

亿达发展有限公司
公司债券年度报告
(2018 年)

二〇一九年四月

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）会计师事务所为本公司出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告，公司董事会（或法律法规及公司章程规定的有权机构）对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

重大风险提示

1、普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告。由于公司实际控制人中国民生投资股份有限公司（“中国民生”）财务状况发生变化，触发了公司贷款合同的相关标准条款，如果贷款人据此提出还款要求，公司需立即偿还人民币83.6亿元借款。其中包括：人民币33.7亿元按照贷款合同规定于2019年12月31日之前到期，以及人民币49.9亿元按照贷款合同规定于2019年12月31日之后到期但被重分类为流动负债。

2、2019年4月10日和4月22日，公司控股股东亿达中国控股有限公司（“亿达中国”）在香港联交所网站发布两份公告（链接分别为：http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0410/LTN201904101046_C.pdf和http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0422/LTN20190422152_C.pdf）。由于中国民生流动资金困难，技术上导致亿达中国订立的部分贷款合同发生若干触发事件。相关贷款人可能要求立即偿还的贷款金额约为人民币87.52亿元，该等贷款合同均为本公司及控股子公司与相关贷款人签署。

本公司与中国民生一直保持相对独立，相互间从未发生担保抵押、借贷等资金往来业务。本公司正常偿还、新增和续期各项贷款，按时支付公司债券利息及回售资金，整体经营情况持续健康。本公司的营运包括预售及回款等一切正常，经营财务状况及现金状况维持稳定。截至本报告日，相关贷款人并未要求公司立即偿还相关贷款。

3、投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

目录

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	9
六、 中介机构情况	9
第二节 公司债券事项	10
一、 债券基本信息	10
二、 募集资金使用情况	11
三、 报告期内资信评级情况	12
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	12
五、 偿债计划	13
六、 专项偿债账户设置情况	14
七、 报告期内持有人会议召开情况	14
八、 受托管理人（包含债权代理人）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、 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	20
三、 合并报表范围调整	21
四、 主要会计数据和财务指标	22
五、 资产情况	23
六、 负债情况	25
七、 利润及其他损益来源情况	27
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	28
九、 对外担保情况	28
第五节 重大事项	28
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	28
二、 关于破产相关事项	28
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	29
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	29
五、 其他重大事项的信息披露情况	29
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	29
一、 发行人为可交换债券发行人	29
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	29
三、 发行人为绿色公司债券发行人	29
四、 发行人为可续期公司债券发行人	29
五、 其他特定品种债券事项	29
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	29
第八节 备查文件目录	31

财务报表.....	33
附件一： 发行人财务报表	33
担保人财务报表	45

释义

本报告	指	《亿达发展有限公司 2018 年年度报告》
公司、本公司、发行人、亿达发展	指	大连亿达发展有限公司，于 2016 年 3 月 14 日更名为亿达发展有限公司
主承销商、中信证券	指	中信证券股份有限公司
上交所	指	上海证券交易所
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
资信评级机构、联合评级	指	联合信用评级有限公司
募集说明书	指	2015 年 9 月 23 日《大连亿达发展有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》和 2016 年 3 月 7 日《大连亿达发展有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》
《公司章程》	指	亿达发展有限公司章程
工作日	指	商业银行对公营业日（不包括法定节假或休息日）
法定节假或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日和/或休息日）
报告期	指	2018 年 1 月 1 日至 12 月 31 日
报告期末	指	2018 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

本报告中部分合计数与各分项数值之和如存在尾数上的差异，均为四舍五入原因造成，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	亿达发展有限公司
中文简称	亿达发展
外文名称（如有）	YIDA DEVELOPMENT LIMITED
外文缩写（如有）	YIDA DEVELOPMENT
法定代表人	姜修文
注册地址	辽宁省大连市 沙河口区东北路 93 号
办公地址	辽宁省大连市 沙河口区东北路 93 号亿达广场 4 座
办公地址的邮政编码	116021
公司网址	www.yidachina.com
电子信箱	ir@yidachina.com

二、信息披露事务负责人

姓名	王慧婷
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	投资者关系业务总监
联系地址	大连市沙河口区东北路 93 号亿达广场 4 座
电话	0411-65859024
传真	0411-65859277
电子信箱	wanghuiting@yidachina.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
年度报告备置地	发行人：大连市沙河口区东北路 93 号 受托管理人：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：均安集团有限公司

报告期末实际控制人名称：中国民生投资股份有限公司

公司与控股股东、实际控制人之间的产权控制关系的方框图

有控股股东或实际控制人 无控股股东或实际控制人



(一) 报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

(二) 报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

控股股东或实际控制人的变化情况：

2018年12月24日，本公司实际控制人中国民生的法定代表人由李怀珍变更为吕本献。

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

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	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
签字会计师姓名	饶盛华、曹志斌

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	122475
债券简称	15 亿达 01
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
联系人	周伟帆
联系电话	010-60833607

债券代码	136273
债券简称	16 亿达 01
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
联系人	周伟帆
联系电话	010-60833607

（三）资信评级机构

债券代码	122475、136273
债券简称	15 亿达 01、16 亿达 01
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、对投资者利益的影响
122475	会计师事务所	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	2018年7月2日	本公司会计师事务所与实际控制人保持一致	程序包括本公司董事会决议和股东决议。变更对投资者利

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、对投资者利益的影响
					。	益未产生影响。
136273	会计师事务所	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	2018年7月2日	本公司会计师事务所与实际控制人保持一致。	程序包括本公司董事会决议和股东决议。变更对投资者利益未产生影响。

