

恒大地产集团有限公司

公司债券年度报告

(2019 年)

二〇二〇年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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，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。

截至本报告披露日，公司债券面临的风险因素与 2018 年年度报告及 2019 年半年度报告中“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.....	5
第一节 公司及相关中介机构简介	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 信息披露网址及置备地.....	6
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	7
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	7
六、 中介机构情况.....	7
七、 中介机构变更情况.....	8
第二节 公司债券事项.....	8
一、 债券基本信息.....	8
二、 募集资金使用情况.....	10
三、 报告期内资信评级情况.....	13
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况	13
五、 报告期内持有人会议召开情况.....	13
六、 受托管理人履职情况.....	14
第三节 业务经营和公司治理情况.....	15
一、 公司业务和经营情况.....	15
二、 公司本年度新增重大投资状况.....	18
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	18
四、 公司治理情况.....	18
五、 非经营性往来占款或资金拆借	19
第四节 财务情况.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	19
三、 主要会计数据和财务指标.....	22
四、 资产情况	23
五、 负债情况	25
六、 利润及其他损益来源情况.....	25
七、 对外担保情况.....	25
第五节 重大事项.....	26
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	26
二、 关于破产相关事项.....	26
三、 关于司法机关调查事项.....	26
四、 其他重大事项的信息披露.....	26
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	26
一、 发行人为可交换债券发行人.....	26
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人	26
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人	26
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	26
五、 其他特定品种债券事项.....	26
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	26
第八节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	29
担保人财务报表.....	42

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 63.4552% 股权
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	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《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	甄立涛
注册地址	广东省深圳市南山区海德三道 126 号卓越后海金融中心 2801 房
办公地址	广东省深圳市南山区海德三道 126 号卓越后海金融中心 2801 房
办公地址的邮政编码	518054
公司网址	http://www.evergrande.com/
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	钱程
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	总裁助理兼财务中心总经理
联系地址	广东省深圳市南山区海德三道 126 号卓越后海金融中心
电话	0755-81995331
传真	0755-81994188
电子信箱	qiancheng@evergrande.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn ； www.szse.cn
年度报告备置地	广东省深圳市南山区海德三道 126 号卓越后海金融中心 38 楼

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东姓名/名称：广州市凯隆置业有限公司

报告期末实际控制人姓名/名称：许家印

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

控股股东与实际控制人信息与 2018 年年度报告及 2019 年半年度报告披露情况一致。

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

√ 发生变更 □ 未发生变更

截止 2019 年 12 月 31 日，恒大地产的董事、监事、高级管理人员名单以及基本情况如下：

序号	类别	姓名	恒大地产任职情况
1	董事	许家印	董事长
2		何妙玲	董事
3		赵长龙	董事
4	监事	吉兴顺	监事
5	高级管理人员	甄立涛	总裁
6		梁伟康	常务副总裁
7		林漫俊	副总裁
8		刘雪飞	副总裁
9		周映秋	副总裁
10		鞠志明	副总裁

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员变动情况如下：

报告期内公司高级管理人员潘翰翎卸任公司副总裁、财务负责人职务，调任其他岗位，鞠志明担任公司副总裁。

六、中介机构情况**（一）会计师事务所**

机构信息	
名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	中国上海市黄浦区湖滨路 202 号领展企业广场 2 座普华永道中心 11 楼
签字注册会计师	汤振峰、朱立为

（二）债券受托管理人

机构信息		对应公司债券
名称	国泰君安证券股份有限公司	15 恒大 01、15 恒
办公地址	北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心南楼 16 层	

联系人	丁寒玉	大 03
联系方式	010-83930216	
机构信息		对应公司债券
名称	中信建投证券股份有限公司	15 恒大 04、15 恒大 05、19 恒大 01、19 恒大 02、20 恒大 01
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	
联系方式	010-85130311	

（三）资信评级机构

机构信息	
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

七、中介机构变更情况

公司聘请的中介机构在报告期内未发生变更。

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	122393	125782	125783	155406	155407	149021
2、债券简称	15 恒大 01	15 恒大 03	15 恒大 04	15 恒大 05	19 恒大 01	19 恒大 02	20 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）	恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种二）	恒大地产集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券（品种一）	恒大地产集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券（品种二）	恒大地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）	恒大地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）	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）
4、发行日	2015 年 6 月 19 日	2015 年 7 月 8 日	2015 年 10 月 16 日	2015 年 10 月 16 日	2019 年 5 月 6 日	2019 年 5 月 6 日	2020 年 1 月 8 日
5、是否设置回售条款	是	是	是	否	是	是	是
6、最近回售日		2020 年 7 月 8 日			2021 年 5 月 6 日	2022 年 5 月 6 日	2022 年 1 月 8 日
7、到期日	2020 年	2022 年	2020 年	2020 年	2023 年	2024	2023 年

