

恒大地产集团有限公司

公司债券年度报告

(2018 年)

二〇一九年三月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证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。

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	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	11
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	14
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	15
第三节 业务经营和公司治理情况	16
一、 公司业务和经营情况	16
二、 公司本年度新增重大投资状况	19
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	22
四、 资产情况	24
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	27
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
财务报表	30
附件一： 发行人财务报表	30
担保人财务报表	44

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
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
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	2018年1月1日至2018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	潘翰翎
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	副总裁兼财务负责人
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	0755-81994879
传真	0755-81994188
电子信箱	panhanling@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

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 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		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	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、魏泽
---------	--------

（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	
联系电话	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	
联系电话	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	1223 83	1223 92	12239 3	12578 2	1257 83	1184 53	11863 7
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	恒大地 产集团 有限公 司 2015 年公 司债 券（ 第二 期） （品种	恒大地 产集团 有限公 司 2015 年非 公开 发行 公司 债券 （品种	恒大地 产集团 有限公 司 2015 年非 公开 发行 公司 债券 （品种	恒大地 产集团 有限公 司 2016 年非 公开 发行 公司 债券 （第一	恒大地 产集团 有限公 司 2016 年非 公开 发行 公司 债券 （第二

		一)	二)	一)	二)	期)	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、是否设置回售条款	是	是	是	是	否	是	是
6、最近回售日	2018年6月19日	2017年7月10日	2020年7月8日	2018年10月16日		2018年1月11日	2018年7月29日
7、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
8、债券余额	20.24	67.94	82.00	167.23	25.00	45.18	31.10
9、截至报告期末的利率(%)	6.80	6.30	6.98	8.00	7.88	7.38	8.00
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	深圳证券交易所	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
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、调整票面利率	2018	报告期	报告期	2018	报告期	2018	2018

选择权的触发及执行情况	<p>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6月19日至2018年6月19日，利率恢复至</p>	<p>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票面利率至6.40%，2018年7月8日，利率恢复至</p>	<p>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票面利率至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）</p>	<p>年10月16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52BP票面利率至8.00%，即本期债券存续期的第4年（2018年10月16日至2019年10月15日）票面利率为8.00%。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10月16日至2018年10月15日，发</p>	<p>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10月16日至2018年10月15日，发</p>	<p>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票面利率至7.48%，2019年1月11日，利率恢复至7.38%。</p>	<p>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票面利率至6.90%，2018年7月29日，利率恢复至6.80%。</p>
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	月18日，发行人调10BP利率至5.48%，2018年6月19日，利率恢复至5.38%。	6.30%。		行人上调10BP利率至7.48%，2018年10月16日，利率恢复至7.38%。			
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	2018年5月28日-2018年5月30日为15恒大01回售报期，回售申报期内有29.76亿元债券回售，发行人已按时完成回售债券的兑付。	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，发行人已按时完成回售债券的兑付。		2018年9月17日-2018年9月21日为15恒大04回售报期，回售申报期内有7.77亿元债券回售，发行人已按时完成回售债券的兑付。		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，发行人已按时完成回售债券的兑付。	2018年7月2日-2018年7月4日为15恒大04回售报期，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。
16、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、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、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

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 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	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）	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

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	125782
会议届次	2018年第一次债券持有人会议
召开时间	2018年8月10日
召开地点	广东省深圳市南山区海德三道126号卓越后海金融中心38楼会议室
召开原因	审议增加15恒大04债券第四年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权的议案
会议表决情况及会议决议	本次会议同意票118,890,000张，占出席会议的债券持有人（或其代表）所持表决权总数的96.51%；反对票0张，占出席会议的债券持有人（或其代表）所持表决权总数的0%；弃权票4,300,000张，占出席会议的债券持有人（或其代表）所持表决权总数的3.49%。会议通过《关于增加15恒大04债券第四年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权的议案》

六、受托管理人履职情况

债券代码：122383、122392、122393

债券简称	15恒大01、15恒大02、15恒大03
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（ 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2018年6月27日披露15恒大04、15恒大05的2017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

	易所网站（ http://www.sse.com.cn ）。
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	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 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（ http://www.szse.cn ）。

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 2018 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 200 余个主要城市，全国性战略布局基本完成，拥有大型房地产项目 700 多个，土地储备面积达 2.55 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。