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：元 币种：人民币

1、债券代码	122475	136273
2、债券简称	15 亿达 01	16 亿达 01
3、债券名称	大连亿达发展有限公司2015年公司债券（第一期）	大连亿达发展有限公司2016年公司债券（第一期）
4、发行日	2015年9月25日	2016年3月9日
5、是否设置回售条款	是	是
6、最近回售日	2018年9月25日	2019年3月9日
7、到期日	2020年9月25日	2021年3月9日
8、债券余额	801,748,000.00	2,000,000,000
9、截至报告期末的利率(%)	6.00	6.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，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	本期债券采用单利按年计息，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
12、投资者适当性安排	合格投资者	合格投资者
13、报告期内付息兑付情况	2018年9月25日，按照年利率6.0%，对于2017年9月25日至2018年9月24日计息期限，支付债券利息	2018年3月9日，按照年利率6.5%，对于2017年3月9日至2018年3月8日计息期限，支付债券利息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	公司有权决定是否在本期债券存续期第三年末上调后两年的票面利率。2018年8月27日，公司公布不调整票面利率，即2018年9月25日至2020年9月24日债券	第三年末附公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权，截止报告期末，尚未到行权日

	票面利率仍为6.00%	
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	投资人有权决定是否在本期债券存续第三年末回售债券。2018年8月27日至2018年8月31日的回售登记期内，198,252,000.00元债券申报回售。2018年9月25日，公司向债券持有人兑付198,252,000.00元回售资金	第三年末附公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权，截止报告期末，尚未到行权日
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	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
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用	不适用

二、募集资金使用情况

单位：元 币种：人民币

债券代码：122475

债券简称	15 亿达 01
募集资金专项账户运作情况	本期债券完成发行后，本公司、中信证券与中信银行股份有限公司大连分行（“中信银行”）签署《募集资金专户存储三方监管协议》。公司在中信银行开设账号为8110401013500039505的募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的存储和使用。截止报告期末，募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	1,000,000,000
募集资金期末余额	122,563.14
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	使用募集资金偿还银行借款79,988万元，用于补充流动资金16,868万元。公司资金支出严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，经主管负责人签字后报财务部，由财务部经办人员和财务负责人签字后予以付款。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：元 币种：人民币

债券代码：136273

债券简称	16 亿达 01
募集资金专项账户运作情况	本期债券完成发行后，本公司、中信证券与中国邮政储蓄银行股份有限公司大连分行（“邮储银行”）签署《募集资金专户存储三方监管协议》。公司在邮储银行开设账号为921023010001108901的募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的存储和使用。截止报告期

	末，募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	2,000,000,000
募集资金期末余额	308,452.72
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	使用募集资金偿还银行借款 175,000 万元，用于补充流动资金 22,800 万元。公司资金支出严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，经主管负责人签字后报财务部，由财务部经办人员和财务负责人签字后予以付款。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

适用 不适用

债券代码	122475	136273
债券简称	15 亿达 01	16 亿达 01
评级机构	联合信用评级有限公司	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2018 年 6 月 26 日	2018 年 6 月 26 日
评级结果披露地点	上海证券交易所	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA	AA
评级结论（债项）	AA	AA
评级展望	稳定	稳定
是否列入信用观察名单	否	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变	不变

（二）主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

债券代码：122475

债券简称	15 亿达 01
增信机制概述	亿达中国就本期债券兑付作出全额收购承诺，如果：（1）在付息日或兑付日前的第 3 个工作日，发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本期债券的应付本金及利息；或者（2）如债券持有人会议通过关于提前兑付债券的议案，而发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本期债券的应付本金及利息。债券持有人有权要求亿达中国收购本期债券。
报告期内相关增信机制的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
增信机制的执行情况	报告期内公司严格执行募集说明书中有关增信机制的约定，并无重大变化。

债券代码：136273

债券简称	16 亿达 01
增信机制概述	亿达中国就本期债券兑付作出全额收购承诺，如果：（1）在付息日或兑付日前的第 3 个工作日，发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本期债券的应付本金及利息；或者（2）如债券持有人会议通过关于提前兑付债券的议案，而发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本期债券的应付本金及利息。债券持有人有权要求亿达中国收购本期债券。
报告期内相关增信机制的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
增信机制的执行情况	报告期内公司严格执行募集说明书中有关增信机制的约定，并无重大变化。

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：122475

债券简称	15 亿达 01
偿债计划概述	本期债券本金及利息按期支付，通过证券登记机构和有关机构办理。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：136273

债券简称	16 亿达 01
偿债计划概述	本期债券本金及利息按期支付，通过证券登记机构和有关机构办理。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

债券代码：122475

债券简称	15 亿达 01
账户资金的提取情况	账户资金已按照募集说明书的约定使用。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：136273

债券简称	16 亿达 01
账户资金的提取情况	账户资金已按照募集说明书的约定使用。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	122475	136273
债券简称	15 亿达 01	16 亿达 01
债券受托管理人名称	中信证券股份有限公司	中信证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人中信证券股份有限	公司债券存续期内，债券受托管理人中信证券股份有限

	公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。受托管理人已于2018年6月28日出具了《大连亿达发展有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）债券受托管理人报告》，报告内容详见上海证券交易所网站。	公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。受托管理人已于2018年6月28日出具了《大连亿达发展有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）债券受托管理人报告》，报告内容详见上海证券交易所网站。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是，上海证券交易所网站	是，上海证券交易所网站