	6 月 19 日	7 月 8 日	10 月 16 日	10 月 16 日	5 月 6 日	年 5 月 6 日	1 月 8 日
8、债券余额	20.24	82.00	80.83	25.00	150.00	50.00	45.00
9、截至报告期末的票面利率(%)	6.80	6.98	8.00	7.88	6.27	6.80	6.98
10、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	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	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	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	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	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	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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券	面向合格投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券	面向合格投资者交易的债券	面向合格投资者交易的债券	面向合格投资者交易的债券
13、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	报告期内不存在付息兑付违约以及按期偿付风险的情况	报告期内不存在付息兑付违约以及按期偿付风险的情况	报告期内不存在付息兑付违约以及按期偿付风险的情况	报告期内不存在付息兑付违约以及按期偿付风险的情况	报告期内不存在付息兑付违约以及按期偿付风险的情况	报告期内不存在付息兑付违约以及按期偿付风险的情况
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	2019 年 9 月 16 日 -2019 年 9 月 19 日为 15 恒大 04 回售报 期，回 售 申 报 期 内 有 86.41	不适用	不适用	不适用	不适用

			亿元债 回 售， 发 行 人 已 按 时 完 成 回 售 债 券 的 兑 付				
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

注：公司债券 15 恒大 02（债券代码：122392）、16 恒地 02（债券代码：118637）于 2019 年 7 月到期兑付，公司债券 16 恒地 01（债券代码：118453）于 2020 年 1 月到期兑付，本报告对债券 15 恒大 02、16 恒地 02、16 恒地 01 的相关情况不再披露。

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：122383、122393

债券简称	15 恒大 01、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	132
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	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。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。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体	不适用

用途（如有）	
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

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
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	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。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。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155406、155407

债券简称	19 恒大 01、19 恒大 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	200
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期公司债券募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还到期或者回售公司债券、支付公司债券利息。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。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：149021

债券简称	20 恒大 01
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	45
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期公司债券募集资金扣除发行费用后已全部偿还到期或者回售公司债券。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。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）跟踪评级情况

债券代码	122383、122393
债券简称	15 恒大 01、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	2019 年 5 月 8 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	2019 年 5 月 8 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
对投资适当性的影响	未对投资者适当性产生影响

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

报告期内，本公司为已发行公司债券所提供的增信机制、偿债计划及其他保障措施均未发生变化。

（一）中国恒大出具的收购承诺

针对公司债券 15 恒大 01、15 恒大 03、15 恒大 04、15 恒大 05，中国恒大出具收购承诺。截至报告期末，承诺方中国恒大经营正常，业绩良好。报告期内未发生需由中国恒大履行债券收购义务的事项。

（二）偿债计划及偿债保障措施执行情况

报告期内，本公司严格按照募集说明书约定的安排向债券持有人支付债券利息。

五、报告期内持有人会议召开情况

债券简称	15 恒大 04
债券代码	125782
会议届次	2019 年第一次债券持有人会议
召开时间	2019 年 9 月 5 日

召开方式	通讯表决
召开原因	审议《关于调整 15 恒大 04 债券票面利率选择权等条款的议案》
会议表决情况及会议决议	本次会议同意票 44,500,000 张，占出席会议的债券持有人（或其代表）所持表决权总数的 53.10%；反对票 22,960,000 张，占出席会议的债券持有人（或其代表）所持表决权总数的 27.40%；弃权票 22,960,000 张，占出席会议的债券持有人（或其代表）所持表决权总数的 19.50%。会议通过《关于调整 15 恒大 04 债券票面利率选择权等条款的议案》

六、受托管理人履职情况

债券代码：122383、122393

债券简称	15 恒大 01、15 恒大 03
募集资金专项账户运作情况	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督促公司履行债券说明书中所约定的义务，行使了债券受托管理人职责。受托管理人已于 2019 年 6 月 24 日披露 15 恒大 01、15 恒大 03 的 2018 年度《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 ）。

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	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，并督促公司履行债券说明书中所约定的义务，行使了债券受托管理人职责。受托管理人已于 2019 年 6 月 4 日披露 15 恒大 04、15 恒大 05 的 2018 年度《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 ）。

债券代码：155406、155407、149021

债券简称	19 恒大 01、19 恒大 02、20 恒大 01
募集资金专项账户运作情况	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，并督促公司履行债券说明书中所约定的义务，行使了债券受托管理人职责。

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

（1）业务情况概述

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 2019 年 12 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 236 个主要城市，全国性战略布局基本完成，拥有房地产项目近 819 个，土地储备面积达 2.33 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。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。公司房地产开发项目以住宅为主，商业地产为辅，开发产品定位于满足普通百姓的刚性需求，产品结构合理，包括高层住宅、中高层、小高层及多层花园住宅等。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。

