技有限公司担任普通员工，负责日常行政工作，无决策或审批权限。潘大荣先生与中国恒大的董事没有任何关连。因此，董事会及独立调查委员会认为中国恒大管理层的诚信不存在监管疑虑。

鉴此，董事会认为中国恒大已履行复牌指引(c)的要求。

4、复牌指引(d)——进行独立的内部监控检讨，需证明中国恒大已制定足够的内部监控及程序，以履行上市规则项下的责任

中国恒大委任专业内控顾问对中国恒大内部监控系统进行独立检讨及整改。内控检讨结果已于2023年8月21日发布。

内控顾问就其在检讨过程中发现的存在缺陷提出整改建议。中国恒大已采纳内控顾问的建议提升内控体系及程序。内控顾问已于2023年7月至8月10日期间对中国恒大集团之已提升内控体系及程序进行跟进检讨，并认为在中国恒大集团完成执行内控顾问建议之整改措施后，中国恒大集团内部监控体系及程序（包括制度、流程和控制执行）已基本完善，也能使相关内部监控风险控制在合理的水平。

董事会（包括独立调查委员会）在考虑内控报告及建议后，认为中国恒大集团已根据内控顾问提出的整改建议完成整改。中国恒大集团已提升之内控体系及流程已具备足够的内控措施及程序以履行上市规则项下的责任。

鉴此，董事会认为中国恒大已充分履行复牌指引(d)。

5、复牌指引(e)——针对中国恒大之清盘呈请（或清盘令，如有）已被撤回或被解除，并且解除了任何清盘人的任命（无论是否临时）

中国恒大自收到呈请以来一直积极寻求法律措施以坚决反对呈请，并采取一切必要行动保障中国恒大的合法权利。中国恒大已与中国恒大境外债权人小组就建议境外债务重组达成支持协议，目前正在推进重组协议安排法庭程序。香港特别行政区高等法院、开曼群岛大法院及英属维尔京群岛汤加加勒比最高法院辖下高等法院已分别指示中国恒大的相关协议安排召开债权人会议以投票批准各协议安排。

呈请聆讯已延期至2023年10月30日。中国恒大认为呈请不会对建议境外

债务重组计划或时间表，以及中国恒大的业务运营产生重大影响。

6、复牌指引（f）—证明中国恒大遵守上市规则第13.24条的规定

中国恒大认为其有足够的业务运营。中国恒大以稳经营、化风险为第一要务，以最大力度积极推进保交楼工作，取得了包括各地政府、上下游企业、业主等在内多方的理解和支持，实现了732个保交楼项目全面复工，2022年累计交楼30.1万套。中国海南海花岛文旅项目稳步运营，累计接待游客超760万人次。

截止2023年6月30日，中国恒大集团拥有土地储备1.9亿平方米。此外，中国恒大集团还参与旧改项目78个，其中大湾区55个（深圳34个），其他城市23个。

中国恒大目前的营运资金来源主要为各地政府提供的纾困资金借款、项目处置收入、存量的监管资金以及日常经营销售收入等。2023年上半年，中国恒大集团实现合约销售金额人民币334.13亿元，合约销售面积511.5万平方米，上半年累计销售回款人民币271亿元。

截至2023年6月30日，中国恒大集团总资产约为人民币17,439.97亿元。

董事会认为中国恒大集团具有足够之业务运作并且拥有足够价值之资产支持其运营，以符合上市规则第13.24条之规定，支持中国恒大股份继续于联交所上市。

鉴此，董事会认为中国恒大已充分履行复牌指引（f）的要求。

7、复牌指引（g）向市场通报所有重要信息使中国恒大股东和其他投资者可评估中国恒大的情况

中国恒大有切实、合理可行的信息披露机制，自中国恒大股票停牌以来，中国恒大向市场通报重要信息及公司的最新动态。

鉴此，董事会认为中国恒大已充分履行复牌指引（g）的要求。

二、拟议修改公司章程

根据于2022年1月1日起生效的上市规则附录三的14项核心股东保障标准。中国恒大将于其将召开的股东周年大会上修订公司章程，以符合修订后的上市规则附录3的规定。

三、恢复买卖

应中国恒大的要求，中国恒大的股份由2022年3月21日上午9时正起于联

交所停止买卖。中国恒大已向联交所申请由 2023 年 8 月 28 日上午 9 时正起恢复买卖中国恒大股份。

特此公告。

”

四、 提醒投资者关注的风险

国泰君安作为“15 恒大 03”的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。本报告依据公开信息及相关公告内容披露。

国泰君安后续将密切关注对“15 恒大 03”的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注“15 恒大 03”的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

五、 受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：丁寒玉、耿立

联系电话：010-83939216

邮箱：hddc1503@163.com

（本页无正文，为《关于恒大地产集团有限公司控股股东履行复牌指引恢复买卖的临时受托管理事务报告》盖章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

