

**恒大地产集团有限公司**

**公司债券半年度报告**

**(2018 年上半年)**

二〇一八年八月

## 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。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

## 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，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2017年年度报告中“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	6
第一节 公司及相关中介机构简介	7
一、 公司基本信息	7
二、 信息披露事务负责人	7
三、 信息披露网址及置备地	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
六、 中介机构情况	8
七、 中介机构变更情况	9
第二节 公司债券事项	9
一、 债券基本信息	9
二、 募集资金使用情况	12
三、 报告期内资信评级情况	14
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	15
五、 报告期内持有人会议召开情况	15
六、 受托管理人履职情况	16
第三节 业务经营和公司治理情况	17
一、 公司业务和经营情况	17
二、 公司本年度新增重大投资状况	20
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	20
四、 公司治理情况	20
五、 非经营性往来占款或资金拆借	21
第四节 财务情况	21
一、 财务报告审计情况	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	21
三、 主要会计数据和财务指标	21
五、 负债情况	25
六、 利润及其他损益来源情况	26
七、 对外担保情况	26
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、 关于暂停/终止上市的风险提示	26
五、 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	27
一、 发行人为可交换债券发行人	27
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	27
三、 发行人为绿色公司债券发行人	27
四、 发行人为可续期公司债券发行人	27
五、 其他特定品种债券事项	27
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	27
第八节 备查文件目录	28
附件 财务报表	30
合并资产负债表	30
母公司资产负债表	32
合并利润表	34

母公司利润表 .....	35
合并现金流量表 .....	36
母公司现金流量表 .....	38
合并所有者权益变动表 .....	40
母公司所有者权益变动表 .....	42
担保人财务报表 .....	45

## 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 <b>China Evergrande Group</b> （交易代码： <b>3333.HK</b> ），该公司通过多级子公司持有本公司 <b>63.4552%</b> 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	<b>2018年1月1日至2018年6月30日</b>
《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	<a href="http://www.evergrande.com/">http://www.evergrande.com/</a>
电子信箱	无

### 二、信息披露事务负责人

姓名	付菲
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 38 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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> ; <a href="http://www.szse.cn">www.szse.cn</a>
半年度报告备置地	广东省深圳市南山区海德三道 126 号卓越后海金融中心 34 楼

**四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况**

控股股东姓名/名称：广州市凯隆置业有限公司

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：

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2017年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2018年6月30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	总经理
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		潘翰翎	副总裁、财务负责人

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员变动情况如下：

甄立涛现任总经理，为公司法定代表人。

时守明原担任总经理，报告期内变更，调任其他岗位。

**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	上海市浦东新区陆家嘴环路1318号星展银行大厦6楼

**（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 恒大 02、15 恒大 03、16 恒地 01、16 恒地 02
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	魏璿	
联系方式	010-59312900	
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
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	122392	122393	125782	125783	118453	118637
2、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
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）（品种一）	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 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	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	2015 年 6 月 19 日	2015 年 7 月 8 日	2015 年 7 月 8 日	2015 年 10 月 16 日	2015 年 10 月 16 日	2016 年 1 月 11 日	2016 年 7 月 29 日