2019 年，行业调控延续“房子是用来住的、不是用来炒的”主基调，各地围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，因城施策，促进市场平稳发展。从区域看，重点城市销售面积总体保持增长，三四线城市销售面积有所下滑。在多方承压的环境中，中国房地产行业在刚需和改善住房的需求推动下，商品房销售金额再创新高。2019 年房地产开发投资 132,194 亿元，同比增长 9.9%，商品房销售面积 171,558 万平方米，同比下降 0.1%，商品房销售额 159,725 亿元，同比增长 6.5%。在融资收紧的大环境下，房企到位资金高位回落，更多的房企通过加快周转速度、推货节奏，以兑现现金流。同时，在“租购并举”的政策导向下，各地不断完善租赁住房政策，积极培育住房租赁市场。

面对纷繁复杂的市场形势和激烈的行业竞争，管理层审时度势，凭借敏锐的洞察力、前瞻性的思维以及战略布局，果断把握政策利好，捕捉市场机遇。管理层于 2017 年初作出系列战略布局。由“规模型”向“规模+效益型”发展模式转变，高质量增长初见成效；由高负债、高杠杆、高周转、低成本的“三高一低”向低负债、低杠杆、低成本、高周转的“三低一高”经营模式转变，效果显著。

（2）经营情况分析

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。公司是专业化的房地产开发企业，房地产开发项目多以住宅为主，商业地产和住宅配套设施的经营为辅，开发产品定位于满足普通百姓的刚性需求，产品结构合理，包括高层住宅、中高层、小高层及多层花园住宅等。

单位：亿元

项目	2019 年度			
	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率
住宅	3,852.83	2,744.78	1,108.05	28.76%
商业地产	262.42	215.39	47.03	17.92%
其他	149.45	98.09	51.36	34.37%
合计	4,264.70	3,058.26	1,206.44	28.29%
项目	2018 年度			
	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率
住宅	3,998.37	2,526.81	1,471.56	36.80%
商业地产	220.62	139.42	81.20	36.81%
其他	146.53	101.57	44.96	30.68%
合计	4,365.52	2,767.80	1,597.72	36.60%

公司本期营业收入较上期减少 100.82 亿元，同比下降 2.31%，基本保持稳定，其中房地产销售收入占比约 96.50%，主业突出，其他板块业绩较上期有所增长；本期营业成本较上期增加 290.46 亿元，同比增长 10.49%，主要为售价较低的楼盘在本年交楼确认收入较多，导致毛利率下降，同期收入规模保持稳定的情况下结转的成本增多；本期营业毛利减少 391.28 亿元，同比下降 24.49%，营业毛利随着营业收入下降和营业成本增加而下降。

近两年公司期间费用的构成及变动情况如下：

单位：亿元

项目	2019 年度	2018 年度	变化率
销售费用	185.20	163.13	13.53%
管理费用	106.17	95.01	11.75%
财务费用	53.87	34.98	54.00%
期间费用合计	345.24	293.12	17.78%
销售费用/营业收入	4.34%	3.74%	16.04%
管理费用/营业收入	2.49%	2.18%	14.22%
财务费用/营业收入	1.26%	0.80%	57.50%
期间费用率合计	8.09%	6.72%	20.39%

财务费用同比增长 54%，主要原因为 2018 年下半年及 2019 年公开发行美元优先票据使得公司 2019 年 12 月末外币负债较 2018 年 12 月大幅增加且 2019 年人民币兑美元贬值，从而产生汇兑损失 20.45 亿元。

销售费用占营业收入比率上升、管理费用占营业收入比率上升主要是报告期内营业收入较上期收入减少所致。本期财务费用占营业收入比率上升 57.50%，主要是来自汇兑损失的影响。

近两年公司的利润结构及变动情况如下：

单位：亿元

项目	2019 年度	2018 年度	变化率
投资收益	5.99	13.27	-54.86%
公允价值变动收益	10.94	15.60	-29.87%
资产减值损失	8.29	4.81	72.35%

营业利润	679.62	1,049.03	-35.21%
营业外收入	9.24	8.29	11.46%
营业外支出	45.30	39.71	14.08%
利润总额	643.56	1,017.62	-36.76%
净利润	428.68	722.39	-40.66%
归属于母公司所有者的净利润	387.71	658.74	-41.14%

2019 年投资收益较上期下降 54.86%，主要是因为上年同期处置子公司股权产生了投资收益。

资产减值损失同比上升 72.35%，是因为报告期内计提的坏账损失和存货跌价损失较上年同期增加所致。

营业利润、利润总额、净利润、归属于母公司所有者的净利润金额较上期减少主要为报告期售价较低的楼盘在本年交楼确认收入较多，导致毛利率下降所致。

（二） 公司未来展望

2020 年世界经济仍将面临贸易保护、债务高企、地缘政治等诸多因素掣肘。自 2019 年底延续至今的新型冠状病毒肺炎疫情，更令全球经济面临考验，同时也可能催生新的机会，在给一些行业带来负面影响的同时，可能带来行业整合、产业升级的契机。

