

恒大地产集团有限公司

公司债券半年度报告

(2017 年)

二〇一七年八月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司半年度报告未经审计。

重大风险提示

一、资产负债率较高的风险

公司资产负债率处于较高水平，随着公司业务规模的逐步扩大，项目开发支出及预售货款将相应增加，资产负债率可能会维持在较高水平。如果公司持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，公司可能面临偿债压力，正常经营活动可能因此受到不利影响。

二、存货出售的不确定性风险

公司存货主要为房地产类存货，主要包括已完工开发产品和在建开发产品。公司房地产开发业务受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果国内房地产供需关系进一步改变，则可能对公司房地产项目的销售产生较大影响，进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。

三、受限制资产规模较大的风险

公司受限制资产主要系为金融机构借款设定的担保资产，主要包括公司及下属子公司开发的房地产项目和持有的货币资金等。另外，公司部分子公司的股权部分或全部处于质押状态。公司存在较大规模的受限制资产，在后续融资以及资产的正常使用方面可能存在一定的风险。

报告期内公司偿还永续债、降低对外担保规模，截至报告期末，公司 2017 年上半年累计新增借款 171.23 亿元，累计新增对外担保 233.06 亿元，均未超过 2016 年末净资产（2016 年末公司净资产为 881.42 亿元）的 20%。累计新增借款和对外担保较高的风险已不存在。

报告期内，公司引入战略投资者，验资及工商变更登记已完成，无偿转让风险已不存在。除此之外，截至本报告披露日，公司债券面临的风险因素与 2016 年度报告中“风险因素”等相关章节内容无重大变化。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	7
第一节 公司及相关中介机构简介	8
一、 公司基本信息	8
二、 信息披露负责人	8
三、 信息披露网址及置备地	8
四、 报告期内控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员变更情况	9
五、 中介机构情况	9
六、 中介机构变更情况	10
第二节 公司债券事项	10
一、 债券基本信息	10
二、 募集资金使用情况	13
三、 资信评级情况	15
四、 报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况	16
五、 持有人会议召开情况	18
六、 受托管理人履职情况议案	19
第三节 财务和资产情况	20
一、 是否被会计师事务所出具非标准审计报告	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	20
三、 主要会计数据和财务指标	20
四、 主要资产和负债变动情况	21
五、 逾期未偿还债务	22
六、 权利受限资产情况	22
七、 其他债券和债务融资工具的付息兑付情况	23
八、 对外担保的增减变动情况	23
九、 银行授信情况及偿还银行贷款情况	25
第四节 业务和公司治理情况	26
一、 公司业务情况	26
二、 公司主要经营情况	27
三、 严重违约情况	29
四、 公司独立性情况	29
五、 非经营性往来占款或资金拆借情况	29
六、 公司治理、内部控制情况	29
第五节 重大事项	29
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	29
二、 关于破产相关事项	30
三、 关于司法机关调查事项	30
四、 其他重大事项的信息披露情况	30
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	31
第七节 备查文件目录	32
附件 审计报告、财务报表及附注	34
母公司资产负债表	37
合并利润表	39
母公司利润表	40
合并现金流量表	41
母公司现金流量表	43

合并所有者权益变动表.....	45
母公司所有者权益变动表.....	48
担保人财务报表	50

释义

本公司、公司、恒大地产	指	恒大地产集团有限公司
中国恒大	指	注册于英属开曼群岛的香港上市公司 China Evergrande Group （交易代码：3333.HK），该公司通过多级子公司持有本公司 73.88% 股权
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本公司所发行公司债券的投资者
公司章程	指	《恒大地产集团有限公司章程》
董事会	指	恒大地产集团有限公司董事会
监事	指	恒大地产集团有限公司监事
报告期	指	2017 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元

本半年度报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	恒大地产集团有限公司
中文简称	恒大地产
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	赵长龙
注册地址	深圳市南山区海德三道 126 号卓越后海金融中心 3901 房
办公地址	深圳市南山区海德三道 126 号卓越后海金融中心
邮政编码	518054
公司网址	www.evergrande.com
电子信箱	无

二、信息披露负责人

姓名	付菲
联系地址	深圳市南山区海德三道 126 号卓越后海金融中心 34 楼
电话	0755-81995331
传真	0755-81994188
电子信箱	fufei@evergrande.com

三、信息披露网址及置备地

登载半年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn;www.szse.cn
半年度报告备置地	深圳市南山区海德三道 126 号卓越后海金融中心 34 楼

四、报告期内控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员变更情况**(一) 报告期内控股股东、实际控制人的变更情况**

报告期内，公司控股股东、实际控制人未发生变更。控股股东与实际控制人信息与募集说明书披露情况一致。

(二) 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

√适用 □不适用

赵长龙原担任董事长、总经理，报告期内变更，不再担任总经理。时守明为现任总经理。

李国东原担任副总裁兼财务负责人，报告期内变更，调任控股股东其他岗位。

刘雪飞、周映秋新任公司副总裁。

潘翰翎新任公司财务负责人。

五、中介机构情况

债券代码： 122383、122392、122393、118453、118637

债券简称： 15 恒大 01、15 恒大 02、15 恒大 03、16 恒地 01、16 恒地 02

(一) 会计师事务所

名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市浦东新区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 6 楼
签字会计师（如有）	林宇鹏、魏泽

(二) 受托管理人

名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 10 层
联系人	魏璠
联系电话	010-59312900

(三) 资信评级机构

名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼

债券代码： 125782、125783

债券简称： 15 恒大 04、15 恒大 05

(一) 会计师事务所

名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市浦东新区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 6 楼
签字会计师（如有）	林宇鹏、魏泽

(二) 受托管理人

名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座2层
联系人	郭春磊、袁圣文、邢超
联系电话	010-85130311

(三) 资信评级机构

名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦21楼

六、中介机构变更情况

□适用 √不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	122383
2、债券简称	15恒大01
3、债券名称	恒大地产集团有限公司2015年公司债券（第一期）
4、发行日	2015年6月19日
5、到期日	2020年6月18日
6、债券余额	50
7、利率（%）	5.38%
8、还本付息方式	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
9、上市或转让场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行
11、报告期内付息兑付情况	报告期内不存在付息兑付违约以及按期偿付风险的情况
12、特殊条款的触发及执行情况	报告期内无特殊条款行权。根据2016年第一次持有人会议决议及后续投资者增资到位，2017年6月19日至2018年6月18日，发行人上调10BP利率至5.48%，2018年6月19日，利率恢复至5.38%（不考虑行使上调票面利率选择权）