5、到期日	2020年6月18日	2019年7月7日	2022年7月7日	2020年10月15日	2020年10月15日	2020年1月10日	2019年7月28日
6、债券余额	20.24	67.94	82	175	25	45.18	31.1
7、利率（%）	6.80	6.30	6.98	7.48	7.98	7.48	8.00
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	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
9、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	深圳证券交易所	深圳证券交易所
10、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	面向合格机构投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券
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	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
12、特殊条款的触发及执行情况	2018年6月19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	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	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，	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	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	2018年1月11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	2018年7月29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 142BP 票面利率至 6.80% ，上调 期限为 2年， 即在本 期债券 存续期 的第4 年和第 5年 (2018 年6月 19日至 2020 年6月 18 日)。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% 。2017 年6月 14日- 2017 年6月 16日为 15恒大 02回售 申报 期，回 售申报 期内共 有0.06 亿元债 券回 售，发 行人已	权的权 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% 。2017 年6月 14日- 2017 年6月 16日为 15恒大 02回售 申报 期，回 售申报 期内共 有0.06 亿元债 券回 售，发 行人已	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)	2017 年10 月16 日至 2018 年10 月15 日，发 行人上 调 10BP 利率至 7.48% ，2018 年10 月16 日，利 率恢复 至 7.38% 。	2017 年10 月16 日至 2018 年10 月15 日，发 行人上 调 10BP 利率至 7.98% ，2018 年10 月16 日，利 率恢复 至 7.88% 。	调 40BP 票面利 率至 7.38% 。根据 2016 年第一 次持有 人会议 决议及 后续投 资者增 资到 位， 2018 年1月 11日至 2019 年1月 10日， 发行人 上调 10BP 利率至 7.48% ，2019 年1月 11日， 利率恢 复至 7.38% 。2017 年12 月13 日- 2017 年12 月15 日为16 恒大01 回售申 报期， 回售申 报期内 共有 54.82 亿元债 券回 售，发 行人已 按时完	调 120BP 票面利 率至 8.0%。 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% 。公司 回售申 报期内 共有 10.9亿 元债券 回售， 发行人 已按时 完成回 售债券 的兑 付。
--	--	--	---	---	---	---

	30日为15恒大01回售报期，回售申报期内有29.76亿元债回售，发行人已按时完成回售债券的兑付。	按时完成回售债券的兑付。				成回售债券的兑付。	
--	---	--------------	--	--	--	-----------	--

## 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	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：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、报告期内资信评级情况

#### （一）跟踪评级情况

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	2018 年 6 月 22 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	2018 年 6 月 22 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 <b>AAA</b> 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 <b>AAA</b> 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	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	2018 年 6 月 22 日
评级结论（主体）	<b>AAA</b>
评级结论（债项）	<b>AAA</b>
评级展望	稳定
标识所代表的含义	主体评级 <b>AAA</b> 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 <b>AAA</b> 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

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

适用 不适用

## 六、受托管理人履职情况

债券代码：122383、122392、122393

债券代码	15 恒大 01、15 恒大 02、15 恒大 03
受托管理人履行职责情况	<p>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。</p> <p>受托管理人已于 2018 年 6 月 28 日披露 15 恒大 01、15 恒大 02、15 恒大 03 的 2017 年度《受托管理事务报告》，2018 年 5 月 25 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（<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>）。</p>

债券代码：125782、125783

债券代码	15 恒大 04、15 恒大 05
受托管理人履行职责情况	<p>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。</p> <p>受托管理人已于 2018 年 6 月 27 日披露 15 恒大 04、15 恒大 05 的 2016 年度《受托管理事务报告》，2018 年 5 月 22 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（<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>）。</p>

债券代码：118453、118637

债券代码	16 恒地 01、16 恒地 02
受托管理人履行职责情况	<p>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。</p> <p>受托管理人已于 2018 年 6 月 28 日披露 16 恒地 01、16 恒地 02 的 2017 年度《受托管理事务报告》受托管理人已于 2018 年 5 月 25 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（<a href="http://www.szse.cn">http://www.szse.cn</a>）。</p>



### 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）公司业务情况及未来展望

##### （一）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2018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221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809个，土地储备面积达2.58亿平方米，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。

纵观2018年上半年的房地产市场，政府坚持“分类指导”“因城施策”，地方调控政策差异化明显，热点城市政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施进一步升级。商品房成交规模随之波动，行业整合加剧。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，销售面积和金额再创新高：上半年全国房地产开发投资55,531亿元，同比增长9.7%，商品房销售面积77,143万平方米，同比增长3.3%；商品房销售额66,945亿元，同比增长13.2%。2018年4月后部分城市的预售证审批有所放松，很多城市都在稳步推货。此外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，后续销售数据有望保持稳定。

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年初作出的一系列战略布局。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。截至2018年6月末公司总资产15,600.20亿元，基本保持稳定；实现营业收入2,842.09亿元，同比增长56.23%；归属于母公司股东的利润463.14亿元，同比增长88.35%；公司货币资金余额为人民币2,229.69亿元。

