

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

### 关于业绩亏损等重大事项的公告

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。

#### 一、业绩亏损及净资产为负值的情况

恒大地产集团有限公司（以下简称“发行人”）2021 年度合并口径净利润为-5,241.72 亿元，2022 年半年度合并口径净利润为-356.02 亿元，2022 年度合并口径净利润为-527.20 亿元，2023 年半年度合并口径净利润为-179.35 亿元。发行人 2021 年末合并口径净资产为-3,117.77 亿元，2022 年 6 月末合并口径净资产为-3,455.88 亿元，2022 年末合并口径净资产为-3,652.62 亿元，2023 年 6 月末合并口径净资产为-3,867.38 亿元。

发行人 2021 年度、2022 年半年度、2022 年度及 2023 年半年度出现重大亏损及净资产为负值，主要系发行人风险事件发生以来，住宅销售规模及销售均价均有所下滑，且发行人上述报告期内存在较大规模的资产减值损失、信用减值损失、公允价值变动损失、退地损失、诉讼损失所致。

#### 二、审计机构无法表示意见的情况

##### （一）2021 年度财务报表被审计机构出具无法表示意见审计报告

发行人 2021 年度财务报表被利安达会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“利安达”）出具无法表示意见的审计报告，具体情况如下：

“（一）与持续经营有关的重大不确定性

如财务报表附注“二、财务报表的编制基础 2、持续经营”所述，恒大地产集团 2021 年度的净亏损人民币 5,241.72 亿元，截至 2021 年 12 月 31 日，恒大地产集团的流动负债合计人民币 18,774.16 亿元，而恒大地产集团的货币资金（包括现金及现金等价物和受限资金）总额为人民币 193.31 亿元。此外，如财务报表附注“十三、或有事项”所述，恒大地产集团因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件，上述情况表明可能存在导致对恒大地产集团持续经营能力产生重大疑虑的多项重大不确定性。

恒大地产集团已经在财务报表附注“二、财务报表的编制基础 2、持续经营”中披露管理层改善恒大地产集团财务状况和减轻流动资金压力的多项措施，这些改善措施是否能够落实存在不确定性。

由于上述有关持续经营的多项不确定性因素及其之间可能产生相互影响而对财务报表所产生的累计影响，我们无法判断恒大地产集团采用持续经营假设编制财务报表是否恰当。

（二）无法确定财务报表期初数及其对比较期数据的影响

我们首次承接恒大地产集团 2021 年度的财务报表审计，按照《中国注册会计师审计准则第 1331 号-首次审计业务涉及的期初余额》的相关规定，应当对恒大地产集团 2021 年度财务报表期初数实施必要的审计程序，恒大地产集团因陷入流动性困境、人员流失等导致正常生产经营受到重大不利影响，我们无法获取充分、适当的审计证据以确定财务报表期初数及其对比较期的影响。

同时，如财务报表附注“四、31、会计政策、会计估计变更和差错更正（2）销售收入会计处理变更”所述，恒大地产集团认为根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定追溯调整不可行。我们无法获取充分、适当的审计证据以证实其不可行性。因此，我们无法确定销售收入会计处理变更是否已按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定适当的应用。在此情况下，我们无法判断上述情况对财务报表期初数和比较期数据的影响程度，也无法确定恒大地产集团截至 2021

年 12 月 31 日止年度所订立的所有交易是否已在恒大地产集团的财务报表中适当列报。

鉴于上述事项的重要性和普遍性，我们无法获取充分适当的证据为财务报表提供审计意见的基础。

因此，由于缺乏足够的支持文件确认财务报表期初数及其比较期数据，我们无法确认截至 2021 年 12 月 31 日止年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注的要素是否需要作出任何调整。如对恒大地产集团于 2020 年 12 月 31 日及 2021 年 1 月 1 日的合并及公司资产负债表作出任何必要调整，将对恒大地产集团截至 2021 年 12 月 31 日止年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表产生相关影响。”