1、债券代码	122392
2、债券简称	15恒大02
3、债券名称	恒大地产集团有限公司2015年公司债券（第二期）（品种一）
4、发行日	2015年7月8日
5、到期日	2019年7月7日
6、债券余额	67.94
7、利率（%）	5.30%

8、还本付息方式	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
9、上市或转让场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行
11、报告期内付息兑付情况	报告期内不存在付息兑付违约以及按期偿付风险的情况
12、特殊条款的触发及执行情况	报告期内无特殊条款行权。2017年7月10日为发行人上调票面利率选择权、投资者回售选择权的行权日，发行人选择上调100BP票面利率至6.30%。根据2016年第一次持有人会议决议及后续投资者增资到位，2017年7月8日至2018年7月7日，发行人上调10BP利率至6.40%，2018年7月8日，利率恢复至6.30%

1、债券代码	122393
2、债券简称	15恒大03
3、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）
4、发行日	2015年7月8日
5、到期日	2022年7月7日
6、债券余额	82
7、利率（%）	6.98%
8、还本付息方式	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
9、上市或转让场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行
11、报告期内付息兑付情况	报告期内不存在付息兑付违约以及按期偿付风险的情况
12、特殊条款的触发及执行情况	报告期内无特殊条款行权。根据2016年第一次持有人会议决议及后续投资者增资到位，2017年7月8日至2018年7月7日，发行人上调10BP利率至7.08%，2018年7月8日，利率恢复至6.98%（不考虑行使上调票面利率选择权）

1、债券代码	125782
2、债券简称	15恒大04
3、债券名称	恒大地产集团有限公司2015年非公开发行公司债券（品种一）
4、发行日	2015年10月16日
5、到期日	2020年10月15日
6、债券余额	175
7、利率（%）	7.38%
8、还本付息方式	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
9、上市或转让场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格投资者非公开发行
11、报告期内付息兑付情况	报告期内不存在付息兑付违约以及按期偿付风险的情况
12、特殊条款的触发及执行情况	报告期内无特殊条款行权

1、债券代码	125783
2、债券简称	15 恒大 05
3、债券名称	恒大地产集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券 (品种二)
4、发行日	2015 年 10 月 16 日
5、到期日	2020 年 10 月 15 日
6、债券余额	25
7、利率 (%)	7.88%
8、还本付息方式	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
9、上市或转让场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格投资者非公开发行
11、报告期内付息兑付情况	报告期内不存在付息兑付违约以及按期偿付风险的情况
12、特殊条款的触发及执行情况	报告期内无特殊条款行权

1、债券代码	118453
2、债券简称	16 恒地 01
3、债券名称	恒大地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第一期)
4、发行日	2016 年 1 月 11 日
5、到期日	2020 年 1 月 10 日
6、债券余额	100
7、利率 (%)	6.98%
8、还本付息方式	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
9、上市或转让场所	深圳证券交易所
10、投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格投资者非公开发行
11、报告期内付息兑付情况	报告期内不存在付息兑付违约以及按期偿付风险的情况
12、特殊条款的触发及执行情况	报告期内无特殊条款行权

1、债券代码	118637
2、债券简称	16 恒地 02
3、债券名称	恒大地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第二期)(品种一)
4、发行日	2016 年 7 月 29 日
5、到期日	2019 年 7 月 28 日
6、债券余额	42
7、利率 (%)	6.80%
8、还本付息方式	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
9、上市或转让场所	深圳证券交易所
10、投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格投资者非公开发行
11、报告期内付息兑付情况	报告期内不存在付息兑付违约以及按期偿付风险的情况

12、特殊条款的触发及执行情况	报告期内无特殊条款行权。根据2016年第一次持有人会议决议及后续投资者增资到位，2017年7月29日至2018年7月28日，发行人上调10BP利率至6.90%，2018年7月29日，利率恢复至6.80%（不考虑行使上调票面利率选择权）
-----------------	---

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：122383、122392、122393

债券简称	15恒大01、15恒大02、15恒大03
募集资金专项账户运作情况	公司严格按照该期债券募集说明书中的约定，设立专项账户用于募集资金的管理，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户运作不存在异常。
募集资金总额	200
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	本期公司债券募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还金融机构借款和补充公司及下属子公司营运资金
募集资金使用履行的程序	公司对于该期债券募集资金使用严格按照该期债券募集说明书的约定以及公司《公司债券募集资金使用管理办法》等制度的规定，设立专项账户用于接收、存储、划转与本息偿付，严格执行逐级审批程序，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据董事会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	合计规模中150亿元用于偿还公司及下属子公司的金融机构借款，50亿元用于补充公司及下属子公司营运资金
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不适用
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：125782、125783

债券简称	15恒大04、15恒大05
募集资金专项账户运作情况	公司严格按照该期债券募集说明书中的约定，设立专项账户用于募集资金的管理，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户运作不存在异常。
募集资金总额	200
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	本期公司债券募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还金融机构借款和补充流动资金

募集资金使用履行的程序	公司对于该期债券募集资金使用严格按照该期债券募集说明书的约定以及公司《公司债券募集资金使用管理办法》等制度的规定，设立专项账户用于接收、存储、划转与本息偿付，严格执行逐级审批程序，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据董事会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	拟将本次债券募集资金中的 150 亿元用于偿还公司金融机构借款，其余 50 亿元用于补充流动资金
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不适用
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：118453、118637