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

本公司是中国最大的商务园区开发商和领先的商务园区运营商。主要业务包括物业销售、物业出租、建筑、装修及园林、物业管理和商务园运营管理。

二零一八年公司依托重点布局城市，深耕大连、武汉，重点布局京津冀、长三角、珠三角、中西部及其他经济活跃区，行业领先地位持续巩固。

一、深化全国布局，落实“产城融合”，丰富产品线

年内，收购“大连天地”项目股权成功交割，并纳入公司合并财务报表。新增产城融合项目资源约200万平方米，获取长沙亿达智造产业小镇项目、郑州科技新城项目、长沙梅溪湖智能健康城项目、重庆北碚创智广场项目一期及合肥亿达智能科技城项目。

二、深化“轻重并举”发展策略

在轻资产业务布局上，强化项目管理，优化项目资源。公司以大连软件园、武汉软件

新城为模板，结合地域产业发展特性，已建立多个标杆项目，通过现有项目运营与新增项目获取，产业资源进一步增加。

三、拓展融资渠道，加强内控管理

年内公司足额完成再融资计划，融资性现金流健康。房地产销售回款及经常性收入业绩良好，偿债能力稳步提升。

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
物业销售	6,015,926.81 2.46	4,156,533.72 4.91	30.91	80.76	6,047,651,973.10	4,677,970,833.55	22.65	82.42
物业出租	459,755,709.87	134,658,153.62	70.71	6.17	387,864,379.32	118,400,411.62	69.47	5.29
建筑、装修及园林	319,694,442.87	282,681,470.52	11.58	4.29	470,010,584.10	364,307,311.53	22.49	6.41
物业管理	535,832,311.12	468,637,134.42	12.54	7.19	417,321,905.45	318,602,271.59	23.66	5.69
商务园运营管理	33,750,870.50	15,958,817.19	52.72	0.45	14,802,879.15	11,266,272.24	23.89	0.20
其他	83,924,313.54	80,899,347.21	3.60	1.13	0	0	0	0
合计	7,448,884,460.36	5,139,368,647.87	31.00	100.00	7,337,651,721.12	5,490,547,100.53	25.17	100.00

2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：本公司属于房地产行业，业务范围包括物业销售、物业出租、物业管理等，使用业务板块细分主营业务比较合适。

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

（1）商务园运营管理板块的营业收入比上年同期增加约 128.00%，营业成本比上年同

期增加约 41.65%，毛利率比上年同期提高约 120.65%，主要由于年内商务园运营项目大幅增加所致。

- (2) 物业管理板块的营业收入比上年同期增加约 28.4%，营业成本比上年同期增加约 47.09%，毛利率比上年同期降低约 46.99%，主要由于年内物业管理项目增加，配套服务收入增加，处于拓展期的项目毛利率相对较低。
- (3) 物业销售板块的毛利率比上年同期增加约 36.47%，主要由于年内结转的产品结构不同所致。
- (4) 建筑、装修及园林板块的营业收入比上年同期降低约 31.98%，毛利率比上年同期降低约 48.52%，主要由于大连天地项目公司于年内纳入合并报表，业务收入内部抵消所致。
- (5) 本年其他业务为处置投资性房地产。

(三) 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 263,542.52 万元，占年度销售总额 35%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过年度销售总额 30%的

适用 不适用

披露销售金额最大的前 5 大客户名称

单位：万元 币种：人民币

客户名称	提供的主要产品/劳务	销售金额
大连恒发投资有限公司	房地产销售	236,647.96
大连融创颀腾房地产开发有限公司	建筑劳务	10,499.06
武汉一维诺科技有限公司	房地产销售	7,283.86
湖北华工餐饮管理有限公司	房地产销售	4,585.95
武汉智优力科技有限公司	房地产销售	4,525.69

向前五名供应商采购额 17,377.10 万元，占年度采购总额 3%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

向前五名客户采购额超过年度采购总额 30%的

适用 不适用

其他说明

无

(四) 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

(五) 公司未来展望

二零一九年，公司坚持“以市场为导向、以客户为中心、以效益为根本”，提升产业布局质量，完成公司经营的“聚变跨越”。

一、聚焦产城项目，提升企业发展动能。

在重资产业务发展上，全面提升产城融合项目核心运营能力，目标大连、武汉、合肥、长沙等城市，同时加大在重庆、南京、苏州、成都、郑州等城市的产城项目布局。在项目发展上将灵活运用多种合资合作模式，寻求优质商业伙伴深化合作。

二、提质商务园区运营，强化产业核心能力。

在轻资产业务布局上，坚定创新智能园区运营服务模式，将全面上线园区物联平台、招商租售一体化平台、产业服务平台，搭建在线、线下的数字、科技、金融、服务于一体

的共享服务平台，逐步实现“服务型公司”的战略优化。

三、践行去库存、去杠杆和轻重并举的中长期发展目标。

在资金趋紧、市场不确定性增加的环境下，公司对存量资产加速去库存，对一部分资产长期背负的有息负债逐步优化、整合实现去杠杆。强调销售现金流管理，稳健落实二零一九年再融资计划。积极引入战略资源，实现公司资本结构根本性优化，打造更具可持续性、盈利性和抗风险性的企业发展模式。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

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

与控股股东和实际控制人之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

1、业务

公司以房地产为核心业务，建立健全包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整的房地产开发业务体系。公司的业务管理独立于实际控制人。

2、资产

公司及控股子公司独立拥有与生产经营有关的土地使用权、房屋、生产经营设备等资产的所有权或者使用权，公司实际控制人及其控制的其他企业不存在违规占用公司的资金、资产和其他资源的情况。公司与实际控制人未发生过任何资金往来，彼此未提供过任何贷款担保。

3、人员

公司独立决定公司员工和各层次管理人员的聘用或解聘，不存在控股股东或实际控制人干预公司董事会已经做出的人事任免决定的情况。

4、机构

公司的生产经营和办公机构与实际控制人及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形。

5、财务

公司建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，公司的财务与实际控制人及其控制的其他企业严格分开，实行独立核算。公司根据《公司章程》规定独立作出财务决策。公司财务机构独立，独立开设银行帐户。