公司管理层结合过往经验判断，疫情对中国经济的影响只是暂时的，随着中央一系列稳增长的财政政策和货币政策推出，以及全面建成小康社会、共建“一带一路”等国家战略的推进，中国经济将不断增强内生动力、延续稳中向好态势，伴随重要领域深层次改革持续推进，新动能培育和传统动能改造将协同发力，中国将逐步成为世界经济增长的主要动力源和稳定器。

在房地产政策方面，中国政府将继续实施分类调控，促进房地产市场平稳健康发展，坚持住房的居住属性而非投机目的，强化地方政府主体责任，加快建立和完善促进行业平稳健康发展的长效机制，建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障。预期将继续执行各项调控措施，保持房地产市场的连续性和稳定性，防范化解市场风险。

公司从 2020 年开始转变发展模式，全面实施“高增长、控规模、降负债”的发展战略，要用最大的决心、最大的力度，一定要把负债降下来。公司管理层将继续以审慎务实态度审视中国经济及房地产市场的发展趋势和变化，全面实施“高增长、控规模、降负债”的发展模式、“三低一高”的经营模式，开拓进取，锐意创新，积极寻求突破。

1.实施“高增长、控规模、降负债”的发展模式。公司将充分利用集团庞大的土地储备及网上卖房的巨大优势，实现销售高速增长；控制土地储备规模，实现土地储备负增长，未来三年计划平均每年减少总土地储备 3000 万平方米左右。

2.实施“三低一高”的经营模式。未来公司计划大幅降低负债总额和净负债率，为此将系统规划全年业务发展，主要从谨慎购买土地、大力增加销售、控制支出及费用等相关

方面着手。高周转方面，继续推行行之有效的现行标准化制度、流程，有效管理开发周期，加快销售和回款力度。

二、公司本年度新增重大投资状况

☐适用 ☒不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司具有独立的企业法人资格，其合法权益和经营活动受国家法律保护。发行人的独立性表现在以下五个方面：

（1）业务独立

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在主营业务范围内与股东之间不存在持续性对股东重大依赖的关联交易。

（2）资产独立

公司资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权，公司对其资产拥有完全的控制权和支配权，不受控股股东影响。

（3）机构独立

公司根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已建立适合自身业务特点的组织机构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

（4）财务独立

公司设有独立的财务管理部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司共用银行账户的情况；公司执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税。

（5）人员独立

公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责。公司的董事、监事及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

□是 √否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

五、非经营性往来占款或资金拆借**1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：**

√是 □否

报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：259.22 亿元

占合并口径净资产的比例（%）：6.82

2. 本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的 10%

□是 √否

第四节 财务情况**一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

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

(a)一般企业财务报表格式的修改

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本集团已采用上述通知编制 2019 年度及 2018 年度的财务报表，对本公司财务报表的影响列示如下：

1、本公司 2019 年已将“应收票据及应收账款”项目重分类至新增的“应收票据”项目和“应收账款”项目。2018 年的比较财务报表已相应调整。

2、本公司 2019 年已将“应付票据及应付账款”项目重分类至新增的“应付票据”项目和“应付账款”项目。2018 年的比较财务报表已相应调整。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额（千元）	
		本集团	本公司
		2018 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
本集团及本公司将应收票据及应收账款项目分别列示到应收票据和应收账款	应收票据	571,848	
	应收账款	20,218,093	148,597
	应收票据及应收账款	-20,789,941	-148,597
本集团及本公司将应付票据及应付账款项目分别列示到应付票据和应付账款	应付票据	139,848,888	486,619
	应付账款	235,143,207	402,206
	应付票据及应付账款	-374, 992,095	-888,825

(b)新金融工具准则

财政部于 2017 年颁布了新金融工具准则，公司已采用新金融工具准则编制截至 2019 年

度的财务报表。根据新金融工具准则的相关规定，公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2019 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的比较财务报表未重列。

1、于 2019 年 1 月 1 日，公司合并财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

单位：千元

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	175,077,549	货币资金	摊余成本	175,077,549
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	918,860	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	918,860
应收票据	摊余成本	571,848	应收票据	摊余成本	571,848
应收账款	摊余成本	20,218,093	应收账款	摊余成本	20,192,721
其他应收款	摊余成本	65,716,999	其他应收款	摊余成本	65,455,234
一年内到期的非流动资产	摊余成本	8,486,688	一年内到期的非流动资产	摊余成本	8,478,201
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)	911,158	其他权益投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	911,158
长期应收款	摊余成本	6,240,324	长期应收款	摊余成本	6,108,255

2、于 2019 年 1 月 1 日，本公司财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

单位：千元

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	39,402,378	货币资金	摊余成本	39,402,378
应收账款	摊余成本	148,597	应收账款	摊余成本	148,597
其他应收款	摊余成本	237,212,278	其他应收款	摊余成本	237,212,278
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)	362,673	其他权益投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	362,673

3、于 2019 年 1 月 1 日，根据新金融工具准则下的计量类别，将原金融资产账面价值调整为新金融工具准则的账面价值的调节表：

新金融工具准则下的计量类别	注释
以摊余成本计量的金融资产	表 1
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	表 2
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	表 3