2018 年，在“房子是用来住的，不是用来炒的”的总体原则下，房地产行业调控未见放松，行业资金紧张未见改善，全国商品房销售增速连续下滑，区域市场分化明显，一二线城市市场开始回暖、三四线城市增速有所下降。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。2018 年全年房地产开发投资 120,264 亿元，同比增长 9.5%，商品房销售面积 171,654 万平方米，同比增长 1.3%；商品房销售额 149,973 亿元，同比增长

12.2%。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年末公司总资产16,355.61亿元，较上年同期末总资产增长4.17%，基本保持稳定；实现营业收入4,365.52亿元，同比增长44.44%；归属于母公司股东的利润658.74亿元，同比增长68.06%；公司货币资金余额为人民币1,750.78亿元。

（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	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%
项目	2017年度			
	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率
住宅	2,817.72	1,779.88	1,037.84	36.83%
商业地产	110.39	69.73	40.66	36.83%
其他	94.22	63.37	30.85	32.74%
合计	3,022.33	1,912.98	1,109.35	36.71%

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 1,343.19 亿元，增长率 44.44%，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 96.64%，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 854.82 亿元，增长率 44.69%，主要原因是营业成本随营业收入上升同步上升；本期营业毛利增加 488.37 亿元，增长率达 44.02%。

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 年度	2017 年度	变化率
销售费用	163.13	154.11	5.85%
管理费用	95.01	77.43	22.70%
财务费用	34.98	20.17	73.43%
期间费用合计	293.12	251.71	16.45%
销售费用/营业收入	3.74%	5.10%	-26.72%
管理费用/营业收入	2.18%	2.56%	-15.05%
财务费用/营业收入	0.80%	0.67%	20.07%
期间费用费率合计	6.72%	8.33%	-19.38%

管理费用同比增长 22.70%，主要原因是公司经营规模扩大，营业收入上升，期间费用也随之增加；财务费用同比增长 73.43%，主要原因是汇兑损失增加，及利息费用增加，销售费用和管理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上升 20.07%，主要是由于外币借款汇兑损失增加所致。

近两年公司的利润结构及变动情况如下：

单位：亿元

项目	2018 年度	2017 年度	变化率
投资（损失）/收益	13.27	-36.29	136.57%
公允价值变动收益	15.60	75.82	-79.42%
资产减值损失	4.81	5.48	-12.23%
营业利润	1049.03	672.29	56.04%
营业外收入	8.30	6.60	25.76%
营业外支出	39.71	52.87	-24.89%
利润总额	1,017.62	626.02	62.55%

净利润	722.39	419.98	72.01%
归属于母公司所有者的净利润	658.74	391.96	68.06%

2018年投资收益较上期波动136.57%，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79.42%，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、利润总额、净利润以及归属于母公司所有者的净利润同比上升主要为随营业总收入增加而增加。

（二） 公司未来展望

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：53.31 亿元
占合并口径净资产的比例（%）：1.65

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

财政部于 2018 年颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)，本集团已按照上述通知编制 2018 年度的财务报表，比较财务报表已相应调整，对本公司财务报表的影响列示如下：

1、本公司 2018 年已将应收票据和应收账款合并计入应收票据及应收账款项目。2017 年的比较财务报表已相应调整。

2、本公司 2018 已将应收利息、应收股利和其他应收款合并计入其他应收款项目。2017 年的比较财务报表已相应调整。

3、本公司 2018 已将应付票据和应付账款合并计入应付票据及应付账款项目。2017 年的比较财务报表已相应调整。

4、本公司 2018 已将应付利息、应付股利和其他应付款合并计入其他应付款项目。2017 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(亿元)
		2017 年 12 月 31 日
本公司将应收票据和应收账款合并计入应收票据及应收账款项目。2017 年的比较财务报表已相应调整。	增加：应收票据及应收账款	128.45
	减少：应收账款	127.83
	减少：应收票据	0.62
		2017 年 12 月 31 日
本公司将应收利息和应收股利和其他应收款合并计入其他应收款项目。2017 年的比较财务报表已相应调整。	增加：其他应收款	1.19
	减少：应收利息	1.19
	减少：应收股利	0
		2017 年 12 月 31 日
本公司将应付票据和应付账款合并计入应付票据及	增加：应付票据及应付账款	2,371.87
	减少：应付账款	1,727.73