##### （二）公司发展展望

中国经济发展已进入新时代，由高速增长转向高质量增长。随着全面建成小康社会、推动共建“一带一路”，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，坚定不移实施“规模+效益”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.规模方面继续保持适度增长。公司将采取多种措施增加企业效益，主要是提升利润、降低成本、控制费用。从土地采购阶段控制土地成本，进行严格利润测算确保毛利水平；持续深入研究切实有效的项目营销方式；提升管理信息化，增加管理效率，减少人工费用；系统研究宏观经济及房地产行业动向，做好集团整体资金规划与运营，发挥恒大的品牌优势与信用优势，力争进一步控制融资成本。

2.实施“三低一高”的经营模式。未来公司计划进一步降低净负债率，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）公司经营情况分析

### （一）2018年上半年总体经营情况回顾

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	2018年1-6月			
	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率
住宅	2,638.01	1,672.29	965.72	36.61%
商业地产	150.13	95.17	54.96	36.61%
其他	53.95	27.98	25.97	48.14%
合计	2,842.09	1,795.44	1,046.65	36.83%
项目	2017年1-6月			
	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率
住宅	1,687.08	1,074.43	612.65	36.31%
商业地产	95.73	60.93	34.80	36.35%
其他	36.34	27.73	8.61	23.69%

合计	1,819.15	1,163.09	656.06	36.06%
----	----------	----------	--------	--------

公司近年来发展较快，经营规模不断扩大，本期营业收入较上期增加 1,022.94 亿元，增长率 56.23%，主要原因是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，其中房地产销售收入占比约 98.10%，主业突出，其他板块业绩亦较上期有所增长；本期营业成本较上期增加 632.35 亿元，增长率 54.37%，营业成本随营业收入上升同步上升；本期营业毛利增加 390.59 亿元，增长率达 59.54%，营业毛利随着营业收入大幅上升同步上升。

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	2018年1-6月	2017年1-6月	变化率
销售费用	77.79	71.78	8.37%
管理费用	42.46	31.99	32.73%
财务费用	14.25	25.85	-44.87%
期间费用合计	134.50	129.62	3.76%
销售费用/营业收入	2.74%	3.95%	-30.63%
管理费用/营业收入	1.49%	1.76%	-15.34%
财务费用/营业收入	0.50%	1.42%	-64.79%
期间费用率合计	4.73%	7.13%	-33.66%

管理费用同比增长 32.73%，主要原因是公司经营规模扩大，期间费用也随之增加；财务费用同比降低 44.87%，主要原因是汇兑损失减少所致。其中销售费用占营业收入比率下降，主要是由于公司内部的管理效率得到提升，有利于公司长远发展。本期财务费用占营业收入比率下降 64.79%，主要是由于报告期汇兑损失减少导致财务费用占营业收入比率下降。

近两年公司的利润结构及变动情况如下：

单位：亿元

项目	2018年1-6月	2017年1-6月	变化率
投资收益/（损失）	16.01	-37.51	-142.68%
公允价值变动收益	10.37	56.80	-81.74%
资产减值损失	2.51	2.02	24.26%
营业利润	749.65	412.18	81.87%
营业外收入	5.69	2.55	123.14%
营业外支出	27.12	19.72	37.53%
利润总额	728.22	395.01	84.35%
净利润	515.05	255.96	101.22%
归属于母公司所有者的净利润	463.14	245.89	88.35%

2018年投资收益较上期波动 142.68%，主要为 2017年亏损处置万科 A 股股票导致当期投资损失金额较大。

公允价值变动损益同比下降 81.74%，主要为持有的商业裙楼、办公楼和车位等投资性房地产公允价值本报告期升值幅度同比下降所致。

营业利润同比上升 81.87%，营业利润随营业总收入增加而增加。

营业外收入金额同比上升 123.14%，主要是因为报告期内收到的违约金收入、没收定金收入增加所致。

营业外支出金额同比上升 37.53%，主要是因为报告期内公司加强了扶贫投入，捐赠支出增加所致。

## 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、监事会、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

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

报告期末应收关联方款项余额：143.05 亿元

占合并口径净资产的比例（%）：4.34

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

（一）上年度财务报告被注册会计师出具非标准审计报告

适用 不适用

（二）公司半年度财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 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