（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

单位：元 币种：人民币

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

是否与经营活动有关。

2. 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。

3. 711,812,662.43 元，占合并口径净资产的比例（%）：6%，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

会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见
所涉及的事项	与持续经营相关的重大不确定性
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	<p>2018 年度，公司实际控制人财务状况发生变化，触发了公司部分贷款合同的相关标准条款，如果贷款人据此提出还款要求，公司需立即偿还金额为人民币 83.6 亿元的贷款。其中包括：人民币 33.7 亿元按照贷款合同规定于 2019 年 12 月 31 日之前到期，以及人民币 49.9 亿元按照贷款合同规定于 2019 年 12 月 31 日之后到期但被重分类为流动负债。</p> <p>根据公司与相关贷款人沟通，贷款人是否根据标准条款要求公司还款，主要基于对本公司经营情况的判断。贷款人通常只会在评估公司的经营财务状况后可能要求立即还款。本公司的营运独立于实际控制人，任何贷款未由实际控制人提供担保。本公司的营运包括预售及回款等一切正常。公司的经营财务状况及现金状况维持稳定，整体经营情况持续健康。因此，公司认为贷款人立即要求偿还贷款的机会甚微。</p> <p>于 2018 年 12 月 31 日，不考虑实际控制人财务状况发生变化的影响而导致部分借款被重新分类为流动负债，公司一年内到期的短期借款实际金额为人民币 76.5 亿元。于本公告日期，其中人民币 50.9 亿元已经完成还款或续期，人民币 4.9 亿元借款有等额定期存单保证金，需于 2019 年 12 月 31 日</p>

	前偿还的金额为人民币 20.7 亿元，且均有充足的抵押物。于本公告日期，本公司继续偿还、订立及重续其贷款融资，具备足够支持其持续运营的营运资金。此外，本公司与贷款人良好的关系及公司加快收回应收款项的能力进一步保障公司的整体融资能力。
--	--

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

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

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），本集团及本公司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，对财务报表的影响列示如下：

对合并和公司资产负债表及利润表的影响列示如下：

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			
		本集团		本公司	
		2017 年	2017 年	2017 年	2017 年
		12 月 31 日	1 月 1 日	12 月 31 日	1 月 1 日
本集团及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。	应收账款	-948,525,610.73	-768,009,318.66	-	-
	应收票据	-	-	-	-
	应收票据及应收账款	948,525,610.73	768,009,318.66	-	-
本集团及本公司将应收利息和其他应收款合并计入其他应收款项目。	应收利息	-42,013,033.40	-16,427,768.22	-42,013,033.62	-16,427,768.22
	其他应收款	42,013,033.40	16,427,768.22	42,013,033.62	16,427,768.22
本集团及本公司将应付票据和应付账款合并计入应付票据	应付账款	- 1,897,681,530.32	- 2,167,937,441.99	-5,131,745.24	-5,819,087.85
	应付票据	-	-	-	-
	应付票据	1,897,681,530.32	2,167,937,441.99	5,131,745.24	5,819,087.85

据及应付账款项目。	及应付账款				
本集团及本公司将应付利息、应付股利和其他应付款合并计入其他应付款项目。	应付利息	-265,064,898.51	-261,248,035.04	-134,077,250.00	-138,339,591.66
	应付股利	-	-	-	-
	其他应付款	1,348,000,000.00	1,348,000,000.00	1,150,000,000.00	1,150,000,000.00
本集团及本公司将原计入财务费用项目的委托贷款利息收入重分类至投资收益项目。		本集团		本公司	
		2017年度		2017年度	
	财务费用		-26,503,121.94		-25,585,265.39
	投资收益		26,503,121.94		25,585,265.39

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

适用 不适用

子公司名称	子公司主要经营业务	子公司主要财务数据（营业收入、总资产、净利润）	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
大连软件园中兴开发有限公司	公司主要经营范围为就软件园开发建设、房地产开发、销售、计算机软硬件开发、技术咨询、技术服务、项目投资咨询；停车场管理服务；物业管理。	营业收入： 2,803,949,602.60；总资产： 36,53,346,600.00 净利润： 424,395,894.66	新增	非同一控制下企业合并

大连软件园荣达开发有限公司	软件园开发建设；房地产开发经营、销售；计算机软硬件开发；技术咨询；技术服务；项目投资、投资咨询；停车场管理服务；经营国内广告业务。	营业收入： 1,273,580,051.06；总资产： 3,253,887,256.79；净利润： 87,515,419.27	新增	非同一控制下企业合并
---------------	---	--	----	------------

四、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：万元 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	4,364,061.44	3,490,341.44	25.03	
2	总负债	3,236,602.46	2,437,722.50	32.77	注1
3	净资产	1,127,458.98	1,052,618.93	7.11	
4	归属母公司股东的净资产	1,023,072.31	951,877.93	7.48	
5	资产负债率（%）	74.16	69.84	6.19	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	74.22	69.87	6.22	
7	流动比率	0.73	1.40	-47.84	注2
8	速动比率	0.25	0.61	-58.23	注3
9	期末现金及现金等价物余额	107,063.77	108,119.87	-0.98	

注1：主要是由于大连天地项目公司于年内纳入合并报表，导致总负债增加。

注2、注3：主要是由于部分非流动负债被重分类为流动负债所致，详见本报告第四节财务情况之“一、财务报告审计情况”中“所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响”。

