

**亿达发展有限公司**  
**公司债券年度报告**  
(2019 年)

二〇二〇年五月

## 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所为本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，本公司董事会（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，触发了公司若干借款合同的相关标准条款，截至2019年12月31日，如果贷款人据此提出还款要求，公司需立即偿还人民币81.7亿元借款。此外，于2019年12月31日之后，公司间接控股股东亿达中国控股有限公司（“亿达中国”）的一名执行董事被中国公安部门拘留以及亿达中国延期偿还优先票据，亦触发了公司若干借款合同的相关标准条款。亿达中国董事会已暂停该执行董事的职责，亿达中国于2020年6月召开的股东大会将审议罢免该执行董事的议案。于本报告日，如果贷款人据此提出还款要求，公司需立即偿还于2019年12月31日余额为人民币84.9亿元借款。

2、由于前述亿达中国发生延期偿还优先票据，联合信用评级有限公司于2020年4月24日将公司主体长期信用等级及公司存续债券信用等级由“AA”下调至“AA-”，评级展望为“负面”。由于公司主体及债项评级下调至“AA-”，公司存续债券自2020年4月29日起调整交易方式，暂停竞价系统交易，仅在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易，由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供逐笔全额结算。

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

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 .....	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.....	14
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 .....	15
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	15
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.....	17
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	17
四、 公司治理情况.....	17
五、 非经营性往来占款或资金拆借 .....	18
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 .....	21
五、 资产情况.....	22
六、 负债情况.....	24
七、 利润及其他损益来源情况 .....	26
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	27
九、 对外担保情况.....	27
第五节 重大事项.....	27
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项 .....	27
二、 关于破产相关事项.....	27
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.....	28
四、 其他重大事项的信息披露情况 .....	28
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项 .....	28
一、 发行人为可交换债券发行人 .....	28
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	28
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....	28
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.....	30
财务报表.....	32
附件一： 发行人财务报表 .....	32

担保人财务报表..... 45

## 释义

本报告	指	《亿达发展有限公司 2019 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	2019 年 1 月 1 日至 12 月 31 日
报告期末	指	2019 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及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



**（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

**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

本公司原监事会由三名监事组成：刘大舜先生、张伟东先生和董磊先生。2019年4月25日，董磊先生因个人原因辞任公司监事职务，李勇先生担任监事。本公司监事会由刘大舜先生、张伟东先生和李勇先生三名监事组成。

**六、中介机构情况**

**（一）出具审计报告的会计师事务所**

适用 不适用

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

## 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	625,024,000.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.00	10.00
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	合格机构投资者	合格机构投资者
13、报告期内付息兑付情况	2019 年 9 月 25 日，按照年利率 6.0%，对于 2018 年 9 月 25 日至 2019 年 9 月 24 日计息期限，支付债券利息	2019 年 3 月 11 日，按照年利率 6.5%，对于 2018 年 3 月 9 日至 2019 年 3 月 8 日计息期限，支付债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用	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。2019 年 2 月 11 日，公司公布调整票面利率，从 2019 年 3 月 9 日至 2021 年 3 月 8 日债券票面利率从 6.5%调整为 10.00%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用	投资人有权决定是否在本期债券存续第三年末回售债券。2019 年 2 月 11 日至 2019 年 2 月 15 日的回售登记期内，1,374,976,000.00 元债券申报回售。2019 年 3 月 11 日，公司向债券持有人兑付 1,374,976,000.00 元回售资金
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用	不适用

18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用	不适用
-----------------------	-----	-----

## 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	123,338.73
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，需履行资金调拨流程，流程审批通过后由财务部安排募集资金支付。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：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	312,966.77
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，需履行资金调拨流程，流程审批通过后由财

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

### 三、报告期内资信评级情况

#### （一）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	2020年4月24日	2020年4月24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	负面	负面
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）	上一次评级结论为AA，评级展望为“负面”，对投资者权益没有重大影响，公司按时足额兑付债券利息	上一次评级结论为AA，评级展望为“负面”，对投资者权益没有重大影响，公司按时足额兑付债券利息

#### （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，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，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 2019 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 2019 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、商务园出租、建筑、装修及园林、物业管理和商务园运营管理。