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	15,600.20	15,700.62	-0.64	
2	总负债	12,300.92	13,113.89	-6.20	
3	净资产	3,299.28	2,586.73	27.55	
4	归属母公司股东的净资产	2,598.64	2,134.06	21.77	

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
5	资产负债率 (%)	78.85	83.52	-5.59	
6	有形资产负债率 (%)	79.12	83.81	-5.60	
7	流动比率	1.4884	1.4253	4.43	
8	速动比率	0.5128	0.5027	2.01	
9	期末现金及现金等价物余额	1,237.56	1,332.44	-7.12	
-					
-					

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	2,842.09	1,819.15	56.23	近年房地产销售增长强劲, 2018年上半年交楼面积大规模增加, 结转的销售收入较去年同期有较大增长
2	营业成本	1,795.44	1,163.09	54.37	营业总成本随营业总收入增加而增加
3	利润总额	728.22	395.01	84.35	利润总额随结转的销售收入的增加而增加
4	净利润	515.05	255.96	101.22	净利润随利润总额的增加而增加
5	扣除非经常性损益后净利润	506.47	272.08	86.15	随净利润的增加而增加
6	归属母公司股东的净利润	463.14	245.89	88.35	随净利润的增加而增加
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	904.45	515.85	75.33	随利润总额的增加而增加
8	经营活动产生的现金流净额	628.36	-525.64	219.54	本期控制了土地储备和经营规模的扩张, 导致购建商品、接受劳务支付的现金较上期减少较大
9	投资活动产生的现金流净额	-287.62	-14.44	-1,891.83	上年同期公司转让了持有的万科 A 股投资导致上年同期收回投资收到的现金较大
10	筹资活动产生的现金流净额	-436.43	138.17	-415.86	上年同期公司收到战略投资者投入超过 500 亿元导致上期吸收投资所收到的现金

					较大，同时本期为执行“三低一高”的新经营模式减少了借款及其他融资规模
11	应收账款周转率	13.59	14.03	-3.14	
12	存货周转率	0.20	0.17	17.65	
13	EBITDA 全部债务比	16.28%	8.99%	81.09	报告期内利润总额增加，有息负债降低，EBITDA 全部债务比随之提高
14	利息保障倍数	3.69	2.22	66.22	随息税前利润增加而提高
15	现金利息保障倍数	4.13	-0.50	926.00	报告期内经营活动产生的现金回正
16	EBITDA 利息倍数	3.73	2.26	65.04	随 EBITDA 增加而提高
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-	报告期内贷款全部偿还
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	-	报告期内利息全部偿还
-					
-					

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

#### 四、资产情况

##### （一）主要资产情况及其变动原因

单位：百万元 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，说明原因
货币资金	222,969.00	266,748.00	-16.41	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资	1,674.00	2,772.00	-39.61	报告期内处置部分持有的交易性权益工具投资

产				
应收票据	50.00	62.00	-19.35	
应收账款	29,054.00	12,783.00	127.29	房地产结转销售收入规模增加，相应的应收商品房销售款随之增长
预付账款	132,965.00	129,952.00	2.32	
应收利息	11.00	119.00	-90.76	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	58,398.00	47,728.00	22.36	
存货	891,635.00	896,405.00	-0.53	
一年内到期的非流动资产	5,124.00	8,176.00	-37.33	报告期内业主提前还款增多，对应一年内到期的非流动资产减少
其他流动资产	18,369.00	20,036.00	-8.32	
可供出售金融资产	1,020.00	1,740.00	-41.38	报告期内可供出售金融资产公允价值变动
长期应收款	1,982.00	4,477.00	-55.73	报告期内长期应收款重分类至一年内到期的非流动资产
长期股权投资	13,377.00	2,624.00	409.79	报告期增加联合营企业的投资
投资性房地产	152,243.00	145,588.00	4.57	
固定资产	15,944.00	15,657.00	1.83	
在建工程	6,694.00	6,080.00	10.10	
无形资产	5,325.00	5,271.00	1.02	
长期待摊费用	434.00	166.00	161.45	报告期内装修费增加，长期待摊费用随之增加
递延所得税资产	2,703.00	3,649.00	-25.92	
其他非流动资产	49.00	29.00	68.97	预付购买固定资产、在建工程等长期资产的款项增加