应付账款项目。2017年的

比较财务报表已相应调整。 减少：应付票据 644.14

2017年12月31日

本公司将应付利息和应付 增加：其他应付款 34.32

股利和其他应付款合并计入 减少：应付利息 23.67

其他应付款项目。2017年的

比较财务报表已相应调整。 减少：应付股利 10.65

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	16,355.61	15,700.62	4.17	
2	总负债	13,133.12	13,113.89	0.15	
3	净资产	3,222.49	2,586.73	24.58	
4	归属母公司股东的净资产	2,482.55	2,134.06	16.33	
5	资产负债率 (%)	80.30	83.52	-3.86	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	80.56	83.81	-3.88	
7	流动比率	1.3842	1.4253	-2.88	
8	速动比率	0.4032	0.5027	-19.80	
9	期末现金及现金等价物余额	1,030.96	1,332.44	-22.63	公司报告期内大幅偿还了借款，降低了融资规模
-					
-					

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	4,365.52	3,022.33	44.44	近年房地产销售增长强劲，2018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	2,767.80	1,912.98	44.69	营业总成本随营业总收入增加而增加
3	利润总额	1,017.62	626.02	62.55	利润总额随结转的销售收入的增加而增加

4	净利润	722.39	419.98	72.01	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	720.94	439.98	63.86	随净利润的增加而增加
6	归属母公司股东的净利润	658.74	391.96	68.06	随净利润的增加而增加
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	1,301.31	842.19	54.52	随净利润的增加而增加
8	经营活动产生的现金流净额	1,346.55	-783.98	271.76	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	-488.86	-427.75	-4.94	
10	筹资活动产生的现金流净额	1,202.88	834.86	-244.08	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	26.46	28.47	-7.06	
12	存货周转率	0.29	0.25	16.00	
13	EBITDA 全部债务比	0.25	0.13	92.31	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	2.22	1.77	25.42	
15	现金利息保障倍数	2.24	2.30	-2.61	
16	EBITDA 利息倍数	2.71	1.81	49.72	随 EBITDA 增加而提高
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

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，请说明原因
货币资金	175,078.00	266,748.00	-34.37	大幅偿还了借款，降低了融资规模
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	919.00	2,772.00	-66.85	处置了部分持有的上市公司股票
应收票据及应收账款	20,790.00	12,845.00	61.85	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	120,785.00	129,952.00	-7.05	
其他应收款	65,717.00	47,847.00	37.35	随着经营规模扩大及合营项目增加，提供给合营项目的股东借款随之增加
存货	1,008,134.00	896,405.00	12.46	
一年内到期的非流动资产	8487.00	8176.00	3.80	
其他流动资产	22,501.00	20,036.00	12.30	
可供出售金融资产	911.00	1,740.00	-47.64	处置了部分持有的上市公司股票
长期应收款	6,240.00	4,477.00	39.38	对合营公司等关联方借款增加
长期股权投资	16,522.00	2,624.00	529.65	报告期增加联合营企业的投资
投资性房地产	155,638.00	145,588.00	6.90	
固定资产	16,558.00	15,657.00	5.75	
在建工程	7,374.00	6,080.00	21.28	
无形资产	5,303.00	5,271.00	0.61	
长期待摊费用	811.00	166.00	388.55	新租赁办公楼的装修支出和恒大智能化小区平台系统开发支出
递延所得税资产	3,285.00	3,649.00	-9.98	

其他非流动资产	508.00	29.00	1651.72	预付购买固定资产及无形资产的款项增加
---------	--------	-------	---------	--------------------

（二）资产受限情况

截至2018年12月31日，公司受限资产为3,647.28亿元，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	719.82	为有息债务提供质押，及工程进度、土地竞买等保证金	4.40%
存货	2,832.92	为有息债务提供抵押	17.32%
固定资产、投资性房地产、土地使用权等	94.54	为有息债务提供抵押、质押	0.58%
合计	3,647.28		22.30%

注：除上述受限资产外，发行人以1,525.04亿元子公司股权和借款余额约40亿对应的应收债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：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，请说明原因
短期借款	100,465.00	133,178.00	-24.56	
应付票据及应付账款	374,992.00	237,187.00	58.10	应付票据及应付账款余额随开发产品进度的增加而增加
预收账款	168,352.00	244,054.00	-31.02	结转销售收入较多，预收账款随之减少
应付职工薪酬	2,170.00	1,821.00	19.17	
应交税费	111,229.00	65,180.00	70.65	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
其他应付款	78,574.00	74,636.00	5.28	
一年内到期的非流动负债	191,795.00	215,495.00	-11.00	
长期借款	201,264.00	267,927.00	-24.88	
应付债券	36,189.00	17,380.00	108.22	新发行了境外优先票据，一年内到期债券同比大幅减少
长期应付款	-	4,288.00	-100.00	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	25,081.00	24,673.00	1.65	
递延所得税负债	23,201.00	25,570.00	-9.26	