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	744,888.45	733,765.17	1.52	
2	营业成本	-513,936.86	-549,054.71	-6.40	
3	利润总额	78,384.17	140,854.65	-44.35	注4
4	净利润	50,849.62	103,758.22	-50.99	注5
5	扣除非经常性损益后净利润	40,068.56	63,810.63	-37.21	注6
6	归属母公司股东的净利润	54,245.58	92,873.54	-41.59	注7
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	125,964.80	164,334.02	-23.35	
8	经营活动产生的现金流净额	359,356.24	175,746.67	104.47	注8

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
9	投资活动产生的现金流净额	-281,076.97	-139,836.51	101.00	注9
10	筹资活动产生的现金流净额	-79,335.48	-110,933.57	-28.48	
11	应收账款周转率	6.59	8.55	-22.96	
12	存货周转率	0.63	0.62	2.69	
13	EBITDA 全部债务比	0.09	0.12	-24.01	
14	利息保障倍数	1.11	1.61	-31.37	注10
15	现金利息保障倍数	4.98	3.39	49.62	注11
16	EBITDA 利息倍数	1.13	1.63	-30.86	注12
17	贷款偿还率（%）	100	100	0	
18	利息偿付率（%）	100	100	0	

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

说明3：存货周转率=营业收入/存货平均余额

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

注4、注5、注6及注7：主要是由于年内结转项目土增税开支增加；上年亿达信息软件园及大连软件园土地公允价值增加，本年未有相同情况发生。导致本年利润总额、净利润、归母净利润及扣除非经常性损益后净利润均下降。

注8：主要是由于年内物业销售收到的现金增加所致。

注9：主要是由于合并大连天地导致投资支付的现金增加所致。

注10及注12：主要是由于本年利润总额减少所致。

注11：主要是由于年内经营活动现金流净额增加所致。

五、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	1,799,123,721.24	2,943,712,355.08	-38.88	注1
应收账款	1,313,301,457.24	948,525,610.73	38.46	注2
其他应收款	3,408,645,241.13	2,865,315,524.60	18.96	-
预付款项	322,405,712.16	96,994,597.89	232.40	注3
存货	13,082,118,649.33	10,445,687,254.36	25.24	-
其他流动资产	513,906,423.63	1,188,344,130.36	-56.75	注4
长期股权投资	1,780,122,166.97	2,155,021,941.26	-17.40	-
可供出售金融资产	0	24,530,000.00	-100.00	注5
投资性房地产	18,604,065,675.21	12,244,622,433.33	51.94	注6
固定资产	74,885,986.12	79,386,127.75	-5.67	-

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
无形资产	32,936,611.51	14,991,557.29	119.70	注7
递延所得税资产	143,401,930.90	124,892,380.09	14.82	-
长期应收款	10,400,000.00	385,891,515.81	-97.30	注8
其他非流动资产	2,555,300,826.15	1,385,498,930.63	84.43	注9

2. 主要资产变动的原因

注1：主要是由于年内投资支出及筹资支出增加所致。

注2、注3、注6及注7：主要是由于大连天地项目公司于年内纳入合并报表所致。

注4：主要是由于大连天地项目公司于年内纳入合并报表，以前年度向其提供的关联方借款因合并抵消而减少。

注5：主要是由于可供出售金融资产已于年内出售所致。

注8：主要是由于代垫土地开发款预计于一年内收回，列示为其他应收款所致。

注9：主要是由于未取得土地证且在一年内无开发计划的土地支出增加所致。

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
投资性房地产	13,869,213,037.45	-	-	银行借款抵押
存货	6,493,784,780.25	-	-	银行借款抵押
货币资金	728,485,992.25	-	-	预售房款、质押存单、保证
固定资产	45,307,904.93	-	-	银行借款抵押
其他应收款	254,400,000.00	-	-	银行借款抵押
合计	21,391,191,714.88	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计（%）	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
-------	-------------	------------	----------------------	------------------	--------

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
大连软件园股份有限公司	5,453,688,782.21	478,714,331.39	100%	66%	银行借款质押
大连高基房地产开发有限公司	3,816,780,771.85	0.00	100%	100%	银行借款质押
亿达建设集团有限公司	5,690,681,873.09	536,178,624.61	100%	50%	银行借款质押
合计	14,961,151,427.15	1,014,892,956.00	-	-	-

六、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1. 主要负债情况

单位：元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	8,129,087,416.51	550,880,000.00	1,375.65	注1
应付票据及应付账款	2,673,523,331.27	1,897,681,530.32	40.88	注2
预收款项	3,034,730,621.48	1,291,715,031.89	134.94	注3
应付职工薪酬	133,895,451.96	148,533,673.64	-9.86	-
应交税费	703,813,132.96	434,187,994.32	62.10	注4
应付利息	0	265,064,898.51	-100.00	注5
应付股利	0	1,348,000,000.00	-100.00	注6
其他应付款	8,241,655,370.54	3,272,798,946.70	151.82	注7
一年内到期的非流动负债	3,606,101,075.78	4,695,981,800.00	-23.21	-
其他流动负债	1,475,457,097.98	918,945,721.19	60.56	注8
长期借款	1,851,178,524.39	6,074,150,000.00	-69.52	注9
应付债券	0	2,938,294,373.34	-100.00	注10
递延所得税负债	2,516,582,624.86	2,154,055,976.20	16.83	-

2. 主要负债变动的的原因

注 1、注 9：主要是由于部分长期借款被重分类为短期借款所致。详见本报告第四节财务情况之“一、财务报告审计情况”中“所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响”。

注 2、注 3、注 4 及注 7：主要是由于大连天地项目公司于年内纳入合并报表所致。

注 5、注 6：主要是由于会计政策变更，将应付利息、应付股利和其他应付款合并列示为其他应付款。

注 8、注 10：主要是由于应付债券重分类为一年内到期的非流动负债及其他流动负债所致。详见本报告第四节财务情况之“一、财务报告审计情况”中“所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响”。