## **(二) 2022 年度财务报表被审计机构出具无法表示意见审计报告**

发行人 2022 年度财务报表被利安达出具无法表示意见的审计报告，具体情况如下：

### **“（一）与持续经营有关的重大不确定性**

如财务报表附注“二、财务报表的编制基础 2、持续经营”所述，恒大地产集团 2022 年度的净亏损人民币 527.20 亿元，截至 2022 年 12 月 31 日，恒大地产集团的流动负债合计人民币 16,787.47 亿元，而恒大地产集团的货币资金（包括现金及现金等价物和受限资金）总额为人民币 91.73 亿元。此外，如财务报表附注“十三、或有事项”所述，恒大地产集团因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件，上述情况表明可能存在导致对恒大地产集团持续经营能力产生重大疑虑的多项重大不确定性。

恒大地产集团已经在财务报表附注“二、财务报表的编制基础 2、持续经营”中披露管理层改善恒大地产集团财务状况和减轻流动资金压力的多项措施，这些改善措施是否能够落实存在不确定性。

由于上述有关持续经营的多项不确定性因素及其之间可能产生相互影响而对财务报表所产生的累计影响，我们无法判断恒大地产集团采用持续经营假设编制财务报表是否恰当。

### **(二) 无法确定财务报表期初数及其对比较期数据的影响**

截至 2021 年 12 月 31 日止年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注的要素是否需要作出任何调整我们无法确认。由于恒大地产集团陷入流动性困境、人员流失，截至 2021 年 12 月 31 日止我们无法就会计处理变更获得充分适当的审计证据。

鉴于上述事项的重要性和普遍性，我们无法获取充分适当的证据为财务报表提供审计意见的基础。合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注所呈列的比较期数据可能包含重大错误陈述，因此可能无法与当年数据进行比较。

因此，我们无法对恒大地产集团随附的截至 2021 年 12 月 31 日止年度合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注发表意见。”

### 三、销售收入会计处理变更情况

在 2021 年以前，发行人认为客户接受物业或根据销售合同被视为物业已获得客户接受（以较早者为准）时确认收入。但自 2021 年以来，由于逐渐陷入流动资金困难，发行人认为将获得项目竣工备案证或交付业主使用作为收入确认的额外条件更能反映本公司的状况，且更具实际可操作性。

根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，应当采用追溯调整法处理，发行人陷入流动资金困难后，出现大量财务及工程员工离职，发行人缺乏足够的信息支持对相应会计年度的损益科目影响数进行追溯调整。发行人将销售收入会计处理变更的累积影响数调整列报前期最早期初（2021 年 1 月 1 日）留存收益，其他相关项目的期初余额和列报前期披露的其他比较数据不做调整。

销售收入会计处理变更对财务报表的主要影响如下：

单位：千元

受影响的报表项目	对 2021 年 1 月 1 日余额的影响金额（“-”为减少）	
	合并	母公司
预付账款	9,376,904	不适用
应收账款	-7,568,056	
存货	319,146,152	
预收账款/合同负债	616,069,285	
应付账款	-72,248,787	
应交税费	-131,884,735	

受影响的报表项目	对 2021 年 1 月 1 日余额的影响金额 (“-”为减少)	
	合并	母公司
递延所得税负债	4,028,648	
未分配利润	-88,510,436	
少数股东权益	-6,498,975	

根据新会计处理，截止 2021 年 1 月 1 日，计入合同负债尚未确认为收益不含增值税的余额为人民币 5,780.65 亿元，将于报告期内在相应的条件满足时确认为收益。发行人管理层认为这种会计处理变更更能反映本公司的营运表现和财务状况。