二零一九年，公司持续聚焦“产城融合”项目的获取和潜在目标城市的定位，着重在新一线城市、强二线城市全面开展业务拓展，着力打造以产业新城为蓝本的具有带动区域经济、满足生活方式和提高人居品味特征的高端园区。公司成功竞得郑州科技新城二期土地。在核心战略城市包括武汉、长沙、成都、重庆及郑州布局的项目已全面进入销售期或运营期。

## （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	4,485,057.52 6.70	2,852,808.40 7.28	36.39	74.01	6,015,926.812. 46	4,156,533.72 4.91	30.91	80.76
商务园出租	512,730,753. 20	127,750,024. 76	75.08	8.46	459,755,709.87	134,658,153. 62	70.71	6.17
建筑、装修及园林	387,354,711. 59	327,095,252. 50	15.56	6.39	319,694,442.87	282,681,470. 52	11.58	4.29
物业管理	634,953,976. 28	527,945,467. 00	16.85	10.48	535,832,311.12	468,637,134. 42	12.54	7.19
商务园运营管理	2,182,654.29	440,483.55	79.82	0.04	33,750,870.50	15,958,817.19	52.72	0.45
其他	37,666,699.7 2	38,497,409.8 0	-2.21	0.62	83,924,313.54	80,899,347.2 1	3.60	1.13
合计	6,059,946.32 1.78	3,874,537.04 4.89	36.06	-	7,448,884,460. 36	5,139,368,647.87	31.00	-

### 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：本公司为商务园运营商，业务范围包括物业销售、商务园出租、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的原因。

（1）房屋销售成本比上年同期降低 31.37%，主要是因年内房地产交付项目有所减少导致收入比去年同期降低 15 亿元，相应的成本比去年同期降低 13 亿元，毛利润相比于去年降低 2.3 亿元；

（2）建筑、装修及园林板块毛利率比上年同期增加 34.37%，主要是由于年内外部承揽项目增加且毛利较高；

（3）物业管理板块毛利率比上年同期增加 34.39%，主要是由于物业管理项目及配套服务收入增加且毛利较高；

（4）商业园运营管理板块营业收入比上年同期降低约 93.53%，成本比上年同期降低 97.24%，毛利率比上年同期增加 51.41%，主要是由于年内转让商务园运营管理板块的子公司，该部分被转让业务的毛利率较低；

（5）其他业务收入为处置投资性房地产，收入比上年同期降低约 55.12%，成本比上年同期降低 52.41%，毛利率比上年同期降低 161.19%，主要原因是所处置投资性房地产类型不同。

### （三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 51,170 万元，占报告期内销售总额 8%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 14,581.76 万元，占报告期内销售总额 2%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

适用 不适用

向前五名供应商采购额 46,395 万元，占报告期内采购总额 12%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

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

公司将紧紧围绕国家新型产业发展目标，坚守“以市场为导向、以客户为中心、以利润为根本”的企业经营准则，聚智笃行，确保公司平稳发展。

公司坚定创新智能园区运营服务模式，在现有的智能园区产品体系基础上，全面加速在线平台研发能力及线下运营服务体系建设与交付。初步搭建“园区选址平台”与“产业服务平台”架构。持续在智慧物业服务领域发力，致力于突破传统物业管理的局限性，探索全新智能服务模式。

公司将继续发挥在聚集智慧产业、打造智慧新城方面的优势，在巩固原有合作伙伴的基础上，积极拓展并引入具备资本、资源、业务协同的合作伙伴，通过股权合作、项目合作等方式，推动产城融合项目落地，进一步提升公司核心竞争力，形成相互助力、融合发展的格局，助力合作项目稳健发展。

## 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

公司是国内领先的商务园运营商，建立并完善了包括采购、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控股股东和实际控制人。

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，公司控股股东和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。

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控股股东和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，公司的财务与控股股东和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

(一) 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。

(二) 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

(三) 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：1,695,883,179.57，占合并口径净资产的比例（%）：13.74，是否超过合并口径净资产的10%：是 否