3. 发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二） 有息借款情况

报告期末借款总额 143.83 亿元，上年末借款总额 142.59 亿元，借款总额同比 0.86%。报告期末借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还借款且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

不适用

（六） 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

于 2018 年 12 月 31 日，不考虑部分借款被重新分类为流动负债，公司一年内到期的短期借款实际金额为人民币 76.5 亿元。截止本公告日，其中人民币 50.9 亿元已经完成还款或续期，人民币 4.9 亿元借款有等额定期存单保证金，应于 2019 年 12 月 31 日前偿还的金额为人民币 20.7 亿元，且均有充足的抵押物。

公司的营运包括预售及回款等一切正常，经营财务状况及现金状况维持稳定，整体经营情况持续健康。公司凭借区域龙头企业的优势地位，与贷款银行保持良好的关系，一直积极与银行等金融机构沟通公司的稳定经营以及正面的营运业绩。公司保持按期偿还到期贷款本金和利息，并根据今年银行授信获取新的贷款融资。

2. 所获银行授信情况

单位：元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
大连银行	2,200,000,000.00	2,192,000,000.00	8,000,000.00
渤海银行/渤海信托	1,600,000,000.00	1,400,000,000.00	200,000,000.00
哈尔滨银行	1,527,800,000.00	1,514,582,800.00	13,217,200.00
工商银行	1,520,000,000.00	1,520,000,000.00	0
浦发银行	1,020,000,000.00	1,020,000,000.00	0
交通银行	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	0
进出口银行	800,000,000.00	800,000,000.00	0
中信银行/中信证券	700,000,000.00	700,000,000.00	0
华夏银行/中信证券	500,000,000.00	500,000,000.00	0
华夏银行	450,000,000.00	220,000,000.00	230,000,000.00
华夏银行	500,000,000.00	0	500,000,000.00
公积金中心/建设银行	470,000,000.00	470,000,000.00	0
建设银行	430,000,000.00	430,000,000.00	0
长沙银行	420,000,000.00	100,000,000.00	320,000,000.00
平安银行/长安信托	390,000,000.00	390,000,000.00	0
平安银行	200,000,000.00	200,000,000.00	0
中国银行	190,000,000.00	190,000,000.00	0
汉口银行	100,000,000.00	100,000,000.00	0
北方信托	2,000,000,000.00	356,670,000.00	1,643,330,000.00
中投保/国民信托	1,040,000,000.00	1,040,000,000.00	0
东方资产	800,000,000.00	800,000,000.00	0
长城租赁	160,000,000.00	160,000,000.00	0
中铁信托	100,000,000.00	100,000,000.00	0
合计	18,117,800,000.00	15,203,252,800.00	2,914,547,200.00

上年末银行授信总额度：140.7 亿元，本报告期末银行授信总额度 181.2 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：40.5 亿元

3.截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

0 元

七、利润及其他损益来源情况

单位：元 币种：人民币

报告期利润总额：783,841,711.19 元

报告期非经常性损益总额：87,008,151.26 元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：√适用 □不适用

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	170,218,272.44	收到投资单位分发股利和按合营联营企业净利润确认投资收益	170,218,272.44	不可持续
公允价值变动损益	6,586,161.27	公司对投资性房地产进行公允价值评估，产生公允价值变动损益	6,586,161.27	可持续
资产减值损失	-	存货减值和其他应	-	不可持续

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
	223,933,137.08	收款坏账	223,933,137.08	
营业外收入	94,265,802.85	房租补偿收入和商务园区补贴收入	94,265,802.85	不可持续
营业外支出	13,231,230.22	捐赠支出和资产清理支出	-13,231,230.22	可持续
资产处置损失	145,238.89	固定资产处置损失	-145,238.89	不可持续
其他收益	53,247,520.89	政府补助	53,247,520.89	可持续
合计	87,008,151.26	-	87,008,151.26	-

八、报告期内经营活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：3.18 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：0.06 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：3.24 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

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

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、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

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情况

适用 不适用

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

不适用

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

2019年4月18日，公司接到中民嘉业投资有限公司通知，中国民生已根据境外美元债以及境内债券披露规则的要求发布了两项公告，公告披露中国民生出现流动资金困难（详见网站链接：

http://117.128.6.30/cache/www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0418/LTN201904189993.PDF?ich_args2=464-25160202023500_428fccf0b7fb19c74907b6714247400e_10001002_9c89612ad6c4f8d2943f51

[8939a83798_2840879d4fe303e0dfcc46ac52eaaeac](http://www.shclearing.com/xxpl/zdsxjqt/201904/t20190418_507313.html) 和
http://www.shclearing.com/xxpl/zdsxjqt/201904/t20190418_507313.html)

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；

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)

(本页无正文，为《亿达发展有限公司公司债券年度报告（2018年）》之盖章页)



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：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,799,123,721.24	2,943,712,355.08
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		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	1,313,301,457.24	948,525,610.73
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	322,405,712.16	96,994,597.89
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,408,645,241.13	2,865,315,524.60
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	13,082,118,649.33	10,445,687,254.36
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	513,906,423.63	1,188,344,130.36
流动资产合计	20,439,501,204.73	18,488,579,473.02
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	0	24,530,000.00
持有至到期投资		
长期应收款	10,400,000.00	385,891,515.81
长期股权投资	1,780,122,166.97	2,155,021,941.26
投资性房地产	18,604,065,675.21	12,244,622,433.33
固定资产	74,885,986.12	79,386,127.75
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		