（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 2018 年末，银行类金融机构对公司合并口径授信总额为 4,570 亿元，其中，尚未使用的授信额度约为 1,838 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：165.06 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、发行人为可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 2018 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 2018年12月31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

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：		
货币资金	175,078	266,748
结算备付金		
拆出资金		
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	919	2,772
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	20,790	12,845
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	120,785	129,952
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	65,717	47,847
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,008,134	896,405
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	8,487	8,176
其他流动资产	22,501	20,036
流动资产合计	1,422,411	1,384,781
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	1,740
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	6,240	4,477
长期股权投资	16,522	2,624

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	155,638	145,588
固定资产	16,558	15,657
在建工程	7,374	6,080
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	5,303	5,271
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	811	166
递延所得税资产	3,285	3,649
其他非流动资产	508	29
非流动资产合计	213,150	185,281
资产总计	1,635,561	1,570,062
流动负债：		
短期借款	100,465	133,178
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
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		
应付票据及应付账款	374,992	237,187
预收款项	168,352	244,054
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	2,170	1,821
应交税费	111,229	65,180
其他应付款	78,574	74,636
其中：应付利息		
应付股利		
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	191,795	215,495
其他流动负债		
流动负债合计	1,027,577	971,551

非流动负债：		
长期借款	201,264	267,927
应付债券	36,189	17,380
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	-	4,288
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	23,201	25,570
其他非流动负债	25,081	24,673
非流动负债合计	285,735	339,838
负债合计	1,313,312	1,311,389
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,940	3,940
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	114,930	117,751
减：库存股		
其他综合收益	(308)	(512)
专项储备		
盈余公积	1,970	195
一般风险准备		
未分配利润	127,723	92,032
归属于母公司所有者权益合计	248,255	213,406
少数股东权益	73,994	45,267
所有者权益（或股东权益） 合计	322,249	258,673
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	1,635,561	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12月31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

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：		
货币资金	39,402	102,302
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		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	149	20
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	16,314	17,029
其他应收款	237,212	192,607
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,825	2,415
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	1	29
流动资产合计	294,903	314,402
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	363	798
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	-	-
长期股权投资	87,960	74,800
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,412	2,423
固定资产	834	787
在建工程	-	13
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	67	73
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	159	39
递延所得税资产	261	126
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	92,056	79,059
资产总计	386,959	393,461
流动负债：		
短期借款	4,520	1,027
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		
应付票据及应付账款	889	343
预收款项	74	516
合同负债		
应付职工薪酬	115	102
应交税费	93	259
其他应付款	199,144	188,576
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	26,530	47,195
其他流动负债		
流动负债合计	231,365	238,018
非流动负债：		
长期借款	4,389	3,599
应付债券	17,157	17,380
其中：优先股		
永续债		
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	21,546	20,979
负债合计	252,911	258,997
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,940	3,940
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	128,454	128,574
减：库存股		
其他综合收益	(864)	(538)
专项储备		
盈余公积	1,970	195
未分配利润	548	2,293
所有者权益（或股东权益）合计	134,048	134,464
负债和所有者权益（或股东权益）总计	386,959	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—12月

单位：百万元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、营业总收入	436,552	302,233
其中：营业收入	436,552	302,233
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	(334,627)	(239,003)
其中：营业成本	(276,780)	(191,298)
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	(28,054)	(21,986)
销售费用	(16,313)	(15,411)
管理费用	(9,501)	(7,743)
研发费用		
财务费用	(3,498)	(2,017)
其中：利息费用		
利息收入		
资产减值损失	(481)	(548)
信用减值损失		
加：其他收益	106	58
投资收益（损失以“-”号填列）	1,327	(3,629)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(206)	(403)
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）	1,560	7,582
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(15)	(12)
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号	104,903	67,229