#### 四、债务逾期的情况

截至 2023 年 6 月末，发行人逾期金额超过 1000 万元的有息债务共计 2,596.40 亿元，具体情况如下：

债务名称	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至 2022 年末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
银行贷款	发行人合并财务报表范围内子公司	银行	834.82	本金逾期	到期未还	834.82	发行人正在积极与银行沟通，制定和落实解决方案，部分项目已完成展期；后续将继续努力推动相关问题的解决。
信托贷款	发行人合并财务报表范围内子公司	信托	567.54	本金逾期	到期未还	567.54	发行人正在积极与信托沟通，制定和落实解决方案，部分项目已完成展期；后续将继续努力推动相关问题的解决。
其他金融机构贷款	发行人合并财务报表范围内子公司	其他金融机构	491.10	本金逾期	到期未还	491.10	发行人正在积极与金融机构沟通，制定和落实解决方案，部分项目已完成展期；后续将继续努力推动相关问题的解决。
其他贷款	发行人合并财务报表范围内子公司	其他	702.94	本金逾期	到期未还	702.94	发行人正在积极与机构沟通，制定和落实解决方案，部分项目已完成展期；后续将继续努力推动相关问题的解决。

注：2022 年 7 月 8 日，根据《关于恒大地产集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）2022 年第二次持有人会议决议的公告》，“20 恒大 01”展期方案尚未获得债券持有人会议表决通过。

注：2023 年 3 月 23 日，发行人未能按期兑付“20 恒大 04”2020 年 9 月 23 日至 2023 年 3 月 22 日期间利息。

#### 五、诉讼情况

截至 2023 年 6 月末，发行人主要大额诉讼情况如下：

单位：亿元

原告姓名（名称）	被告姓名（名称）	案由	一审受理时间	一审受理法院	标的金额	目前所处的诉讼程序
南京润恒企业管理有限公司	恒大地产集团有限公司、广州市凯隆置业有限公司、许家印	增资纠纷	2023/2/27	深圳国际仲裁院	239.91	仲裁中
中航信托股份有限公司	深圳市鸿腾投资管理有限公司、深圳市建设（集团）有限公司、恒大地产集团有限公司	合同纠纷	2023/4/6	深圳中级人民法院	17.70	二审中
中诚信托有限责任公司	江苏省建工集团控股有限公司、江苏省建工集团有限公司、贵州尚明房地产开发有限公司、恒大地产集团有限公司、贵阳新世界房地产有限公司、贵阳恒大浩淼房地产开发有限公司、贵阳恒大弘源房地产开发有限公司、恒大地产集团贵阳置业有限公司	合同纠纷	2022/8/25	广州市中级人民法院	13.40	一审中
重庆市轨道交通（集团）有限公司	重庆盛怀房地产开发有限公司、恒大地产集团有限公司	合资、合作开发房地产合同纠纷	2022/3/2	广州市中级人民法院	12.06	一审中
河北恒海房地产开发有限公司	恒大地产集团石家庄有限公司	合资、合作开发房地产合同纠纷	2023/4/11	石家庄中级人民法院	11.80	一审中
重庆国际信托股份有限公司	恒大园林集团有限公司、重庆航耀房地产开发有限公司、重庆尖置房地产有限公司、重庆中渝物业发展有限公司、恒大地产集团有限公司、恒大地产集团重庆有限公司	合同纠纷	2022/2/28	广州市中级人民法院	11.13	一审中
无锡江南电缆有限公司	深圳恒大材料设备有限公司、恒大地产集团有限公司、深圳恒大材料物流集团有限公司	买卖合同纠纷	2022/11/15	深圳市中级人民法院	10.52	二审中
彭州市龙兴置业有限公司	恒大地产集团成都有限公司	股权转让纠纷	2022/8/3	成都市中级人民法院	10.18	一审中
恒大人寿保险有限公司	爱美高实业（成都）有限公司	买卖合同纠纷	2023/4/14	成都市中级人民法院	9.75	一审中
中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	许昌裕丰房地产有限公司、恒大地产集团郑州有限公司、恒大地产集团有限公司	建设工程施工合同纠纷	2023/7/28	许昌市中级人民法院	8.98	一审中

注：除上述大额诉讼外，发行人还在其他重大诉讼情况。部分重大诉讼一审受理时间为收件、开庭或判决时间。截止报告报出日，上述部分案件已撤诉。

## 六、资产受限情况

截至 2023 年 6 月末，发行人主要资产受限情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例
货币资金	89.95	77.01	85.61
其他权益工具投资	7.07	4.71	66.62
存货	10,026.75	1,705.32	17.01
固定资产	88.24	57.16	64.78
在建工程	59.26	14.56	24.57