债券简称	16 恒地 01、16 恒地 02
募集资金专项账户运作情况	公司严格按照该期债券募集说明书中的约定，设立专项账户用于募集资金的管理，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户运作不存在异常。
募集资金总额	142
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	本期公司债券募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还金融机构借款和补充公司及下属子公司营运资金
募集资金使用履行的程序	公司对于该期债券募集资金使用严格按照该期债券募集说明书的约定以及公司《公司债券募集资金使用管理办法》等制度的规定，设立专项账户用于接收、存储、划转与本息偿付，严格执行逐级审批程序，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据董事会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。
募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定	用于偿还公司及下属子公司的金融机构借款、补充公司及下属子公司营运资金
是否与约定相一致*	是
履行的募集资金用途变更程序（如有）	不适用
募集资金用途变更程序是否与募集说明书约定一致（如有）	不适用
如有违规使用，是否已经及时整改（如有）	不适用
其他需要说明的事项	无

三、资信评级情况

(一) 跟踪评级情况

√适用 □不适用

债券代码	122383、122392、122393
债券简称	15 恒大 01、15 恒大 02、15 恒大 03
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2017 年 6 月 26 日
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
标识所代表的含义	主体评级 AAA 表示受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低； 债项评级 AAA 表示债券信用质量极高，信用风险极低
上一次评级结果的对比	不变
对投资者适当性的影响	未对投资者适当性产生影响

债券代码	125782、125783
债券简称	15 恒大 04、15 恒大 05
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2017 年 6 月 26 日
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
标识所代表的含义	主体评级 AAA 表示受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低； 债项评级 AAA 表示债券信用质量极高，信用风险极低
上一次评级结果的对比	不变
对投资者适当性的影响	未对投资者适当性产生影响

债券代码	118453、118637
债券简称	16 恒地 01、16 恒地 02
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2017 年 6 月 26 日
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
标识所代表的含义	主体评级 AAA 表示受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低； 债项评级 AAA 表示债券信用质量极高，信用风险极低
上一次评级结果的对比	不变
对投资者适当性的影响	未对投资者适当性产生影响

(二) 主体评级差异

适用 不适用

四、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

(一) 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

(二) 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况、变化情况

1、增信机制

(1). 保证担保

法人或其他组织保证担保

适用 不适用

自然人保证担保

适用 不适用

保证人情况在本报告期是否发生变化

适用 不适用

保证人是否为发行人控股股东或实际控制人

适用 不适用

(2). 抵押或质押担保

适用 不适用

(3). 其他方式增信

适用 不适用

债券代码：122383、122392、122393、125782、125783、118453、118637

债券简称	15 恒大 01、15 恒大 02、15 恒大 03、15 恒大 04、15 恒大 05、16 恒地 01、16 恒地 02
报告期内相关增信措施的变化情况	鉴于上市公司中国恒大与发行人受同一实际控制人控制，且中国恒大通过多层股权架构实际持有发行人 73.88% 股权，2015 年，中国恒大就本期债券兑付相关事宜作出收购承诺。截至本报告期末，增信措施未发生变化。
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

增信的执行情况	未执行
---------	-----

2、 偿债计划或其他偿债保障

√适用 □不适用

债券代码：122383、122392、122393、125782、125783、118453、118637

债券简称	15 恒大 01、15 恒大 02、15 恒大 03、15 恒大 04、15 恒大 05、16 恒地 01、16 恒地 02
报告期内偿债计划和其他偿债保障措施执行情况	报告期内偿债计划和其他偿债保障措施执行情况正常
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	无
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	无

3、 专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：122383、122392、122393

债券简称	15 恒大 01、15 恒大 02、15 恒大 03
账户资金的提取情况	本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	不适用
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券代码：125782、125783

债券简称	15 恒大 04、15 恒大 05
账户资金的提取情况	本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	不适用
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券代码：118453、118637

债券简称	16 恒地 01、16 恒地 02
账户资金的提取情况	本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范
与募集说明书的相关承诺是否一致	是
与募集说明书的相关承诺不一致的情况（如有）	不适用

一致的情况（如有）	
相关变化对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

五、持有人会议召开情况

√适用 □不适用

债券代码：122383

债券简称：15 恒大 01

会议届次	召开时间、地点	原因	形成的决议
2017 年第一次债券持有人会议	2017 年 4 月 25 日 广州市天河区黄埔大道西 78 号恒大中心 40 楼会议室	审议修改会议规则、募集说明书和修改增信方式的议案	《关于修改<恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券之债券持有人会议规则>及<恒大地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书>的议案》； 《关于更改 15 恒大 01 债券增信方式的议案》

债券代码：122392、122393

债券简称：15 恒大 02、15 恒大 03

会议届次	召开时间、地点	原因	形成的决议
2017 年第一次债券持有人会议	2017 年 4 月 25 日 广州市天河区黄埔大道西 78 号恒大中心 40 楼会议室	审议修改会议规则、募集说明书和修改增信方式的议案	《关于修改<恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券之债券持有人会议规则>及<恒大地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）募集说明书>的议案》； 《关于更改 15 恒大 02、15 恒大 03 债券增信方式的议案》

债券代码：125782、125783

债券简称：15 恒大 04、15 恒大 05

会议届次	召开时间、地点	原因	形成的决议
2017 年第一次债券持有人会议	2017 年 4 月 25 日 广州市天河区黄埔大道西 78 号恒大中心 40 楼会议室	审议修改增信方式的议案	《关于更改 15 恒大 04、15 恒大 05 债券增信方式的议案》

债券代码：118453

债券简称：16 恒地 01

会议届次	召开时间、地点	原因	形成的决议
2017 年第一次债券持有人会议	2017 年 4 月 25 日 广州市天河区黄埔大道西 78 号恒大中心 40 楼会议室	审议修改增信方式的议案	《关于更改 16 恒地 01 债券增信方式的议案》

债券代码：118637

债券简称：16 恒地 02

会议届次	召开时间、地点	原因	形成的决议

2017 年第一次债券持有人会议	2017 年 4 月 25 日 广州市天河区黄埔大道西 78 号恒大中心 40 楼会议室	审议修改增信方式的议案	《关于更改 16 恒地 02 债券增信方式的议案》
------------------	---	-------------	---------------------------