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
亿达软件新城管理有限公司	是	27,782,251.06	否	往来款	陆续归还
大连亿鸿房地产开发有限公司	是	455,975.26	否	往来款	陆续归还
大连软件园腾飞发展有限公司	是	257,804.25	否	往来款	陆续归还
大连亿泽房地产开发有限公司	是	992,000.00	否	往来款	陆续归还

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
司					
亿达科技新城管理有限公司	是	44,479,344.14	否	往来款	陆续归还
均安集团有限公司	是	57,500,000.00	否	代缴分红款	支付分红时扣回
亿达中国控股有限公司	是	59,949,994.47	否	往来款	陆续归还
大连青云天下房地产开发有 限公司	是	30,307.50	否	往来款	陆续归还
亿达智慧产业发展有限公司	是	41,140,808.66	否	往来款	陆续归还
万盈国际有限公司	是	1,431,762,607.01	否	往来款	陆续归还
重庆亿达渝隆置业有限公司	是	750,000.00	否	往来款	陆续归还
亿达未来智慧物业管理(大 连)有限公司	是	500,000.00	否	往来款	陆续归还
昌发投资有限公司	是	12,642,080.01	否	往来款	陆续归还
国佳投资有限公司	是	17,640,007.21	否	往来款	陆续归还
合计	—	1,695,883,179.57	—	—	—

**（四） 非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：**

公司根据《资金管理制度》，非经营性往来应履行资金调拨流程。资金调拨由总部资金部根据经营需要及资金情况，填写《资金调拨单》进行审批，审批通过后由总部财务部安排资金支付。

公司根据《信息披露管理制度》，设立信息披露和投资者关系管理的负责部门，向投资者提供沟通渠道。发行人年度财务报告和半年度财务报告的“关联方关系及其交易”对金额较大的非经营性往来事项进行充分披露。

**（五） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况**

√完全执行 □未完全执行

**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	由于公司实际控制人中国民生财务状况发生变化，触发了公司若干借款合同的相关标准条款。截至2019年12月31日，如果贷款人据此提出还款要求，公司需立即偿还人民币81.7亿元借款。2019年12月31日之后，公司间接控股股东亿达中国的一名

	<p>执行董事被中国公安部门拘留以及亿达中国延期偿还优先票据，触发了公司若干借款合同的相关标准条款。于本报告日，如果贷款人据此提出还款要求，公司需立即偿还于2019年12月31日余额为人民币84.9亿元的借款。</p> <p>根据公司与相关贷款人沟通，贷款人是否根据相关标准条款向公司提出还款，主要基于对本公司经营情况的判断。截止本报告日，公司业务运营一切正常；贷款人并未提出提前还款要求；且公司已按照借款合同约定的时间偿还贷款本金及利息；公司持续与相关贷款人积极沟通前述事项的进展；公司认为相关贷款人不会要求公司立即还款。</p> <p>公司与多家银行及金融机构就若干借款续借及延期积极磋商，以取得新的融资来源。2019年12月31日后，公司已续借和新取得借款合计人民币10.4亿元。鉴于公司的信贷记录良好，优质物业可用作贷款的抵押品，公司能够续借现有银行贷款并在有需要时取得新融资。</p>
--	---

## 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2019年颁布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），本集团及本公司已按照上述通知编制2019年度的合并及公司财务报表。影响列示如下：

一般企业报表格式的修改：

对合并和公司资产负债表的影响列示如下：

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	
		2018年 12月31日	2018年 1月1日	2018年 12月31日	2018年 1月1日
将应收票据及应收账款项目分拆为应收票据和应收账款项目。	应收账款	1,313,301,457.24	948,525,610.73	-	-
	应收票据	-	-	-	-
	应收票据及应收账款	(1,313,301,457.24)	(948,525,610.73)	-	-

将应付票据及应付账款分拆为应付票据和应付账款项目。	应付账款	(2,673,523,331.27)	(1,897,681,530.32)	(4,215,545.02)	(5,131,745.24)
	应付票据	-	-	-	-
	应付票据及应付账款	2,673,523,331.27	1,897,681,530.32	4,215,545.02	5,131,745.24

### 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财务报表范围内子公司，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