（二）资产受限情况

截至2018年6月30日，公司受限资产为3,620.53亿元，主要为受限制的存货及货币资金，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	992.13	有息债务质押保证金、存入指定银行专户的房屋按揭保证金、建筑工程的保证金及预售楼款监管专用账户资金	6.36%
存货	2,419.98	为有息债务提供抵押	15.51%
固定资产、投资性房地产、土地使用权等	208.42	为有息债务提供抵押、质押	1.34%
合计	3,620.53		23.21%

## 五、负债情况

### （一） 主要负债情况及其变动原因

单位：百万元 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，说明原因
短期借款	95,215.00	133,178.00	-28.51	
应付票据	69,385.00	64,414.00	7.72	
应付账款	224,644.00	172,773.00	30.02	应付账款余额随在建开发产品及完工产品工程进度的增加而增加
预收款项	157,156.00	244,054.00	-35.61	报告期结转销售收入较多，预收账款随之减少
应付职工薪酬	1,486.00	1,821.00	-18.40	
应交税费	97,754.00	65,180.00	49.98	本期销售收入及利润大幅增加，导致应交土地增值税和应交企业所得税的增加
应付利息	3,463.00	2,367.00	46.30	公司债券利息按年支付，报告期内增加的主要为计提应付债券利息
应付股利	507.00	1,065.00	-52.39	报告期内公司支付了应付未付股东股利
其他应付款	76,292.00	71,204.00	7.15	
一年内到期的非流动负债	187,995.00	215,495.00	-12.76	
长期借款	245,268.00	267,927.00	-8.46	
应付债券	23,911.00	17,380.00	37.58	报告期内原已归类至一年内到期的非流动负债的应付债券根据回售期满后债券回售结果重新分类

				至应付债券
长期应付款	584.00	4,288.00	-86.38	报告期内长期应付款项重分类至一年内到期的非流动负债
其他非流动负债	23,554.00	24,673.00	-4.54	
递延所得税负债	22,878.00	25,570.00	-10.53	

**（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） 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况**

无

**（四） 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 2018 年 6 月末，银行类金融机构对公司合并口径授信总额为 3,941 亿元，其中，尚未使用的授信额度约为 1,994 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**

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**

公司报告期对外担保的增减变动情况：123.10 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：236.40 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、关于暂停/终止上市的风险提示**

适用 不适用

**五、其他重大事项的信息披露**

公司总经理由时守明先生变更为甄立涛先生，公司总经理变动于 2018 年 5 月 15 日完成工商登记备案。

## 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、发行人为创新创业公司债券发行人

适用 不适用

### 三、发行人为绿色公司债券发行人

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半年度报告、半年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为恒大地产集团有限公司 2018 年公司债券半年报盖章页)



恒大地产集团有限公司  
2018年8月29日

## 附件 财务报表

合并资产负债表  
2018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	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	222,969	266,748
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	1,674	2,772
衍生金融资产		
应收票据	50	62
应收账款	29,054	12,783
预付款项	132,965	129,952
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	11	119
应收股利		
其他应收款	58,398	47,728
买入返售金融资产		
存货	891,635	896,405
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	5,124	8,176
其他流动资产	18,369	20,036
流动资产合计	1,360,249	1,384,781
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	1,020	1,740
持有至到期投资		
长期应收款	1,982	4,477
长期股权投资	13,377	2,624
投资性房地产	152,243	145,588
固定资产	15,944	15,657
在建工程	6,694	6,080
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	5,325	5,271
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	434	166
递延所得税资产	2,703	3,649

其他非流动资产	49	29
非流动资产合计	199,771	185,281
资产总计	1,560,020	1,570,062
<b>流动负债：</b>		
短期借款	95,215	133,178
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	69,385	64,414
应付账款	224,644	172,773
预收款项	157,156	244,054
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	1,486	1,821
应交税费	97,754	65,180
应付利息	3,463	2,367
应付股利	507	1,065
其他应付款	76,292	71,204
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		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	187,995	215,495
其他流动负债		
流动负债合计	913,897	971,551
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	245,268	267,927
应付债券	23,911	17,380
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	584	4,288
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	22,878	25,570
其他非流动负债	23,554	24,673
非流动负债合计	316,195	339,838
负债合计	1,230,092	1,311,389
<b>所有者权益</b>		
股本	3,940	3,940
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