六、受托管理人履职情况议案

债券代码：122383、122392、122393

债券简称	15 恒大 01、15 恒大 02、15 恒大 03
受托管理人履行职责情况	报告期内，债券受托管理人严格依照公司债券的《债券受托管理协议》约定履行受托管理人职责，对公司的有关情况进行持续跟踪与了解，并召集组织了 2017 年债券持有人会议，形成有效决议。 受托管理人已于 2017 年 6 月 29 日披露 15 恒大 01、15 恒大 02、15 恒大 03 的 2016 年度《受托管理事务报告》，2017 年 1 月 9 日，4 月 10 日，5 月 8 日，5 月 16 日，6 月 12 日，6 月 19 日分别披露 15 恒大 01、15 恒大 02、15 恒大 03 《临时受托管理事务报告》，报告内容详见上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）。
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码：125782、125783

债券简称	15 恒大 04、15 恒大 05
受托管理人履行职责情况	报告期内，债券受托管理人严格依照公司债券的《债券受托管理协议》约定履行受托管理人职责，对公司的有关情况进行持续跟踪与了解，并召集组织了 2017 年债券持有人会议，形成有效决议。 受托管理人已于 2017 年 6 月 28 日披露 15 恒大 04、15 恒大 05 的 2016 年度《受托管理事务报告》，2017 年 1 月 6 日，4 月 10 日，5 月 8 日，5 月 17 日，6 月 9 日，6 月 19 日分别披露 15 恒大 04、15 恒大 05 《临时受托管理事务报告》，报告内容详见上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）。
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码：118453、118637

债券简称	16 恒地 01、16 恒地 02
受托管理人履行职责情况	报告期内，债券受托管理人严格依照公司债券的《债券受托管理协议》约定履行受托管理人职责，对公司的有关情况进行持续跟踪与了解，并召集组织了 2017 年债券持有人会议，形成有效决议。 受托管理人已于 2017 年 6 月 29 日披露 16 恒地 01、16 恒地 02 的 2016 年度《受托管理事务报告》受托管理人已于 2017 年 1 月 9 日，4 月 10 日，5 月 8 日，5 月 16 日，6 月 12 日，6 月 19 日分别披露 16 恒地 01、16 恒

	地 02《临时受托管理事务报告》，报告内容详见深圳证券交易所网站（ http://www.szse.cn ）。
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

第三节 财务和资产情况

一、是否被会计师事务所出具非标准审计报告

半年度财务报告是否被会计师事务所出具非标准审计报告

是 否 未经审计

上年度财务报告是否被会计师事务所出具非标准审计报告

是 否 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	原因
总资产	13,163.81	12,401.38	6.15	报告期内经营规模扩大，引入战略投资者
归属母公司股东的净资产	1,390.82	532.25	161.31	报告期内引入战略投资者以及本期利润增长
流动比率	1.47	1.49	-1.34	公司经营规模扩大，流动负债规模有所增长
速动比率	0.50	0.56	-10.71	公司经营规模扩大，存货规模随之增长
资产负债率（%）	86.12	92.89	-7.29	引入战略投资者，偿还永续债，降低了负债率水平
	本期	上年同期	变动比例 (%)	原因
营业收入	1,819.15	869.08	109.32	公司近年合约销售规模大幅增长，本期实现销售收入大幅提升
归属母公司股东的净利润	245.89	78.55	213.04	本期销售收入大幅增长，偿还永续债，利润水平显著提升

经营活动产生的现金流净额	-525.64	11.79	-4,558.35	公司房地产开发业务发展较快，项目开发支出及土地购置支出增长，经营活动现金流出规模增大
EBITDA	515.85	176.00	193.10	利润较上年同期大幅上涨，成本费用的利息也有一定上升
EBITDA 利息倍数	2.26	1.10	105.45	EBITDA 显著上升，高于当期利息的涨幅
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-	报告期内到期贷款全部偿还
利息偿付率（%）	100.00	100.00	-	报告期内到期利息全部偿付

四、主要资产和负债变动情况

单位：亿元 币种：人民币

项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	原因
货币资金	2,306.87	2,751.91	-16.17	-
应收票据	0.21	0.68	-69.12	公司销售结算采用票据结算减少，导致余额略有下降
应收账款	174.87	84.47	107.02	公司房地产业务销售规模不断扩大，相应的应收商品房销售款随之增长
预付款项	772.45	521.59	48.10	公司经营规模扩大，开工建设量增加，使公司需要预付的土地款总量增大
应收利息	1.42	2.81	-49.47	前期保证金利息已收回，期末应收未收金融机构保证金存款利息下降
其他应收款	329.83	286.27	15.22	-
存货	7,546.56	6,470.97	16.62	-
其他流动资产	195.63	144.66	35.23	公司房地产销售增加，预收售房款增加，导致预付土地增值税、企业所得税、增值税等预缴税金相应增加
可供出售金融资产	19.62	348.40	-94.37	公司处置了万科股份的股权，导致该科目余额减少
投资性房地产	1,356.58	1,301.96	4.20	-
固定资产	145.76	132.08	10.36	-
商誉	-	10.03	-100.00	报告期内公司处置了对外收购部分项目

长期待摊费用	1.24	2.04	-39.22	除正常的摊销因素外，上年同期装修费增加，本期内无相关更新改造工程
递延所得税资产	25.97	38.09	-31.82	公司处置部分可供出售金融资产，相应公允价值变化减少
其他非流动资产	10.22	13.58	-24.74	-
短期借款	1,391.88	887.06	56.91	因公司经营规模扩大，短期抵质押、保证借款增加
应付票据	196.52	436.75	-55.00	报告期内公司结算了部分应付票据，同时减少采用票据作为结算方式
应付账款	1,543.62	1,324.57	16.54	-
预收款项	1,788.87	1,834.04	-2.46	-
应交税费	495.72	349.54	41.82	本期销售收入大幅增加，土地储备增值，应交土地增值税和应交企业所得税的增加
应付利息	36.15	97.58	-62.95	偿还永续债，降低债务规模，应付利息随之降低
应付股利	26.62	41.89	-36.45	报告期内公司支付了应付未付股东股利
其他流动负债	41.69	-	100.00	未达到纳税义务时点计提的增值税
一年内到期的非流动负债	1,304.17	807.54	61.50	报告期内部分抵押、质押借款、长期应付款即将到期支付
长期借款	2,621.83	3,321.37	-21.06	-
应付债券	388.87	470.05	-17.27	-
长期应付款	120.02	413.45	-70.97	报告期内公司支付了应付优先级投资者款项等长期应付款项