表 1：新金融工具准则下以摊余成本计量的金融资产

应收款项(注释 1)

单位：千元

项目	合并	公司
2018 年 12 月 31 日	101,233,952	237,360,875
重新计量：预期信用损失合计	(427,693)	-
2019 年 1 月 1 日	100,806,259	237,360,875

注释 1：于 2018 年 12 月 31 日和 2019 年 1 月 1 日，应收款项余额包括应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等报表项目。

表 2：新金融工具准则下以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产
交易性金融资产

单位：千元

项目	合并	公司
2018 年 12 月 31 日	-	-
加：自以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产转入(原金融工具准则)	918,860	-
2019 年 1 月 1 日	918,860	-

表 3：新金融工具准则下以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产
其他权益工具投资

单位：千元

项目	合并	公司
2018 年 12 月 31 日	-	-
加：自可供出售金融资产转入(原金融工具准则)	911,158	362,673
2019 年 1 月 1 日	911,158	362,673

4、于 2019 年 1 月 1 日，本公司将原金融资产减值准备调整为按照新金融工具准则规定的损失准备的调节表：

单位：千元

计量类别	按原金融工具准则计提的损失准备	重分类	重新计量	按照新金融工具计提的损失准备
以摊余成本计量的金融资产—				
应收账款减值准备	79,628	-	25,372	105,000
其他应收账款减值准备	557,649	-	261,765	819,414
长期应收账款及一年内到期的非流动资产减值准备	33,062	-	140,556	173,618
合计	670,339	-	427,693	1,098,032

5、因执行上述修订的准则，于 2019 年 1 月 1 日，本公司相应调整增加以摊余成本计量的金融资产减值准备 427,693,000 元，调整增加递延所得税资产 106,923,000 元，相关调整减少本集团合并财务报表所有者权益 320,770,000 元，其中未分配利润减少 292,163,000 元，少数股东权益减少 28,607,000 元；同时，本公司将可重分类进损益的其他综合损失-可供出售金融资产公允价值变动损失 1,097,347,000 元分类至不可重分类进损益的其他综合损失-

其他权益工具公允价值变动损失予以列报。

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

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	18,614.09	16,355.61	13.81	
2	总负债	14,810.88	13,133.12	12.78	
3	净资产	3,803.21	3,222.49	18.02	
4	归属母公司股东的净资产	2,820.25	2,482.55	13.60	
5	资产负债率 (%)	79.57	80.30	-0.91	
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率 (%)	79.81	80.56	-0.93	
7	流动比率	1.4128	1.3842	2.07	
8	速动比率	0.3850	0.4032	-4.51	
9	期末现金及现金等价物余 额	1,048.20	1,030.96	1.67	
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	营业收入	4,264.70	4,365.52	-2.31	
2	营业成本	3,058.26	2,767.80	10.49	
3	利润总额	643.56	1,017.62	-36.76	由于售价较低的楼盘在本年交楼确认收入较多，导致毛利率下降所致
4	净利润	428.68	722.39	-40.66	由于售价较低的楼盘在本年交楼确认收入较多，导致毛利率下降所致
5	扣除非经常性损益后净利润	446.77	720.94	-38.03	随净利润下降而下降
6	归属母公司股东的净利润	387.71	658.74	-41.14	随净利润下降而下降
7	息税折旧摊销前利润（ EBITDA）	977.73	1,301.31	-24.87	
8	经营活动产生的现金流净额	208.03	1,346.55	-84.55	本年支付的工程款增加
9	投资活动产生的现金流净额	-408.07	-448.86	9.09	
10	筹资活动产生的现金流净额	216.25	-1,202.88	117.98	本年新增借款以及发行公司债券
11	应收账款周转率	15.35	26.46	-41.99	分期收款销售占比提高导致应收

					账款增加
12	存货周转率	0.28	0.29	-3.45	
13	EBITDA 全部债务比	0.17	0.25	-32.00	随净利润下降而下降
14	利息保障倍数	1.44	2.22	-35.14	随净利润下降而下降
15	现金利息保障倍数	1.55	2.24	-30.80	随净利润下降而下降
16	EBITDA 利息倍数	2.04	2.71	-24.72	
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00		
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00		
-					
-					

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

3、EBITDA 全部债务比= EBITDA/全部债务（注）

4、利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

5、现金利息保障倍数=（经营活动现金流净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出

6、EBITDA 利息保障倍数= EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

7、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

8、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

注：全部债务指全部有息债务

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

变动比例超过 30%的项目变动的原因详见上述表格原因分析。

四、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

单位：千元 币种：人民币

项目	本期末余额	上年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，请说明原因
货币资金	178,052,019.00	175,077,549.00	1.70	
交易性金融资产	454,295.00		100.00	核算由以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产重分类至交易性金融资产
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		918,860.00	-100.00	核算由以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产重分类至交易性金融资产
应收票据	979,391.00	571,848.00	71.27	本年采用票据与