### 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	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	4,488,554.33	4,364,061.44	2.85	-
2	总负债	3,254,138.66	3,236,602.46	0.54	-
3	净资产	1,234,415.68	1,127,458.98	9.49	-
4	归属母公司股东的净资产	1,112,530.87	1,023,072.31	8.74	-
5	资产负债率 (%)	0.72	0.74	-2.25	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	0.73	0.74	-2.25	-
7	流动比率	0.69	0.73	-6.06	-
8	速动比率	0.23	0.25	-7.17	-
9	期末现金及现金等价物余额	96,339.39	107,063.77	-10.02	-

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	605,994.63	744,888.45	-18.65	-
2	营业成本	387,453.70	513,936.86	-24.61	-
3	利润总额	128,239.96	78,384.17	63.60	注1
4	净利润	107,230.09	50,849.62	110.88	注2
5	扣除非经常性损益后净利润	60,165.09	40,068.56	50.16	注3
6	归属母公司股东的净利润	89,458.56	54,245.58	64.91	注4

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
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	159,800.21	125,964.80	26.86	-
8	经营活动产生的现金流量净额	495,895.89	359,356.24	38.00	注5
9	投资活动产生的现金流量净额	-174,686.25	-281,076.97	-37.85	注6
10	筹资活动产生的现金流量净额	-331,934.04	-79,335.48	318.39	注7
11	应收账款周转率	5.10	6.59	-22.56	-
12	存货周转率	0.47	0.63	-25.72	-
13	EBITDA全部债务比	0.13	0.09	44.44	注8
14	利息保障倍数	1.49	1.11	34.34	注9
15	现金利息保障倍数	6.41	4.98	28.82	-
16	EBITDA利息倍数	1.51	1.13	33.86	注10
17	贷款偿还率（%）	100	100	0.00	-
18	利息偿付率（%）	100	100	0.00	-

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

## （二）主要会计数据和财务指标的变动原因

注1、注2、注3、注4：报告期，公司转让武汉春田房地产开发有限公司（“武汉春田”）股权产生税前投资收益33,040.7万元，净利润24,780.5万元，归属母公司股东的净利润12,390.3万元。武汉项目由销售型物业转为投资性房地产而导致投资性房地产公允价值增加19,490万元，净利润增加14,617.5万元，归属母公司股东的净利润7,308.8万元。前述两项导致本年利润总额、净利润、扣除非经常性损益后净利润、归属母公司股东的净利润均相比于去年同期有较大幅度的增加。

注5：主要是年内销售商品、提供劳务收到的现金增加13亿元所致。

注6：主要为2019年含转让武汉春田股权流入7.7亿元，代付大连天地项目收购对价款流出减少5.8亿元。

注7：主要为新增融资减少所致。

注8：主要是由于报告期利润总额增加以及有息负债减少所致。

注9、注10：主要是由于报告期利润总额增加以及利息减少所致。

## 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	1,969,942,338.39	1,799,123,721.24	9.49	-
应收账款	1,062,755,112.05	1,313,301,457.24	-	-

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
			19.08	
其他应收款	3,182,308,068.11	3,408,645,241.13	-6.64	-
预付款项	417,255,895.12	322,405,712.16	29.42	-
存货	12,687,922,688.50	13,082,118,649.33	-3.01	-
其他流动资产	538,932,417.14	513,906,423.63	4.87	-
长期股权投资	1,838,219,434.21	1,780,122,166.97	3.26	-
投资性房地产	19,248,831,829.67	18,604,065,675.21	3.47	-
固定资产	79,900,066.52	74,885,986.12	6.70	-
无形资产	32,181,174.90	32,936,611.51	-2.29	-
递延所得税资产	246,126,014.52	143,401,930.90	71.63	注1
长期应收款	779,878,778.92	10,400,000.00	7,398.83	注2
其他非流动资产	2,801,289,503.00	2,555,300,826.15	9.63	-

## 2.主要资产变动的的原因

注1：主要是由于房地产项目结转按清算口径预提的土地增值税未实际缴纳，产生递延所得税资产。

注2：主要是由于部分代垫土地开发款预计一年以后收回，分类为长期应收款。

### （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

受限资产账面价值总额：21,680,314,417.32元

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	14,547,557,547.03	-	-	银行借款抵押
存货	6,126,208,460.95	-	-	银行借款抵押
货币资金	1,006,548,409.34	-	-	预售房款、质押存单、保证
合计	21,680,314,417.32	-	-	-