五、逾期未偿还债务

适用 不适用

六、权利受限资产情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产	受限资产账面价值	受限原因	其他事项
货币资金	998.03	为有息债务提供质押，及工程进度、土地竞买等保证金	
存货	2,517.69	为有息债务提供抵押	
固定资产、投资性房地产、土地使用权等	92.98	为有息债务提供抵押、质押	

合计	3,608.70	—	—
----	----------	---	---

七、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

八、对外担保的增减变动情况

单位：亿元 币种：人民币

公司报告期对外担保的增减变动情况：-233.06 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：754.74 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

被担保单位名称	注册资本	主要业务	资信状况	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
中国恒大	10 亿美元	开发、投资、管理、建设房地产及其他与房地产开发相关服务	良好	28.81	股权质押	2018/10/30	截至报告披露日，担保已解除，对发行人偿债能力无重大影响
中国恒大	10 亿美元	开发、投资、管理、建设房地产及其他与房地产开发相关服务	良好	8.72	股权质押	2020/2/17	截至报告披露日，担保已解除，对发行人偿债能力无重大影响
中国恒大	10 亿美元	开发、投资、管理、建设房地产及其他与房地产开发相关服务	良好	7.28	股权质押	2019/1/15	截至报告披露日，担保已解除，对发行人偿债能力无重大影响
中国恒大	10 亿美元	开发、投资、管理、建设房	良好	33.56	股权质押	2020/3/23	截至报告披露日，担保已解除，对发行人偿债

		地产及其他与房地产开发相关服务					能力无重大影响
中国恒大	10 亿美元	开发、投资、管理、建设房地产及其他与房地产开发相关服务	良好	67.11	股权质押	2022/3/23	截至报告披露日，担保已解除，对发行人偿债能力无重大影响
中国恒大	10 亿美元	开发、投资、管理、建设房地产及其他与房地产开发相关服务	良好	67.07	股权质押	2024/3/29	截至报告披露日，担保已解除，对发行人偿债能力无重大影响
中国恒大	10 亿美元	开发、投资、管理、建设房地产及其他与房地产开发相关服务	良好	33.41	股权质押	2021/6/21	截至报告披露日，担保已解除，对发行人偿债能力无重大影响
中国恒大	10 亿美元	开发、投资、管理、建设房地产及其他与房地产开发相关服务	良好	66.76	股权质押	2023/6/21	截至报告披露日，担保已解除，对发行人偿债能力无重大影响
中国恒大	10 亿美元	开发、投资、管理、建设房地产及其他与房地产开发相关服务	良好	153.62	股权质押	2025/6/21	截至报告披露日，担保已解除，对发行人偿债能力无重大影响

中国恒大	10 亿美元	开发、投资、管理、建设房地产及其他与房地产开发相关服务	良好	6.12	股权质押	2021/6/21	截至报告披露日，担保已解除，对发行人偿债能力无重大影响
中国恒大	10 亿美元	开发、投资、管理、建设房地产及其他与房地产开发相关服务	良好	21.50	股权质押	2023/6/21	截至报告披露日，担保已解除，对发行人偿债能力无重大影响
中国恒大	10 亿美元	开发、投资、管理、建设房地产及其他与房地产开发相关服务	良好	148.34	股权质押	2025/6/21	截至报告披露日，担保已解除，对发行人偿债能力无重大影响
其他	-	-	良好	112.44	-	-	对发行人偿债能力无重大影响
合计	-	-	-	754.74	-	-	-

公司属于房地产行业，按照中国人民银行的有关规定必须为商品房承购人提供抵押贷款担保。公司目前为商品房承购人提供的担保为阶段性连带担保，担保期限自按揭银行放款之日起至按揭银行为购房者办妥《房地产证》之日止。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已售出的楼房，因此该种担保一般不会给公司造成实际损失。截至2017年6月30日，公司及控股子公司向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为2,853亿元。

九、银行授信情况及偿还银行贷款情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	剩余额度	报告期内贷款偿还情况
A 银行	350.00	298.26	按时偿还
B 银行	300.00	256.48	按时偿还
C 银行	500.00	253.69	按时偿还
D 银行	300.00	248.80	按时偿还
E 银行	200.00	200.00	按时偿还
F 银行	200.00	200.00	按时偿还
G 银行	400.00	120.33	按时偿还

H 银行	200.00	139.89	按时偿还
I 银行	190.00	105.39	按时偿还
J 银行	120.00	111.59	按时偿还
K 银行	100.00	100.00	按时偿还
L 银行	100.00	87.50	按时偿还
M 银行	100.00	63.01	按时偿还
N 银行	220.00	27.60	按时偿还
O 银行	100.00	53.50	按时偿还
P 银行	200.00	42.43	按时偿还
Q 银行	60.00	55.60	按时偿还
R 集团	600.00	425.89	按时偿还
S 信托	300.00	50.00	按时偿还
T 信托	200.00	28.90	按时偿还
其他	510.00	466.29	按时偿还
合计	5,250.00	3,335.15	

注：因行业惯例，部分金融机构与发行人控股股东中国恒大（3333.HK）签订总对总综合授信协议，发行人可在综合授信额度范围内根据资金需求灵活使用

第四节 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

公司从事的主要业务	<p>公司是国内项目覆盖城市最多、品牌影响力最广、综合实力最强的房地产开发企业之一，截至 2017 年 6 月末，公司房地产开发业务保持了较快的增长速度，土地储备及在建开发产品投入逐年增长，公司项目已逐渐覆盖全国 223 个主要城市，全国性战略布局基本完成，拥有大型房地产项目 711 个。公司秉持“规模+效益”的发展战略，滚动开发，高效运作，形成了强大的综合竞争优势。2017 年上半年公司实现营业收入 1,819.15 亿元，同比增长 109.32%，业务高速发展，公司的收入规模和业务增长体现了公司作为中国领先房地产开发企业的行业地位。</p> <p>公司房地产开发项目以中高端住宅为主，商业地产为辅，开发产品包括低密度住宅、多层花园住宅、小高层住宅、中高层及高层住宅等。公司秉承“配套先行”的开发理念，大多数项目拥有配套的商业街区，构成公司商业地产收入的主要来源。</p> <p>2017 年，公司发展战略开始由“规模型”向“规模+效益型”转变，在此发展战略指导下，公司审慎吸纳优质土地储备，进一步优化土地储备分布结构。截至 2017 年 6 月末，公司土地储备面积达 2.49 亿平方米，为公司房地产开发业务的未来稳定发展创造了充足空间。</p>
主要产品及其用途	<p>作为中国精品地产领袖企业，公司已经建立了科学高效的全国多项目同时开发的规模化、标准化、专业化、品牌化房地产开发模式，覆盖住宅、商业、酒店等多个产品系列。</p>
经营模式	<p>公司对内部管理、项目选择、规划设计、材料使用、招标采购、工程管理、产品营销各环节建立了严格的实施标准，通过集中化管理和明确的奖惩机制在全国各分支机构严格贯彻，形成了全流程标准化运营的经营战略。公司将产品定位划分为三大系列产品，</p>