				第三方结算款项增加
应收账款	35,364,948.00	20,218,093.00	74.92	分期收款销售占比提高导致应收账款增加
预付账款	101,842,537.00	120,784,764.00	-15.68	
其他应收款	99,508,118.00	65,716,999.00	51.42	本年应收关联方款项及给合营公司提供的股东借款增加
存货	1,197,654,678.00	1,008,134,563.00	18.80	
一年内到期的非流动资产	6,261,464.00	8,486,688.00	-26.22	
其他流动资产	26,114,157.00	22,501,472.00	16.06	
可供出售金融资产	-	911,158.00	-100.00	核算由可供出售金融资产重分类至其他权益工具投资
长期应收款	5,095,292.00	6,240,324.00	-18.35	
长期股权投资	18,933,334.00	16,521,693.00	14.60	
其他权益工具投资	1,011,291.00		100.00	核算由可供出售金融资产重分类至其他权益工具投资
投资性房地产	155,102,956.00	155,638,488.00	-0.34	
固定资产	15,825,921.00	16,558,222.00	-4.42	
在建工程	8,251,780.00	7,373,857.00	11.91	
无形资产	5,591,236.00	5,302,782.00	5.44	
长期待摊费用	702,000.00	810,933.00	-13.43	
递延所得税资产	4,567,041.00	3,284,840.00	39.03	本年确认的暂时性差异增加
其他非流动资产	96,697.00	507,614.00	-80.95	本年融资租入固定资产减少

（一）资产受限情况

√适用□不适用

受限资产总额（账面价值）：4,299.35 亿元

具体情况列示如下：

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	账面价值	受限原因	占总资产比例
货币资金	732.32	为有息债务提供质押，及工程进度、土地竞买等保证金	3.93%
存货	3,411.56	为有息债务提供抵押	18.33%
固定资产、投资性房地产、土地使用权等	155.47	为有息债务提供抵押、质押	0.84%
合计	4,299.35		23.10%

注：除上述受限资产外，发行人以 1,883.44 亿元子公司股权存在质押融资的情形。

五、负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

单位：千元 币种：人民币

项目	本期末余额	上年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，请说明原因
短期借款	123,028,911.00	100,464,900.00	22.46	
应付票据	164,966,801.00	139,848,888.00	17.96	
应付账款	302,238,580.00	235,143,207.00	28.53	
预收款项	130,008,291.00	168,352,062.00	-22.78	
应付职工薪酬	2,537,933.00	2,169,500.00	16.98	
应交税费	143,074,475.00	111,229,482.00	28.63	
其他应付款	120,033,330.00	78,574,863.00	52.76	本年与关联方的资金往来和少数股东投入增加
一年内到期的非流动负债	179,352,602.00	191,795,467.00	-6.49	
长期借款	223,928,875.00	201,263,968.00	11.26	
应付债券	32,658,954.00	36,188,653.00	-9.75	
长期应付款	2,545,528.00	-	100.00	本年引进合作方所提供的股东借款
其他非流动负债	30,737,856.00	25,081,189.00	22.55	
递延所得税负债	25,975,999.00	23,200,544.00	11.96	

（二） 报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

□是 √否

（三） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

（四） 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

无

（五） 所获银行授信情况

公司具有良好的信用状况，在各大银行均具有良好的信誉，获得了各大银行较高的授信额度。截至 2019 年 12 月末，银行类金融机构对公司合并口径授信总额为 5,019 亿元，其中，尚未使用的授信额度约为 2,614 亿元。

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

六、利润及其他损益来源情况

报告期非经常性损益总额：-18.09 亿元

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

七、对外担保情况

报告期末对外担保的余额：272.81 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-5.55 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

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

公司于 2019 年 12 月 25 日公告信息披露负责人发生变动，由于公司内部人事变动，公司信息披露负责人由潘翰翎女士变更为鞠志明先生。

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

□适用 √不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

□适用 √不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

□适用 √不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

□适用 √不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 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）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、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；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为恒大地产集团有限公司 2019 年公司债券年报盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：恒大地产集团有限公司

单位:千元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	178,052,019	175,077,549
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	454,295	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		918,860
衍生金融资产		
应收票据	979,391	571,848
应收账款	35,364,948	20,218,093
应收款项融资		
预付款项	101,842,537	120,784,764
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	99,508,118	65,716,999
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,197,654,678	1,008,134,563
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	6,261,464	8,486,688
其他流动资产	26,114,157	22,501,472
流动资产合计	1,646,231,607	1,422,410,836
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		911,158
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	5,095,292	6,240,324
长期股权投资	18,933,334	16,521,693