#### 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
大连软件园股份有限公司	5,965,022,584.98	515,812,423.03	100	100%	银行借款质押
大连高基房地产开发有限公司	3,464,670,515.28	0.00	100	100%	银行借款质押
亿达建设集团有限公司	2,003,874,378.25	728,016,141.17	100	100%	银行借款质押、非银行借款质押
亿达园林绿化工程有限公司	848,293,770.04	122,281,304.35	100	100%	非银行借款质押
亿达物业服务集团有限公司	554,756,051.90	438,104,715.89	100	100%	非银行借款质押
大连圣跃房地产开发有限公司	1,455,878,078.51	56,100,712.38	100	100%	银行借款质押
大连圣和房地产开发有限公司	1,022,521,098.85	476,701,029.36	100	100%	银行借款质押
合计	15,315,016,477.81	2,337,016,326.18	-	-	-

## 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	8,137,234,648.24	8,129,087,416.51	0.10	不适用
应付票据	62,080,000.00	0	100.00	注1
应付账款	3,251,653,076.53	2,673,523,331.27	21.62	不适用

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
预收款项	5,051,219,032.75	3,034,730,621.48	66.45	注2
应付职工薪酬	105,718,019.00	133,895,451.96	-21.04	不适用
应交税费	773,342,749.05	703,813,132.96	9.88	不适用
其他应付款	7,492,559,522.79	8,241,655,370.54	-9.09	不适用
递延收益	97,147,639.87	125,606,747.47	-22.66	不适用
一年内到期的非流动负债	2,312,969,150.29	3,606,101,075.78	-35.86	注3
其他流动负债	1,672,908,148.49	1,349,850,350.51	23.93	不适用
长期借款	475,239,990.80	1,851,178,524.39	-74.33	注4
应付债券	620,035,089.60	0	100.00	注5
递延所得税负债	2,489,279,485.50	2,516,582,624.86	-1.08	不适用

## 2.主要负债变动的的原因

注1：主要是本年新增应付票据。

注2：主要是由于房地产项目预收房款增加。

注3：主要是由于偿还“一年内到期非流动负债”所致。

注4：主要是由于长期借款按到期日分类为“一年内到期非流动负债”及长期借款。

注5：于2019年3月625,024,000元“16亿达01”公司债券延长期限至2021年3月。

## 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

报告期末有息借款总额123.43亿元，上年末有息借款总额143.83亿元，借款总额总比变动14.18%。

报告期末有息借款总额同比变动超过30%，或报告期内存在逾期未偿还有息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：

公司经营和财务状况维持稳定，公司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。2019年12月31日后，公司已续借和新取得借款合计人民币10.4亿元。鉴于公司的信贷记录良好，优质物业可用作贷款的抵

押品，公司能够续借现有银行贷款并在有需要时取得新融资。

## 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	2,325,000,000	2,325,000,000	0
北方信托	1,900,000,000	706,390,000	1,193,610,000
东方资产	3,670,000,000	1,070,000,000	2,600,000,000
华夏银行	1,061,850,000	1,041,850,000	20,000,000
中投保/国民信托	1,040,000,000	1,040,000,000	0
浦发银行	1,020,000,000	1,020,000,000	0
交通银行	1,000,000,000	1,000,000,000	0
哈尔滨银行	1,000,000,000	986,782,800	13,217,200
工商银行	920,000,000	920,000,000	0
渤海银行/渤海信托	800,000,000	600,000,000	200,000,000
进出口银行	800,000,000	800,000,000	0
中信银行/平安证券	700,000,000	700,000,000	0
长沙银行	1,020,000,000	616,000,000	404,000,000
建设银行	430,000,000	430,000,000	0
平安银行/长安信托	400,000,000	400,000,000	0
平安银行	200,000,000	200,000,000	0
长沙农商行	180,000,000	179,990,829	9,171
广发银行	176,520,000	156,520,000	20,000,000
长城租赁	160,000,000	160,000,000	0
汉口银行	100,000,000	100,000,000	0
民生银行	50,000,000	43,530,000	6,470,000
国开基金	29,500,000	29,500,000	0
武汉农商行	20,000,000	20,000,000	0
合计	19,002,870,000	-	4,457,306,371