	<p>设计了 150 多种标准户型，并在建筑、园林及装修工程等领域大批量采用标准化的材料与工艺，将成熟的项目经验复制到全国的所有项目，使项目区位、规模、定位得以标准化，确保新项目符合公司总体发展战略，大大降低了快速拓展全国市场时的潜在决策风险。公司对全国所有项目的营销方案、开盘标准实施统一管理，推行标准化的工程管理制度，大型工程由公司总部集中招标，有利于公司精品化质量的保持与品牌口碑的建立，进而促进新楼盘的成功销售。由于在同类项目的建设中大批量采用标准材料，公司产品质量得到了有效保证，规模化的原材料采购也有利于公司控制各项成本。</p>
所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位	<p>房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。</p> <p>2017年 1-6 月份，全国房地产开发投资 50,610 亿元，同比名义增长 8.5%，增速比 1-5 月份回落 0.3 个百分点。其中，住宅投资 34,318 亿元，增长 10.2%，增速提高 0.2 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.8%。</p>
报告期内的重大变化及对经营情况和偿债能力的影响	<p>报告期内，公司成功完成了引进战略投资者，对公司经营情况、偿债能力产生有利影响。截至 2017 年 4 月 1 日，第一轮战略投资者已向公司缴纳出资款人民币 300 亿元，截至 2017 年 6 月 1 日，第一、二轮投资者合计向发行人出资 700 亿元已全部到账，相关验资和工商管理变更登记工作已完成。</p>

二、公司主要经营情况

(一) 主要经营数据的增减变动情况

单位：亿元 币种：人民币

项目	报告期	上年同期	变动比率 (%)	原因
营业收入	1,819.15	869.08	109.32	公司近年合约销售规模大幅增长，本期实现销售收入大幅提升
营业成本	1,163.09	592.09	96.44	营业收入上升，营业成本随之上升
销售费用	71.78	68.68	4.51	
管理费用	31.99	25.82	23.90	
财务费用	25.85	-1.81	1,528.18	公司经营规模扩大，新开发或收购项目增多，借款规模上升，利息支出随之增加
经营活动现金流量净额	-525.64	11.79	4,558.35	公司房地产开发业务发展较快，项目开发支出及土地购置支出增长，经营活动现金流出规模增大
投资活动现金流量净额	-14.44	-744.37	-98.06	报告期内公司出售万科股份和嘉凯城股权，投资收回现金流上升
筹资活动现金流量净额	138.17	902.41	-84.69	报告期内偿还了永续债，支付现金，筹资活动现金流出大幅增加

(二) 经营业务构成情况

单位：亿元 币种：人民币

项目	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
主营业务						
住宅	1,687.08	1,074.43	92.74	806.01	541.94	92.74
商业地产	95.73	60.93	5.26	24.89	15.21	2.86
其他	36.34	27.73	2.00	38.18	34.94	4.39
主营业务小计	1819.15	1,163.09	100.00	869.08	592.09	100.00
其他业务						
其他业务小计						
合计	1,819.15	1,163.09	100.00	869.08	592.09	100.00

(三) 其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：395.01

报告期非经常性损益总额：0.10

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：√适用 □不适用

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	-37.51	处置万科A股票、嘉凯城股票等	-37.51	不可持续
公允价值变动损益	56.80	投资性房地产公允价值变动	56.80	不可持续
资产减值损失	-2.02	存货跌价及往来款减值准备	-2.02	不可持续
营业外收入	2.55	对方单位违约取得违约金收入、没收购房者定金收入、政府补助等	2.55	不可持续
营业外支出	-19.72	对外捐赠、滞纳金、罚款支出、售楼违约	-19.72	不可持续

(四) 投资状况

1、报告期内新增投资情况

报告期内，公司新增对外股权投资支付金额为 2.23 亿元，去年同期为 153.04 亿元，同比减少 98.54%。

2、重大股权投资

适用 不适用

3、重大非股权投资

适用 不适用

三、严重违约情况

适用 不适用

四、公司独立性情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

五、非经营性往来占款或资金拆借情况

(一) 非经营性往来占款和资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

报告期内是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：3.06

占合并口径净资产的比例（%）：0.17

是否超过10%：是 否

(二) 违规担保

适用 不适用

六、公司治理、内部控制情况

是否存在违反公司法、公司章程规定

是 否

执行募集说明书相关约定或承诺的情况

公司严格遵守并执行募集说明书相关约定和承诺，未发生对债券投资者利益产生重大不利影响的事项。

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

□适用 √不适用

三、关于司法机关调查事项

□适用 √不适用

四、其他重大事项的信息披露情况

(一) 《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条

重大事项	有/无	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化	无			
债券信用评级发生变化	无			
发行人主要资产被查封、扣押、冻结	无			
发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	无			
发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	有	2017年4月29日	截至报告期末今年累计新增借款、对外提供担保已不超过上年末净资产的20%	不存在重大影响
发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十	无			
发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	无			
发行人作出减资、合并、分立、解散的决定	无			
保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化	无			
发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件	无			
发行人涉及重大诉讼、仲裁事项	无			

或受到重大行政处罚				
发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施	无			

(二) 提交股东大会审议的事项

适用 不适用

(三) 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

适用 不适用

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第七节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的 2017 年 1-6 月财务报表；