无形资产	32,936,611.51	14,991,557.29
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	143,401,930.90	124,892,380.09
其他非流动资产	2,555,300,826.15	1,385,498,930.63
非流动资产合计	23,201,113,196.86	16,414,834,886.16
资产总计	43,640,614,401.59	34,903,414,359.18
流动负债：		
短期借款	8,129,087,416.51	550,880,000.00
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		
应付票据及应付账款	2,673,523,331.27	1,897,681,530.32
预收款项	3,034,730,621.48	1,291,715,031.89
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	133,895,451.96	148,533,673.64
应交税费	703,813,132.96	434,187,994.32
其他应付款	8,241,655,370.54	3,272,798,946.70
其中：应付利息		
应付股利		
应付分保账款		
递延收益		
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	3,606,101,075.78	4,695,981,800.00
其他流动负债	1,475,457,097.98	918,945,721.19
应付债券		
流动负债合计	27,998,263,498.48	13,210,724,698.06
非流动负债：		
长期借款	1,851,178,524.39	6,074,150,000.00
应付债券	0	2,938,294,373.34
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	2,516,582,624.86	2,154,055,976.20
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,367,761,149.25	11,166,500,349.54
负债合计	32,366,024,647.73	24,377,225,047.60
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	467,635,925.77	298,147,875.93
减：库存股		
其他综合收益	22,060,614.64	22,060,614.64
专项储备		
盈余公积	221,685,111.54	185,911,210.47
一般风险准备		
未分配利润	8,519,341,430.86	8,012,659,564.57
归属于母公司所有者权益合计	10,230,723,082.81	9,518,779,265.61
少数股东权益	1,043,866,671.05	1,007,410,045.97
所有者权益（或股东权益）合计	11,274,589,753.86	10,526,189,311.58
负债和所有者权益（或股东权益）总计	43,640,614,401.59	34,903,414,359.18

法定代表人：姜修文 主管会计工作负责人：郑晓华 会计机构负责人：曹雨

母公司资产负债表
2018年12月31日

编制单位：亿达发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	212,574,011.58	817,535,511.72
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		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	2,329,747.83	209,568.09
其他应收款	18,173,332,559.87	14,289,039,262.66
其中：应收利息		

应收股利		
存货	713,400.00	713,400.00
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	0	854,109,520.00
流动资产合计	18,388,949,719.28	15,961,607,262.47
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	10,400,000.00	0
长期股权投资	5,872,813,155.86	5,872,813,155.86
投资性房地产		
固定资产	1,614,367.13	1,526,271.04
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	12,588.18	33,955.73
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,884,840,111.17	5,874,373,382.63
资产总计	24,273,789,830.45	21,835,980,645.10
流动负债：		
短期借款	2,079,850,000.00	178,400,000.00
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	4,215,545.02	5,131,745.24
预收款项		
应付职工薪酬	27,519,772.43	43,855,747.74
应交税费	10,627,937.63	10,496,917.65
其他应付款	11,464,111,932.93	9,812,765,392.23
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	2,034,761,075.78	1,750,000,000.00
应付债券		
其他流动负债	796,165,955.1	
流动负债合计	16,417,252,218.89	11,800,649,802.86
非流动负债：		

长期借款	846,188,524.39	430,000,000.00
应付债券	0	2,938,294,373.34
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	846,188,524.39	3,368,294,373.34
负债合计	17,263,440,743.28	15,168,944,176.20
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,233,693,229.44	5,233,693,229.44
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	217,634,141.45	183,302,879.62
未分配利润	559,021,716.28	250,040,359.84
所有者权益（或股东权益）合计	7,010,349,087.17	6,667,036,468.90
负债和所有者权益（或股东权益）总计	24,273,789,830.45	21,835,980,645.10

法定代表人：姜修文 主管会计工作负责人：郑晓华 会计机构负责人：曹雨

合并利润表
2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	7,448,884,460.36	7,337,651,721.12
其中：营业收入	7,448,884,460.36	7,337,651,721.12
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	(6,975,984,037.51)	(6,515,434,468.23)
其中：营业成本	(5,139,368,647.87)	(5,490,547,100.53)
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	(509,522,372.94)	(221,424,856.64)
销售费用	(192,636,937.47)	(222,591,337.89)
管理费用	(444,304,408.84)	(323,330,355.32)
研发费用		
财务费用	(466,218,533.31)	(201,918,688.14)
其中：利息费用	(449,917,093.36)	(213,008,183.89)
利息收入	30,662,495.30	20,553,150.23
资产减值损失	(223,933,137.08)	(55,622,129.71)
加：其他收益	53,247,520.89	57,506,488.77
投资收益（损失以“－”号填列）	170,218,272.44	111,794,812.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,166,383.64	84,037,315.25
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	6,586,161.27	341,215,666.55
资产处置收益（损失以“－”号填列）	(145,238.89)	655,769.84
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	702,807,138.56	1,333,389,990.29
加：营业外收入	94,265,802.85	121,096,520.34
减：营业外支出	(13,231,230.22)	(45,940,011.83)
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	783,841,711.19	1,408,546,498.80
减：所得税费用	(275,345,475.90)	(370,964,306.42)
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	508,496,235.29	1,037,582,192.38
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	508,496,235.29	1,037,582,192.38
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	(33,959,532.07)	108,846,822.59
2.归属于母公司股东的净利润	542,455,767.36	928,735,369.79
六、其他综合收益的税后净额	0	0
归属母公司所有者的其他综合收益		

的税后净额		
（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		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	508,496,235.29	1,037,582,192.38
归属于母公司所有者的综合收益总额	542,455,767.36	928,735,369.79
归属于少数股东的综合收益总额	(33,959,532.07)	108,846,822.59
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：姜修文 主管会计工作负责人：郑晓华 会计机构负责人：曹雨