其他权益工具投资	1,011,291	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	155,102,956	155,638,488
固定资产	15,825,921	16,558,222
在建工程	8,251,780	7,373,857
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	5,591,236	5,302,782
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	702,000	810,933
递延所得税资产	4,567,041	3,284,840
其他非流动资产	96,697	507,614
非流动资产合计	215,177,548	213,149,911
资产总计	1,861,409,155	1,635,560,747
流动负债：		
短期借款	123,028,911	100,464,900
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
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	164,966,801	139,848,888
应付账款	302,238,580	235,143,207
预收款项	130,008,291	168,352,062
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	2,537,933	2,169,500
应交税费	143,074,475	111,229,482
其他应付款	120,033,330	78,574,863
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	179,352,602	191,795,467
其他流动负债		

流动负债合计	1,165,240,923	1,027,578,369
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	223,928,875	201,263,968
应付债券	32,658,954	36,188,653
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,545,528	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	25,975,999	23,200,544
其他非流动负债	30,737,856	25,081,189
非流动负债合计	315,847,212	285,734,354
负债合计	1,481,088,135	1,313,312,723
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,939,796	3,939,796
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	109,869,287	114,929,862
减：库存股		
其他综合收益	44,158	(308,081)
专项储备		
盈余公积	1,969,898	1,969,898
一般风险准备		
未分配利润	166,201,988	127,722,953
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	282,025,127	248,254,428
少数股东权益	98,295,893	73,993,596
所有者权益（或股东权益）合计	380,321,020	322,248,024
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,861,409,155	1,635,560,747

法定代表人：甄立涛 主管会计工作负责人：钱程 会计机构负责人：胡礼杰

母公司资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位:恒大地产集团有限公司

单位:千元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	34,665,150	39,402,378
交易性金融资产	274,872	
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	29,402	148,597
应收款项融资		
预付款项	107,424	16,313,891
其他应收款	302,729,178	237,212,278
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,844,989	1,824,935
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	7,889	575
流动资产合计	339,658,904	294,902,654
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		362,673
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	102,655,443	87,959,832
其他权益工具投资	406,771	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,342,000	2,411,800
固定资产	776,788	834,035
在建工程	8,498	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	108,816	66,936
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	145,152	159,227
递延所得税资产	654,256	260,972
其他非流动资产		
非流动资产合计	107,097,724	92,055,475
资产总计	446,756,628	386,958,129
流动负债：		

短期借款		4,520,000
交易性金融负债		
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	2,160,095	486,619
应付账款	321,213	402,206
预收款项	67,782	73,866
合同负债		
应付职工薪酬	118,823	114,588
应交税费	199,933	93,400
其他应付款	218,174,876	199,144,666
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	25,652,966	26,531,086
其他流动负债		
流动负债合计	246,695,688	231,366,431
非流动负债：		
长期借款	2,592,000	4,389,400
应付债券	19,942,155	17,155,553
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	22,534,155	21,544,953
负债合计	269,229,843	252,911,384
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,939,796	3,939,796
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	128,454,328	128,454,328
减：库存股		
其他综合收益	(831,361)	(864,434)
专项储备		
盈余公积	1,969,898	1,969,898

未分配利润	43,994,124	547,157
所有者权益（或股东权益）合计	177,526,785	134,046,745
负债和所有者权益（或股东权益）总计	446,756,628	386,958,129

法定代表人：甄立涛 主管会计工作负责人：钱程 会计机构负责人：胡礼杰

合并利润表

2019 年 1—12 月

单位:千元 币种:人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	426,469,689	436,552,002
其中：营业收入	426,469,689	436,552,002
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	(359,420,529)	(334,145,498)
其中：营业成本	(305,826,410)	(276,779,786)
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	(19,069,322)	(28,054,228)
销售费用	(18,520,432)	(16,313,081)
管理费用	(10,616,903)	(9,500,596)
研发费用		
财务费用	(5,387,462)	(3,497,807)
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	192,404	105,996
投资收益（损失以“－”号填列）	599,237	1,326,904
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(103,884)	(206,477)
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	1,094,342	1,559,856
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(156,260)	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(829,082)	(481,396)
资产处置收益（损失以“－”号填列）	12,458	(14,748)
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	67,962,259	104,903,116
加：营业外收入	924,125	829,403
减：营业外支出	(4,530,489)	(3,970,522)
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	64,355,895	101,761,997
减：所得税费用	(21,488,032)	(29,522,964)
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	42,867,863	72,239,033
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	42,867,863	72,239,033
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	38,771,198	65,874,309
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	4,096,665	6,364,724
六、其他综合收益的税后净额	352,239	203,876
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	352,239	203,876
1.不能重分类进损益的其他综合收益	75,100	
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动	75,100	
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	277,139	203,876
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		

(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		(408,708)
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额	277,139	612,584
(9) 其他		
(二) 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	43,220,102	72,442,909
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	39,123,437	66,078,185
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	4,096,665	6,364,724
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：_____元，上期被合并方实现的净利润为：_____元。

法定代表人：甄立涛 主管会计工作负责人：钱程 会计机构负责人：胡礼杰

母公司利润表
2019 年 1—12 月

单位：千元 币种：人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	3,422,420	3,437,815
减：营业成本	(105,225)	(332,383)
税金及附加	(159,795)	(142,819)
销售费用	(1,933,123)	(1,108,932)
管理费用	(1,772,714)	(1,731,564)
研发费用		
财务费用	(1,011,150)	(673,139)
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	16,688	
投资收益（损失以“－”号填列）	44,597,900	29,049,761
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(2)	5,557