上年末银行授信总额度：181.2 亿元，本报告期末银行授信总额度 190.0 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：8.8 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：

无

## 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：1,282,399,639.03 元

报告期非经常性损益总额：498,613,515.35 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	386,759,517.47	处置子公司及合营联营企业产生以及按合营联营企业净利润确认投资收益	386,759,517.47	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
公允价值变动损益	89,573,271.83	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	89,573,271.83	可持续性
资产减值损失	-74,686,114.21	存货减值	-74,686,114.21	不可持续
营业外收入	58,547,912.94	收购子公司负商誉	58,547,912.94	不可持续
营业外支出	3,580,837.04	捐赠支出和冲回以前年度多计提违约损失	3,580,837.04	可持续性
资产处置收益（损益）	108,325.53	固定资产处置收益	108,325.53	不可持续
其他收益	34,729,764.75	政府补助	34,729,764.75	可持续性
合计	498,613,515.35	-	498,613,515.35	-

#### 八、报告期内经营性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：元 币种：人民币

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：324,054,152.58 元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-48,861,418 元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：275,192,734.58 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、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

#### （一）法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人主体/债券信用评级发生变化	上交所网站	2019年4月30日	无	没有影响
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	上交所网站	2019年4月30日	无	没有影响
发行人主体/债券信用评级发生变化	上交所网站	2019年12月31日	无	没有影响
其他事项	上交所网站	2020年4月28日	无	没有影响
发行人主体/债券信用评级发生变化	上交所网站	2020年4月30日	无	没有影响

#### （二）公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

## 第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

### 三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

适用 不适用

### 四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

## 五、其他特定品种债券事项

不适用

## 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，为亿达发展有限公司 2019 年公司债券年报盖章页)



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表 2019年12月31日

编制单位：亿达发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,969,942,338.39	1,799,123,721.24
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		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,062,755,112.05	1,313,301,457.24
应收款项融资		
预付款项	417,255,895.12	322,405,712.16
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,182,308,068.11	3,408,645,241.13
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	12,687,922,688.50	13,082,118,649.33
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	538,932,417.14	513,906,423.63
流动资产合计	19,859,116,519.31	20,439,501,204.73
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	779,878,778.92	10,400,000.00
长期股权投资	1,838,219,434.21	1,780,122,166.97
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	19,248,831,829.67	18,604,065,675.21
固定资产	79,900,066.52	74,885,986.12
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	32,181,174.90	32,936,611.51
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	246,126,014.52	143,401,930.90
其他非流动资产	2,801,289,503.00	2,555,300,826.15
非流动资产合计	25,026,426,801.74	23,201,113,196.86
资产总计	44,885,543,321.05	43,640,614,401.59
<b>流动负债：</b>		
短期借款	8,137,234,648.24	8,129,087,416.51
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	62,080,000.00	-
应付账款	3,251,653,076.53	2,673,523,331.27
预收款项	5,051,219,032.75	3,034,730,621.48
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	105,718,019.00	133,895,451.96
应交税费	773,342,749.05	703,813,132.96
其他应付款	7,492,559,522.79	8,241,655,370.54
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,312,969,150.29	3,606,101,075.78
其他流动负债	1,770,055,788.36	1,475,457,097.98
流动负债合计	28,956,831,987.01	27,998,263,498.48

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	475,239,990.80	1,851,178,524.39
应付债券	620,035,089.60	-
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,489,279,485.50	2,516,582,624.86
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,584,554,565.90	4,367,761,149.25
负债合计	32,541,386,552.91	32,366,024,647.73
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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	467,635,925.77
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	224,317,826.81	221,685,111.54
一般风险准备		
未分配利润	9,411,294,293.33	8,519,341,430.86
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,125,308,660.55	10,230,723,082.81
少数股东权益	1,218,848,107.59	1,043,866,671.05
所有者权益（或股东权益）合计	12,344,156,768.14	11,274,589,753.86
负债和所有者权益（或股东权益）总计	44,885,543,321.05	43,640,614,401.59