母公司利润表
2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	62,603,773.69	88,491,132.08
减：营业成本		
税金及附加	(504,034.74)	(1,458,483.46)
销售费用		
管理费用	(99,206,958.14)	(111,112,314.32)
研发费用		
财务费用	1,732,608.14	(39,520,889.58)
其中：利息费用	(26,067,911.53)	(32,177,173.09)
利息收入	21,416,390.98	671,548.86
资产减值损失		

加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	368,372,885.33	401,977,058.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0	0
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	332,998,274.28	338,376,503.21
加：营业外收入	10,314,343.99	5,710.80
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	343,312,618.27	338,382,214.01
减：所得税费用	0	0
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	343,312,618.27	338,382,214.01
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	343,312,618.27	338,382,214.01
（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	0	0
（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		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	343,312,618.27	338,382,214.01
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：姜修文 主管会计工作负责人：郑晓华 会计机构负责人：曹雨

合并现金流量表
2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	7,616,142,561.83	5,653,323,027.48
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	637,680,787.42	485,475,577.58
经营活动现金流入小计	8,253,823,349.25	6,138,798,605.06
购买商品、接受劳务支付的现金	(2,627,423,585.34)	(2,238,163,666.87)
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	(611,632,066.62)	(610,896,969.51)
支付的各项税费	(796,648,319.27)	(643,920,138.94)
支付其他与经营活动有关的现金	(624,556,968.41)	(888,351,174.86)
经营活动现金流出小计	(4,660,260,939.64)	(4,381,331,950.18)
经营活动产生的现金流量净额	3,593,562,409.61	1,757,466,654.88
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	32,584,181.18	0
取得投资收益收到的现金	16,711,339.94	1,254,375.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	84,744,753.02	2,049,313.66
处置子公司及其他营业单位收到	460,861,066.30	0

的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	28,544,817.62	49,427,856.76
投资活动现金流入小计	623,446,158.06	52,731,545.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(236,023,874.55)	(120,219,239.84)
投资支付的现金	(600,000.00)	(654,599,520.00)
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	0	(451,400,000.00)
支付其他与投资活动有关的现金	(3,197,591,954.69)	(224,877,921.71)
投资活动现金流出小计	(3,434,215,829.24)	(1,451,096,681.55)
投资活动产生的现金流量净额	(2,810,769,671.18)	(1,398,365,136.08)
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	186,770,000.00	362,955,741.52
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	186,770,000.00	23,980,000.00
取得借款收到的现金	5,221,958,524.39	5,006,800,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,911,020,350.59	684,556,888.43
筹资活动现金流入小计	7,319,748,874.98	6,054,312,629.95
偿还债务支付的现金	(6,289,557,734.29)	(5,128,618,200.00)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(1,823,545,894.75)	(1,012,365,001.19)
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	0	(1,022,665,090.36)
筹资活动现金流出小计	(8,113,103,629.04)	(7,163,648,291.55)
筹资活动产生的现金流量净额	(793,354,754.06)	(1,109,335,661.60)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,038.34	(5,332,086.25)
五、现金及现金等价物净增加额	(10,560,977.29)	(755,566,229.05)
加：期初现金及现金等价物余额	1,081,198,706.28	1,836,764,935.33
六、期末现金及现金等价物余额	1,070,637,728.99	1,081,198,706.28

法定代表人：姜修文 主管会计工作负责人：郑晓华 会计机构负责人：曹雨

母公司现金流量表
2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		

销售商品、提供劳务收到的现金	62,603,773.69	88,422,960.56
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	26,431,028.21	347,213.53
经营活动现金流入小计	89,034,801.90	88,770,174.09
购买商品、接受劳务支付的现金	(3,036,379.96)	(687,342.61)
支付给职工以及为职工支付的现金	(66,496,019.59)	(51,826,579.65)
支付的各项税费	(373,014.76)	(873,693.25)
支付其他与经营活动有关的现金	(290,696,966.58)	(215,119,341.67)
经营活动现金流出小计	(360,602,380.89)	(268,506,957.18)
经营活动产生的现金流量净额	(271,567,578.99)	(179,736,783.09)
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	368,363,966.56	377,063,341.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,320,786,570.23	1,985,705,579.94
投资活动现金流入小计	1,689,150,536.79	2,362,768,921.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(705,544.94)	(621,309,041.93)
投资支付的现金	0	(642,559,520.00)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	(3,900,838,825.33)	(920,081,120.36)
投资活动现金流出小计	(3,901,544,370.27)	(2,183,949,682.29)
投资活动产生的现金流量净额	(2,212,393,833.48)	178,819,239.60
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0	338,975,741.52
取得借款收到的现金	3,244,788,524.39	178,400,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	3,282,101,597.74	574,175,180.61
筹资活动现金流入小计	6,526,890,122.13	1,091,550,922.13
偿还债务支付的现金	(2,815,402,000.00)	(853,700,000.00)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(871,801,174.45)	(36,439,514.75)
支付其他与筹资活动有关的现金	(223,670,676.58)	(721,930,601.97)
筹资活动现金流出小计	(3,910,873,851.03)	(1,612,070,116.72)
筹资活动产生的现金流量净额	2,616,016,271.10	(520,519,194.59)
四、汇率变动对现金及现金等价物	(16,358.77)	(5,332,086.25)

的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	132,038,499.86	(526,768,824.33)
加：期初现金及现金等价物余额	80,535,511.72	607,304,336.05
六、期末现金及现金等价物余额	212,574,011.58	80,535,511.72

法定代表人：姜修文 主管会计工作负责人：郑晓华 会计机构负责人：曹雨

担保人财务报表

适用 不适用