填列)		
加：营业外收入	830	660
减：营业外支出	(3,971)	(5,287)
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	101,762	62,602
减：所得税费用	(29,523)	(20,604)
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	72,239	41,998
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	72,239	41,998
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. 少数股东损益	6,365	2,802
2. 归属于母公司股东的净利润	65,874	39,196
六、其他综合收益的税后净额	204	1,808
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	204	1,808
（一）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		
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	204	1,808
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	(409)	2,400
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	613	(592)
9. 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	72,443	43,806
归属于母公司所有者的综合收益总额	66,078	41,004
归属于少数股东的综合收益总额	6,365	2,802
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：潘翰翎 会计机构负责人：胡礼杰

母公司利润表

2018年1—12月

单位：百万元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	3,438	2,264
减：营业成本	(332)	(34)
税金及附加	(143)	(131)
销售费用	(1,109)	(651)
管理费用	(1,732)	(1,257)
研发费用		
财务费用	(673)	(1,247)
其中：利息费用		
利息收入		
资产减值损失	(24)	-
信用减值损失		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	29,050	2,968
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6	(463)
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）	(11)	9
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	28,464	1,921
加：营业外收入	24	6
减：营业外支出	(18)	(174)
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	28,470	1,753
减：所得税费用	(32)	(225)
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	28,438	1,528
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	28,438	1,528
（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	(326)	(737)
（一）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		
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)	(737)
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)	(737)
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	28,112	791
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

单位：百万元 币种：人民币

项目	2018年度	2017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	393,236	364,900
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	12,751	6,222
经营活动现金流入小计	405,987	371,122
购买商品、接受劳务支付的现金	(193,172)	(366,992)
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	(18,307)	(14,176)
支付的各项税费	(39,705)	(28,514)
支付其他与经营活动有关的现金	(20,148)	(39,838)
经营活动现金流出小计	(271,332)	(449,520)
经营活动产生的现金流量净额	134,655	(78,398)
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	25,558	78,090
取得投资收益收到的现金	65	52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,575	2,817
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,594	4,008
收到其他与投资活动有关的现金	3,965	1,963
投资活动现金流入小计	34,757	86,930
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(12,338)	(13,994)
投资支付的现金	(36,015)	(51,008)
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	(9,757)	(37,009)
支付其他与投资活动有关的现金	(21,533)	(27,694)
投资活动现金流出小计	(79,643)	(129,705)
投资活动产生的现金流量净额	(44,886)	(42,775)
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	32,062	118,192
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	32,062	1,192
取得借款收到的现金	290,138	458,352
发行债券收到的现金	19,172	-

收到其他与筹资活动有关的现金	51,692	5,578
筹资活动现金流入小计	393,064	582,122
偿还债务支付的现金	(405,836)	(375,465)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(75,400)	(53,911)
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	(32,116)	(69,260)
筹资活动现金流出小计	(513,352)	(498,636)
筹资活动产生的现金流量净额	(120,288)	83,486
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	371	(254)
五、现金及现金等价物净增加额	(30,148)	(37,941)
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	103,096	133,244

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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017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	3,052	2,648
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	295	1,464
经营活动现金流入小计	3,347	4,112
购买商品、接受劳务支付的现金	(202)	(318)
支付给职工以及为职工支付的现金	(977)	(698)
支付的各项税费	(391)	(187)
支付其他与经营活动有关的现金	(2,979)	(13,942)

经营活动现金流出小计	(4,549)	(15,145)
经营活动产生的现金流量净额	(1,202)	(11,033)
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	707	5,932
取得投资收益收到的现金	28,473	11,704
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	11
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	701	6,584
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	29,881	24,231
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(706)	(116)
投资支付的现金	(10,479)	(23,540)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(3,079)	(313)
支付其他与投资活动有关的现金	(42,307)	(90,185)
投资活动现金流出小计	(56,571)	(114,154)
投资活动产生的现金流量净额	(26,690)	(89,923)
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	117,000
取得借款收到的现金	6,500	3,567
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	55,664	16,727
筹资活动现金流入小计	62,164	137,294
偿还债务支付的现金	(23,234)	(9,393)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(30,324)	(1,538)
支付其他与筹资活动有关的现金	-	(32,240)
筹资活动现金流出小计	(53,558)	(43,171)
筹资活动产生的现金流量净额	8,606	94,123
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	(19,286)	(6,833)

额		
加：期初现金及现金等价物 余额	39,170	46,003
六、期末现金及现金等价物余 额	19,884	39,170

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