资本公积	118,068	117,751
减：库存股		
其他综合收益	(685)	(512)
专项储备		
盈余公积	205	195
一般风险准备		
未分配利润	138,336	92,032
归属于母公司所有者权益合计	259,864	213,406
少数股东权益	70,064	45,267
所有者权益合计	329,928	258,673
负债和所有者权益总计	1,560,020	1,570,062

法定代表人：甄立涛 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

2018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	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	40,814	102,302
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	48	20
预付款项	16,702	17,029
应收利息	11	112
应收股利		
其他应收款	229,483	192,495
存货	2,327	2,415
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	14	29
流动资产合计	289,399	314,402
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	434	798
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	86,522	74,800
投资性房地产	2,424	2,423
固定资产	844	787
在建工程	43	13
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	72	73
开发支出		



商誉		
长期待摊费用	49	39
递延所得税资产	224	126
其他非流动资产		
非流动资产合计	90,612	79,059
资产总计	380,011	393,461
<b>流动负债：</b>		
短期借款	5,236	1,027
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	59	41
应付账款	443	302
预收款项	121	516
应付职工薪酬	95	102
应交税费	155	259
应付利息	2,561	1,785
应付股利		
其他应付款	176,735	186,791
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	31,939	47,195
其他流动负债		
流动负债合计	217,344	238,018
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	4,458	3,599
应付债券	23,911	17,380
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		
其他非流动负债		
非流动负债合计	28,369	20,979
负债合计	245,713	258,997
<b>所有者权益：</b>		
股本	3,940	3,940
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	128,574	128,574
减：库存股		
其他综合收益	(811)	(538)
专项储备		
盈余公积	205	195
未分配利润	2,390	2,293

所有者权益合计	134,298	134,464
负债和所有者权益总计	380,011	393,461

法定代表人：甄立涛 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

2018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	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	284,209	181,915
其中：营业收入	284,209	181,915
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	(211,955)	(142,626)
其中：营业成本	(179,544)	(116,309)
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	(18,710)	(13,153)
销售费用	(7,779)	(7,178)
管理费用	(4,246)	(3,199)
财务费用	(1,425)	(2,585)
资产减值损失	(251)	(202)
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,037	5,680
投资收益（损失以“-”号填列）	1,601	(3,751)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
其他收益	73	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	74,965	41,218
加：营业外收入	569	255
减：营业外支出	(2,712)	(1,972)
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	72,822	39,501
减：所得税费用	(21,317)	(13,905)
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	51,505	25,596
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	51,505	25,596
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		

“一”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	46,314	24,589
2. 少数股东损益	5,191	1,007
六、其他综合收益的税后净额	(173)	2,362
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	(173)	2,362
(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	(173)	2,362
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	(360)	2,572
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	187	(210)
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	51,332	27,958
归属于母公司所有者的综合收益总额	46,141	26,951
归属于少数股东的综合收益总额	5,191	1,007
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：甄立涛 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**  
2018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	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	1,980	895
减：营业成本	(272)	(12)
税金及附加	(65)	(71)
销售费用	(418)	(477)
管理费用	(827)	(491)
财务费用	(253)	(614)
资产减值损失	(5)	

加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1	5
投资收益（损失以“-”号填列）	(4)	2,834
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	137	2,069
加：营业外收入	18	
减：营业外支出	(17)	(74)
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	138	1,995
减：所得税费用	(31)	(324)
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	107	1,671
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	107	1,671
2.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	(273)	(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	(273)	(628)
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	(273)	(628)
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	(166)	1,043
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：潘翰翎 会计机构负责人：胡礼杰

### 合并现金流量表

2018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	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	210,511	185,066