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	86,427	(10,517)
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(20,394)	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		(24,292)
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	43,121,034	28,463,930
加：营业外收入	5,200	24,188
减：营业外支出	(8,942)	(17,694)
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	43,117,292	28,470,424
减：所得税费用	329,675	(31,841)
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	43,446,967	28,438,583
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	43,446,967	28,438,583
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	33,073	(326,177)
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	33,073	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	33,073	
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		(326,177)
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		(326,177)
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		

7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	43,480,040	28,112,406
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：甄立涛 主管会计工作负责人：钱程 会计机构负责人：胡礼杰

合并现金流量表

2019年1—12月

单位：千元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
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	383,243,511	393,236,081
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	9,688,379	12,750,792
经营活动现金流入小计	392,931,890	405,986,873
购买商品、接受劳务支付的现金	(300,149,547)	(193,172,008)
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		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	(19,749,530)	(18,307,387)
支付的各项税费	(27,402,790)	(39,704,649)
支付其他与经营活动有关的现金	(24,827,517)	(20,148,291)
经营活动现金流出小计	(372,129,384)	(271,332,335)

经营活动产生的现金流量净额	20,802,506	134,654,538
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,240,724	25,557,588
取得投资收益收到的现金	7,472	65,428
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,471,537	3,574,803
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	21,427	1,594,152
收到其他与投资活动有关的现金	22,065,635	3,965,371
投资活动现金流入小计	29,806,795	34,757,342
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(2,172,120)	(12,338,451)
投资支付的现金	(5,828,404)	(36,015,450)
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	(1,831,904)	(9,757,055)
支付其他与投资活动有关的现金	(60,781,470)	(21,532,279)
投资活动现金流出小计	(70,613,898)	(79,643,235)
投资活动产生的现金流量净额	(40,807,103)	(44,885,893)
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	35,522,969	32,062,194
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	392,118,416	309,309,957
收到其他与筹资活动有关的现金	59,220,790	51,691,440
筹资活动现金流入小计	486,862,175	393,063,591
偿还债务支付的现金	(364,147,102)	(405,836,270)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(50,416,599)	(75,400,451)
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	(50,673,120)	(32,114,974)
筹资活动现金流出小计	(465,236,821)	(513,351,695)
筹资活动产生的现金流量净额	21,625,354	(120,288,104)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	103,306	371,898
五、现金及现金等价物净增加额	1,724,063	(30,147,561)
加：期初现金及现金等价物余额	103,096,212	133,243,773
六、期末现金及现金等价物余额	104,820,275	103,096,212

法定代表人：甄立涛 主管会计工作负责人：钱程 会计机构负责人：胡礼杰

母公司现金流量表

2019 年 1—12 月

单位:千元 币种:人民币

项目	2019年度	2018年度
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	3,741,390	3,051,890
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,207,437	295,811
经营活动现金流入小计	5,948,827	3,347,701
购买商品、接受劳务支付的现金	(367,389)	(202,424)
支付给职工及为职工支付的现金	(1,008,680)	(976,913)
支付的各项税费	(148,552)	(390,790)
支付其他与经营活动有关的现金	(2,235,903)	(2,978,654)
经营活动现金流出小计	(3,760,524)	(4,548,781)
经营活动产生的现金流量净额	2,188,303	(1,201,080)
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	3,505	706,794
取得投资收益收到的现金	11,899,040	28,473,161
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	36,013	7
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	998	701,010
收到其他与投资活动有关的现金	678,824	
投资活动现金流入小计	12,618,380	29,880,972
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(185,106)	(705,700)
投资支付的现金	(138,000)	(10,479,231)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(5,478,552)	(3,079,380)
支付其他与投资活动有关的现金	(25,850,000)	(42,307,369)
投资活动现金流出小计	(31,651,658)	(56,571,680)
投资活动产生的现金流量净额	(19,033,278)	(26,690,708)
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	19,936,561	6,500,000
收到其他与筹资活动有关的现金	52,723,852	55,663,823
筹资活动现金流入小计	72,660,413	62,163,823
偿还债务支付的现金	(24,482,378)	(23,234,497)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(1,575,311)	(30,323,469)
支付其他与筹资活动有关的现金	(30,606,288)	

筹资活动现金流出小计	(56,663,977)	(53,557,966)
筹资活动产生的现金流量净额	15,996,436	8,605,857
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	(848,539)	(19,285,931)
加：期初现金及现金等价物余额	19,884,385	39,170,316
六、期末现金及现金等价物余额	19,035,846	19,884,385

法定代表人：甄立涛 主管会计工作负责人：钱程 会计机构负责人：胡礼杰

担保人财务报表

☐适用 ☒不适用