二、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

三、按照上海证券交易所、深圳证券交易所的要求公开披露的半年度报告及半年度报告摘要、半年度财务信息。

(以下无正文)

（本页无正文，为《恒大地产集团有限公司公司债券半年度报告（2017年）》之盖章页）



附件 审计报告、财务报表及附注

合并资产负债表
2017年6月30日

编制单位：恒大地产集团有限公司

单位：百万元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	230,687	275,191
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,840	3,076
衍生金融资产		
应收票据	21	68
应收账款	17,487	8,447
预付款项	77,245	52,159
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	142	281
应收股利		
其他应收款	32,983	28,627
买入返售金融资产		
存货	754,656	647,097
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产	7,368	7,019
其他流动资产	19,563	14,466
流动资产合计	1,142,992	1,036,431
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	1,962	34,840
持有至到期投资		
长期应收款	6,568	8,746
长期股权投资	573	727
投资性房地产	135,658	130,196
固定资产	14,576	13,208
在建工程	5,075	4,478
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	5,234	5,138
开发支出		
商誉		1,003
长期待摊费用	124	204
递延所得税资产	2,597	3,809
其他非流动资产	1,022	1,358
非流动资产合计	173,389	203,707
资产总计	1,316,381	1,240,138

流动负债：		
短期借款	139,188	88,706
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	19,652	43,675
应付账款	154,362	132,457
预收款项	178,887	183,404
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	1,249	1,411
应交税费	49,572	34,954
应付利息	3,615	9,758
应付股利	2,662	4,189
其他应付款	93,412	114,710
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	130,417	80,754
其他流动负债	4,169	0
流动负债合计	777,185	694,018
非流动负债：		
长期借款	262,183	332,137
应付债券	38,887	47,005
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	12,002	41,345
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	0	0
递延收益		
递延所得税负债	23,954	21,443
其他非流动负债	19,396	16,048
非流动负债合计	356,422	457,978
负债合计	1,133,607	1,151,996
所有者权益：		
股本	3,384	2,500
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	58,036	14
减：库存股		
其他综合收益	-517	-3,089

专项储备		
盈余公积	192	42
外币报表折算差异	559	769
一般风险准备		
未分配利润	77,428	52,989
归属于母公司所有者权益合计	139,082	53,225
少数股东权益	43,692	34,917
所有者权益合计	182,774	88,142
负债和所有者权益总计	1,316,381	1,240,138

法定代表人：赵长龙 主管会计工作负责人：潘翰翎 会计机构负责人：胡礼杰

母公司资产负债表

2017年6月30日

编制单位：恒大地产集团有限公司

单位：百万元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	65,022	76,962
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	21	185
预付款项	359	288
应收利息	127	301
应收股利	5,735	11,545
其他应收款	168,824	107,743
存货	2,337	2,264
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	2,024	24
流动资产合计	244,449	199,312
非流动资产：		
可供出售金融资产	943	1,781
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	66,581	60,654
投资性房地产	2,419	2,414
固定资产	801	833
在建工程	6	-
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	78	82
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	13	2

递延所得税资产	123	-
其他非流动资产		
非流动资产合计	70,964	65,766
资产总计	315,413	265,078
流动负债：		
短期借款	900	1,100
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	2	54
应付账款	309	429
预收款项	448	356
应付职工薪酬	39	74
应交税费	353	46
应付利息	2,566	1,711
应付股利		
其他应付款	168,769	183,709
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	14,929	7,106
其他流动负债		
流动负债合计	188,315	194,585
非流动负债：		
长期借款	13,495	19,715
应付债券	38,887	47,005
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		100
其他非流动负债		
非流动负债合计	52,382	66,820
负债合计	240,697	261,405
所有者权益：		
股本	3,384	2,500
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	69,130	14
减：库存股		
其他综合收益	-429	199
专项储备		
盈余公积	192	42
未分配利润	2,439	918
所有者权益合计	74,716	3,673
负债和所有者权益总计	315,413	265,078

法定代表人：赵长龙 主管会计工作负责人：潘翰翎 会计机构负责人：胡礼杰

合并利润表
2017年1—6月

编制单位：恒大地产集团有限公司

单位：百万元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	181,915	86,908
其中：营业收入	181,915	86,908
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	142,626	76,274
其中：营业成本	116,309	59,209
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	13,153	7,639
销售费用	7,178	6,868
管理费用	3,199	2,582
财务费用	2,585	-181
资产减值损失	202	157
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	5,680	2,757
投资收益（损失以“-”号填列）	-3,751	-95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
其他收益		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	41,218	13,296
加：营业外收入	255	665
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	1,972	1,558
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	39,501	12,403
减：所得税费用	13,905	3,658
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	25,596	8,745
归属于母公司所有者的净利润	24,589	7,855
少数股东损益	1,007	890
六、其他综合收益的税后净额	2,362	-253
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其		

他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	27,958	8,492
归属于母公司所有者的综合收益总额	26,951	7,602
归属于少数股东的综合收益总额	1,007	890
八、每股收益：		
(一)基本每股收益(元/股)		
(二)稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：赵长龙 主管会计工作负责人：潘翰翎 会计机构负责人：胡礼杰

母公司利润表

2017年1—6月

编制单位：恒大地产集团有限公司

单位：百万元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	895	855
减：营业成本	12	69
税金及附加	71	3
销售费用	477	327
管理费用	491	653
财务费用	614	2,330
资产减值损失	-	-
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	5	-47
投资收益(损失以“-”号填列)	2,834	17,787
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
其他收益		
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	2,069	15,213
加：营业外收入	-	2

其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	74	73
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,995	15,142
减：所得税费用	324	107
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,671	15,035
五、其他综合收益的税后净额	-628	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	1,043	15,035
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：赵长龙 主管会计工作负责人：潘翰翎 会计机构负责人：胡礼杰

合并现金流量表

2017年1—6月

编制单位：恒大地产集团有限公司

单位：百万元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	185,066	110,529
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		