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

2019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	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	132,672,606.38	212,574,011.58

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		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	2,310,747.83	2,329,747.83
其他应收款	18,210,514,596.35	18,173,332,559.87
其中：应收利息		
应收股利		
存货	713,400.00	713,400.00
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		
流动资产合计	18,346,211,350.56	18,388,949,719.28
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	-	10,400,000.00
长期股权投资	5,872,813,155.86	5,872,813,155.86
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,120,257.02	1,614,367.13
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	172,911.39	12,588.18
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	5,874,106,324.27	5,884,840,111.17

资产总计	24,220,317,674.83	24,273,789,830.45
<b>流动负债：</b>		
短期借款	1,266,850,000.00	2,079,850,000.00
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		
应付账款	3,863,109.59	4,215,545.02
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	19,360,183.93	27,519,772.43
应交税费	2,199,130.82	10,627,937.63
其他应付款	13,621,195,452.48	11,464,111,932.93
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	523,277,764.70	2,034,761,075.78
其他流动负债	797,394,933.81	796,165,955.10
流动负债合计	16,234,140,575.33	16,417,252,218.89
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	329,465,769.49	846,188,524.39
应付债券	620,035,090.14	-
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	949,500,859.63	846,188,524.39
负债合计	17,183,641,434.96	17,263,440,743.28
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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	220,266,856.72	217,634,141.45
未分配利润	582,716,153.71	559,021,716.28
所有者权益（或 股东权益）合计	7,036,676,239.87	7,010,349,087.17
负债和所有者 权益（或股东权益） 总计	24,220,317,674.83	24,273,789,830.45

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**  
2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业总收入	6,059,946,321.78	7,448,884,460.36
其中：营业收入	6,059,946,321.78	7,448,884,460.36
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,276,160,198.10	6,752,050,900.43
其中：营业成本	3,874,537,044.89	5,139,368,647.87
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	513,818,973.80	509,522,372.94
销售费用	265,608,688.64	192,636,937.47
管理费用	365,524,815.38	444,304,408.84
研发费用		
财务费用	256,670,675.39	466,218,533.31
其中：利息费用	288,350,354.07	449,917,093.36
利息收入	-50,515,102.87	-30,662,495.30
加：其他收益	34,729,764.75	53,247,520.89
投资收益（损失以“－”号填 列）	386,759,517.47	170,218,272.44
其中：对联营企业和合营企业	46,492,430.74	6,166,383.64

的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	89,573,271.83	6,586,161.27
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-74,686,114.21	-223,933,137.08
资产处置收益（损失以“-”号填列）	108,325.53	-145,238.89
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,220,270,889.05	702,807,138.56
加：营业外收入	58,547,912.94	94,265,802.85
减：营业外支出	(3,580,837.04)	13,231,230.22
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,282,399,639.03	783,841,711.19
减：所得税费用	210,098,703.99	275,345,475.90
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,072,300,935.04	508,496,235.29
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,072,300,935.04	508,496,235.29
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	894,585,577.74	542,455,767.36
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	177,715,357.30	-33,959,532.07
六、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.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		
2. 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) 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		
(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		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	1,072,300,935.04	508,496,235.29
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	894,585,577.74	542,455,767.36
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	177,715,357.30	-33,959,532.07
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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**  
2019年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业收入	49,196,037.88	62,603,773.69
减：营业成本		
税金及附加	-3,650,038.70	504,034.74
销售费用		
管理费用	87,495,827.85	99,206,958.14
研发费用		
财务费用	-5,629,107.56	-1,732,608.14
其中：利息费用	-	26,067,911.53
利息收入	-6,151,449.04	-21,416,390.98

加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	51,190,477.55	368,372,885.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（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）	22,169,833.84	332,998,274.28
加：营业外收入	1,353,187.73	10,314,343.99
减：营业外支出	5,207.50	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	23,517,814.07	343,312,618.27
减：所得税费用	-2,809,338.63	-
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	26,327,152.70	343,312,618.27
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	26,327,152.70	343,312,618.27
（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	-	-
（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		
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		