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	2,939	7,245
经营活动现金流入小计	213,450	192,311
购买商品、接受劳务支付的现金	(106,153)	(206,081)
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	(8,949)	(6,668)
支付的各项税费	(25,698)	(17,995)
支付其他与经营活动有关的现金	(9,814)	(14,131)
经营活动现金流出小计	(150,614)	(244,875)
经营活动产生的现金流量净额	62,836	(52,564)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	17,006	29,189
取得投资收益收到的现金	61	14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,319	808
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,588	4,005
收到其他与投资活动有关的现金	1,923	1,115
投资活动现金流入小计	21,897	35,131
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(6,691)	(8,104)
投资支付的现金	(23,130)	(2,223)
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	(6,753)	(21,627)
支付其他与投资活动有关的现金	(14,085)	(4,621)
投资活动现金流出小计	(50,659)	(36,575)
投资活动产生的现金流量净额	(28,762)	(1,444)
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	19,064	57,805
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	19,064	805
取得借款收到的现金	154,609	200,353

发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	32,235	8,340
筹资活动现金流入小计	205,908	266,498
偿还债务支付的现金	(221,415)	(179,416)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(23,159)	(28,892)
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	(4,977)	(44,373)
筹资活动现金流出小计	(249,551)	(252,681)
筹资活动产生的现金流量净额	(43,643)	13,817
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	81	(110)
五、现金及现金等价物净增加额	(9,488)	(40,301)
加：期初现金及现金等价物余额	133,244	171,185
六、期末现金及现金等价物余额	123,756	130,884

法定代表人：甄立涛 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

2018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	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,663	1,152
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	354	1,084
经营活动现金流入小计	2,017	2,236
购买商品、接受劳务支付的现金	(122)	(276)
支付给职工以及为职工支付的现金	(452)	(360)
支付的各项税费	(299)	(101)
支付其他与经营活动有关的现金	(655)	(5,913)
经营活动现金流出小计	(1,528)	(6,650)
经营活动产生的现金流量净额	489	(4,414)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	701	15
取得投资收益收到的现金	115	5,810
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		
投资活动现金流入小计	816	12,416
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(71)	(43)
投资支付的现金	(700)	(2,000)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(11,842)	(125)

支付其他与投资活动有关的现金	(37,059)	(63,909)
投资活动现金流出小计	(49,672)	(66,077)
投资活动产生的现金流量净额	(48,856)	(53,661)
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		57,000
取得借款收到的现金	6,500	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	40,986	
筹资活动现金流入小计	47,486	57,000
偿还债务支付的现金	(10,224)	(6,769)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(155)	(1,733)
支付其他与筹资活动有关的现金	(10,060)	(12,400)
筹资活动现金流出小计	(20,439)	(20,902)
筹资活动产生的现金流量净额	27,047	36,098
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	(21,320)	(21,977)
加：期初现金及现金等价物余额	39,170	46,003
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	17,850	24,026

法定代表人：甄立涛 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**  
2018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										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、上年期末余额	3,940				117,751		(512)		195		92,032	45,267	258,673
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、本年期初余额	3,940				117,751		(512)		195		92,032	45,267	258,673
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					317		(173)		10		46,304	24,797	71,255
（一）综合收益总额							(173)				46,314	5,191	51,332
（二）所有者投入和减少资本					317							19,606	19,923
1. 股东投入的普通股												19,064	19,064
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					804								804
4. 其他					(487)							542	55
（三）利润分配									10		(10)		
1. 提取盈余公积									10		(10)		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）													



的分配												
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	3,940				118,068	(685)		205		138,336	70,064	329,928

项目	上期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	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、上年期末余额	2,500				14		(2,320)		42		52,989	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、本年期初余额	2,500				14		(2,320)		42		52,989	34,917	88,142
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	884				58,022		2,362		150		24,439	8,775	94,632
(一) 综合收益总额							2,362				24,589	1,007	27,958
(二) 所有者投入和减少资本	884				58,022							7,904	66,810

1. 股东投入的普通股	884				69,116						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					(11,123)						(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		42		192	77,428	43,692	182,774

法定代表人：甄立涛 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

2018 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	一般风险准备	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	3,940				128,574		(538)		195		2,293	134,464
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	3,940				128,574		(538)		195		2,293	134,464
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							(273)		10		97	(166)
(一) 综合收益总额							(273)				107	(166)
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
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									10		(10)	
1. 提取盈余公积									10		(10)	
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	3,940				128,574		(811)		205		2,390	134,298

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	一般风险准备	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				14		199		42		918	3,673
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	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. 股东投入的普通股	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

法定代表人：甄立涛 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