回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	7,245	1,276
经营活动现金流入小计	192,311	111,805
购买商品、接受劳务支付的现金	-206,081	-75,989
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	-6,668	-5,430
支付的各项税费	-17,995	-12,449
支付其他与经营活动有关的现金	-14,131	-16,758
经营活动现金流出小计	-244,875	-110,626
经营活动产生的现金流量净额	-52,564	1,179
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	29,189	184
取得投资收益收到的现金	14	40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	808	1,542
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,005	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,115	-
投资活动现金流入小计	35,131	1,766
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-8,104	-13,883
投资支付的现金	-2,223	-24,707
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-21,627	-25,992
处置子公司及其他营业单位流出的现金	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-4,621	-11,621
投资活动现金流出小计	-36,575	-76,203
投资活动产生的现金流量净额	-1,444	-74,437
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	57,805	967
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-
取得借款收到的现金	200,353	174,039
发行债券收到的现金	-	9,940
收到其他与筹资活动有关的现金	8,340	43,350
筹资活动现金流入小计	266,498	228,296
偿还债务支付的现金	-179,416	-98,423
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-28,892	-13,202
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		

支付其他与筹资活动有关的现金	-44,373	-26,430
筹资活动现金流出小计	-252,681	-138,055
筹资活动产生的现金流量净额	13,817	90,241
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-110	81
五、现金及现金等价物净增加额	-40,301	17,064
加：期初现金及现金等价物余额	171,185	91,301
六、期末现金及现金等价物余额	130,884	108,365

法定代表人：赵长龙 主管会计工作负责人：潘翰翎 会计机构负责人：胡礼杰

母公司现金流量表

2017年1—6月

编制单位：恒大地产集团有限公司

单位：百万元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,152	1,043
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,084	780
经营活动现金流入小计	2,236	1,823
购买商品、接受劳务支付的现金	-276	-52
支付给职工以及为职工支付的现金	-360	-415
支付的各项税费	-101	-99
支付其他与经营活动有关的现金	-5,913	-1,573
经营活动现金流出小计	-6,650	-2,139
经营活动产生的现金流量净额	-4,414	-316
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	15	-
取得投资收益收到的现金	5,810	7,235
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	6,581	-
收到其他与投资活动有关的现金		20,223
投资活动现金流入小计	12,416	27,458
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-43	-82
投资支付的现金	-2,000	-28,874
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-125	-
支付其他与投资活动有关的现金	-63,909	-
投资活动现金流出小计	-66,077	-28,956
投资活动产生的现金流量净额	-53,661	-1,498
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	57,000	-
取得借款收到的现金	-	10,000
发行债券收到的现金		9,940
收到其他与筹资活动有关的现金		

筹资活动现金流入小计	57,000	19,940
偿还债务支付的现金	-6,769	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-1,733	-1,991
支付其他与筹资活动有关的现金	-12,400	-3,842
筹资活动现金流出小计	-20,902	-5,833
筹资活动产生的现金流量净额	36,098	14,107
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-21,977	12,293
加：期初现金及现金等价物余额	46,003	7,141
六、期末现金及现金等价物余额	24,026	19,434

法定代表人：赵长龙 主管会计工作负责人：潘翰翎 会计机构负责人：胡礼杰

合并所有者权益变动表
2017年1—6月

编制单位：恒大地产集团有限公司

单位：百万元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期													
	归属于母公司所有者权益										外币报 表折算 差异	少数股东 权益	所有者权 益合计	
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	一般风 险准备				未分配 利润
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	2,500				14	-	- 3,089		42		52,98 9	769	34,917	88,142
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并 其他														
二、本年年初余额	2,500				14	-	- 3,089		42		52,98 9	769	34,917	88,142
三、本期增减变动金额（ 减少以“-”号填列）	884				58,02 2	-	2,572		150		24,43 9	-210	8,775	94,632
（一）综合收益总额	-				-	-	2,572		-		24,58 9	-210	1,007	27,958
（二）所有者投入和减少 资本	884				58,02 2	-	-		-		-	-	7,904	66,810
1. 所有者投入资本	884				69,11 6	-							11,622	81,622
2. 其他权益工具持有者 投入资本														
3. 股份支付计入所有者 权益的金额					29									29
4. 其他					- 11,12 3								-3,718	-14,841
（三）利润分配									150		-150		-136	-136

1. 提取盈余公积								150		-150				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配												-136	-136	
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	3,384				58,036	-	-517		192		77,428	559	43,692	182,774

项目	上期													
	归属于母公司所有者权益										外币报表折算差异	少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备				未分配利润
优先股		永续债	其他											
一、上年年末余额	2,500				5,872	-	56		1,250		71,904		15,464	97,046
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年年初余额	2,500				5,872		56		1,250		71,904		15,464	97,046

三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-		-	1,462		-253		-	7,855		3,094	9,234
（一）综合收益总额	-					-253		-	7,855		890	8,492
（二）所有者投入和减少资本	-			-	-	-		-		-	2,646	1,184
1. 所有者投入资本	-										967	967
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-			38	-	-		-	-			38
4. 其他	-			-		-					1,679	179
				1,500								
（三）利润分配											-442	-442
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配				-							-442	-442
4. 其他											-	
12（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	2,500			4,410	-	-197		1,250	79,759	-	18,558	106,280

法定代表人：赵长龙 主管会计工作负责人：潘翰翎 会计机构负责人：胡礼杰

母公司所有者权益变动表
2017年1—6月

编制单位：恒大地产集团有限公司

单位：百万元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,500				14		199		42	918	3,673
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	2,500				14		199		42	918	3,673
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	884				69,116		-628		150	1,521	71,043
（一）综合收益总额							-628			1,671	1,043
（二）所有者投入和减少资本	884				69,116						70,000
1. 所有者投入资本	884				69,116						70,000
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									150	-150	
1. 提取盈余公积									150	-150	
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或											

股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	3,384				69,130		-429		192	2,439	74,716

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,500				518				1,250	5,382	9,650
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,500				518				1,250	5,382	9,650
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					294					15,035	15,329
(一) 综合收益总额										15,035	15,035
(二) 所有者投入和减少资本					294						294
1. 所有者投入资本											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					294						294
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											

2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,500				812				1,250	20,417	24,979

法定代表人：赵长龙 主管会计工作负责人：潘翰翎 会计机构负责人：胡礼杰

担保人财务报表

适用 不适用