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	26,327,152.70	343,312,618.27
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**  
2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
<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	8,949,358,928.50	7,616,142,561.83
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	426,964,894.27	637,680,787.42
经营活动现金流入小计	9,376,323,822.77	8,253,823,349.25
购买商品、接受劳务支付的现金	2,471,340,057.67	2,627,423,585.34
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		

支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	605,232,285.59	611,632,066.62
支付的各项税费	755,421,313.08	796,648,319.27
支付其他与经营活动有关的现金	585,371,312.40	624,556,968.41
经营活动现金流出小计	4,417,364,968.74	4,660,260,939.64
经营活动产生的现金流量净额	4,958,958,854.03	3,593,562,409.61
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	-	32,584,181.18
取得投资收益收到的现金	5,000,000.00	16,711,339.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	21,025,853.73	84,744,753.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	767,818,809.57	-
收到其他与投资活动有关的现金	30,694,920.10	489,405,883.92
投资活动现金流入小计	824,539,583.40	623,446,158.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	363,261,982.74	236,023,874.55
投资支付的现金	26,458,221.43	600,000.00
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		
支付其他与投资活动有关的现金	2,181,681,896.83	3,197,591,954.69
投资活动现金流出小计	2,571,402,101.00	3,434,215,829.24
投资活动产生的现金流量净额	-1,746,862,517.60	-2,810,769,671.18
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	19,350,000.00	186,770,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	19,350,000.00	186,770,000.00
取得借款收到的现金	3,462,110,828.65	5,221,958,524.39
收到其他与筹资活动有关的现金	207,616,429.00	1,911,020,350.59
筹资活动现金流入小计	3,689,077,257.65	7,319,748,874.98
偿还债务支付的现金	5,633,198,840.07	6,289,557,734.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,126,699,191.34	1,823,545,894.75
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	248,519,653.44	-
筹资活动现金流出小计	7,008,417,684.85	8,113,103,629.04
筹资活动产生的现金流量净额	-3,319,340,427.20	-793,354,754.06
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物</b>	290.83	1,038.34

的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-107,243,799.94	-10,560,977.29
加：期初现金及现金等价物余额	1,070,637,728.99	1,081,198,706.28
六、期末现金及现金等价物余额	963,393,929.05	1,070,637,728.99

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  
2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
<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	49,196,037.88	62,603,773.69
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,752,142.33	26,431,028.21
经营活动现金流入小计	50,948,180.21	89,034,801.90
购买商品、接受劳务支付的现金	333,435.43	3,036,379.96
支付给职工及为职工支付的现金	58,659,225.53	66,496,019.59
支付的各项税费	3,268,262.47	373,014.76
支付其他与经营活动有关的现金	42,498,428.67	290,696,966.58
经营活动现金流出小计	104,759,352.10	360,602,380.89
经营活动产生的现金流量净额	-53,811,171.89	-271,567,578.99
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	28,410,938.78	368,363,966.56
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	2,368,303,103.36	1,320,786,570.23
投资活动现金流入小计	2,396,714,042.14	1,689,150,536.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	387,191.23	705,544.94
投资支付的现金		
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	2,186,117,127.44	3,900,838,825.33
投资活动现金流出小计	2,186,504,318.67	3,901,544,370.27
投资活动产生的现金流量净额	210,209,723.47	-2,212,393,833.48
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	-	3,244,788,524.39

收到其他与筹资活动有关的现金	3,487,243,492.80	3,282,101,597.74
筹资活动现金流入小计	3,487,243,492.80	6,526,890,122.13
偿还债务支付的现金	2,277,975,402.26	2,815,402,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	178,104,880.00	871,801,174.45
支付其他与筹资活动有关的现金	1,267,716,507.86	223,670,676.58
筹资活动现金流出小计	3,723,796,790.12	3,910,873,851.03
筹资活动产生的现金流量净额	-236,553,297.32	2,616,016,271.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	281.12	-16,358.77
五、现金及现金等价物净增加额	-80,154,464.62	132,038,499.86
加：期初现金及现金等价物余额	212,574,011.58	80,535,511.72
六、期末现金及现金等价物余额	132,419,546.96	212,574,011.58

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