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例
无形资产	45.14	5.01	11.10
投资性房地产	466.62	90.21	19.33
<b>合计</b>	<b>10,783.03</b>	<b>1,953.98</b>	

注：上述受限资产主要为发行人借款、预售资金监管等产生的受限资产。由于发行人人员流失、诉讼等原因，除以上列示受限资产外，其他受限资产情况无法明确。因 2023 年 6 月 30 日无法及时准确统计受限资产，除货币资金外的资产受限金额为 2022 年年度数据。

### 七、报告期内违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定及违反募集说明书相关约定或承诺事项的情况

由于发行人自 2021 年下半年以来经营情况发生重大变化，人员流失严重，公司未能在 2022 年 4 月 30 日之前披露 2021 年年度报告、未能在 2022 年 8 月 31 日之前披露 2022 年半年度报告、未能在 2023 年 4 月 30 日之前披露 2022 年年度报告，另外发行人可能存在相关事项临时信息披露不及时的情况。违反了《公司债券发行与交易管理办法》第四条、第五十一条第一款、第五十四条及《公司信用类债券信息披露管理办法》第十六条、第十八条的规定。

2023 年 8 月 16 日，发行人收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）下发的《立案告知书》，因发行人涉嫌信息披露违法违规，根据《中华人民共和国证券法》和《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规，中国证监会决定对发行人立案。

发行人高级管理人员林漫俊先生因配合相关机构调查工作，目前尚未对 2021 年年度报告、2022 年半年度报告、2022 年年度报告及 2023 年半年度报告完成书面确认意见签署。

### 八、影响及应对措施

发行人 2021 年因受宏观经济环境、行业环境、融资环境多重不利因素叠加影响，陷入债务违约的流动性困境。因受诸多不确定因素影响，发行人债务风险化解方案进度不及计划预期，受流动性危机持续影响，2021 年度、2022 年半年度、2022 年度及 2023 年半年度持续亏损且已资不抵债，发行人正常生产经营受到重大影响。

截至 2023 年 6 月末，发行人的流动负债合计人民币 16,340.36 亿元，而发行人的货币资金（包括现金及现金等价物和受限资金）总额为人民币 89.95 亿元。此外，发行人因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件，上述情况表明可能存在导

致对发行人持续经营能力产生重大疑虑的多项重大不确定性。

鉴于上述情况，发行人管理层认真考虑了发行人自报告期起不少于 12 个月的预计现金流量预测，并充分考虑了对其持续经营能力产生重大疑问的事项，因此积极提出债务解决方案以缓解流动资金压力。发行人继续实施以下计划和措施：

（1）发行人已与境内其他贷款人积极磋商借款展期事宜，因贷款人分散且市场环境不断变化，仍需时间与个别贷款人逐一确定展期方案；

（2）发行人一直积极通过多种管道寻求新的融资或额外的资金流入，包括但不限于资产管理公司或金融机构的新融资、保交楼的专项借款及配套借款、与业务合作伙伴的业务合作、资产处置等。截至目前，发行人已通过上述管道实现了若干业务合作，并为若干项目获得了新的融资或额外资金。发行人还将继续寻求新的融资或额外资本；

（3）发行人一直积极与债权人沟通，以解决未决诉讼。截至目前，发行人已与部分债权人完成了和解安排；

（4）发行人将继续聚焦房地产项目的竣工交付，确保发行人业务的稳定和可持续运营。

（5）2023 年 4 月 3 日，中间控股公司中国恒大与 AHG 就重组条款签订了重组支持协议（以下简称“RSA”）。拟议的重组旨在①为中国恒大提供长期、可持续的资本结构；②提供充足的财务灵活性和充分的流动性来稳定业务；及③保障所有持份者的权利及权益，并实现价值最大化。拟议重组集团将通过恒大协议安排、天基协议安排和景程协议安排实施境外债务重组，发行人将继续跟进尚未完成的拟定境外子公司债务重组。

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业绩亏损等重大事项的公告》  
之盖章页）

