

恒大地产集团有限公司
公司债券年度报告
(2020 年)

二〇二一年四月

重要提示

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、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

投资者在评价和购买公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、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。

截至本报告披露日，公司面临的风险因素与 2020 半年度报告所述没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 公司及相关中介机构简介.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 信息披露网址及置备地.....	6
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	7
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
六、 中介机构情况.....	7
七、 中介机构变更情况.....	8
第二节 公司债券事项.....	8
一、 债券基本信息.....	8
二、 募集资金使用情况.....	10
三、 报告期内资信评级情况.....	14
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况.....	15
五、 报告期内持有人会议召开情况.....	15
六、 受托管理人履职情况.....	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.....	19
四、 公司治理情况.....	19
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	20
第四节 财务情况.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 主要会计数据和财务指标.....	21
四、 资产情况.....	23
五、 负债情况.....	24
六、 利润及其他损益来源情况.....	25
七、 对外担保情况.....	25
第五节 重大事项.....	25
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	25
二、 关于破产相关事项.....	25
三、 关于司法机关调查事项.....	25
四、 其他重大事项的信息披露.....	25
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	26
一、 发行人为可交换债券发行人.....	26
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	26
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人.....	26
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	26
五、 其他特定品种债券事项.....	26
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第八节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	29
担保人财务报表.....	42

释义

本公司、公司、恒大地产	指	恒大地产集团有限公司
中国恒大	指	注册于英属开曼群岛的香港上市公司 China Evergrande Group（交易代码：3333.HK）， 该公司通过多级子公司持有本公司 59.9015%股权
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本公司所发行公司债券的投资者
公司章程	指	《恒大地产集团有限公司章程》
董事会	指	恒大地产集团有限公司董事会
监事	指	恒大地产集团有限公司监事
报告期	指	2020年1月1日至2020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	柯鹏
注册地址	广东省深圳市南山区海德三道126号卓越后海金融中心2801房
办公地址	广东省深圳市南山区海德三道126号卓越后海金融中心2801房
办公地址的邮政编码	518054
公司网址	http://www.evergrande.com/
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

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

三、信息披露网址及置备地

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

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东姓名/名称：广州市凯隆置业有限公司

报告期末实际控制人姓名/名称：许家印

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

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2020半年度报告披露情况一致。

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

截止2020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	柯鹏	法定代表人、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		赖立新	副总裁
10		钱程	副总裁

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员变动情况如下：

报告期内公司高级管理人员甄立涛卸任公司法定代表人、总裁职务，调任其他岗位，高级管理人员鞠志明、周映秋卸任公司副总裁职务，调任其他岗位，柯鹏担任公司法定代表人、总裁职务，钱程担任公司副总裁职务，赖立新担任公司副总裁职务。

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、蔡秀娟

（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 03
办公地址	北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心南楼 16 层	
联系人	丁寒玉	
联系方式	010-83930216	
机构信息		对应公司债券
名称	中信建投证券股份有限公司	19 恒大 01、19 恒大 02、20 恒大 01、20 恒大 02、20 恒大 03、20 恒大 04、20 恒大 05
办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层	
联系人	郭春磊、袁圣文、邢超	
联系方式	010-85130311	

（三）资信评级机构

机构信息	
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

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	122393	155406	155407	149021	149128	149139	149247	149258
2、债券简称	15 恒大 03	19 恒大 01	19 恒大 02	20 恒大 01	20 恒大 02	20 恒大 03	20 恒大 04	20 恒大 05
3、债券名称	恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）（品种二）	恒大地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）	恒大地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）	恒大地产集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	恒大地产集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	恒大地产集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）	恒大地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	恒大地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
4、发行日	2015 年 7 月 8 日	2019 年 5 月 6 日	2019 年 5 月 6 日	2020 年 1 月 8 日	2020 年 5 月 26 日	2020 年 6 月 5 日	2020 年 9 月 23 日	2020 年 10 月 19 日
5、是否设置回售条款	是	是	是	是	是	是	是	是
6、最近回售		2021	2022	2022	2022	2022	2023	2023

日		年5月6日	年5月6日	年1月10日	年5月26日	年6月5日	年9月25日	年10月19日
7、到期日	2022年7月8日	2023年5月6日	2024年5月6日	2023年1月9日	2023年5月26日	2023年6月5日	2025年9月23日	2025年10月20日
8、债券余额	82.00	150.00	50.00	45.00	40.00	25.00	40.00	21.00
9、截至报告期末的票面利率(%)	6.98	6.27	6.80	6.98	5.90	5.60	5.80	5.80
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	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	深圳证券交易所	深圳证券交易所	深圳证券交易所	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	面向专业投资者交易的债券	面向专业投资者交易的债券
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	报告期内不存在付息兑付违约以及按期偿付风险的情况
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2020年7月8日为发行人调整票面利率选择权的行权日，发行人选择剩余	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

	两年维持票面利率6.98%不变。								
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	注1	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

注1：2020年6月24日-2020年6月30日为15恒大03回售申报期，回售申报期内有51.22亿元债回售，2020年7月8日-2020年8月4日为15恒大03转售期，转售期内转售的债券金额为51.22亿元。发行人已按时完成回售债券的兑付。

注2：公司债券16恒地01（债券代码：118453）于2020年1月到期兑付，公司债券15恒大01（债券代码：122383）于2020年6月到期兑付，公司债券15恒大04（债券代码：125782）、15恒大05（债券代码：125783）于2020年10月到期兑付，本报告对债券16恒地01、15恒大01、15恒大04、15恒大05的相关情况不再披露。

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：122393

债券简称	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	82
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	15 恒大 01、15 恒大 02、15 恒大 03 合计发行规模 200 亿元，其中 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：155406、155407

债券简称	19 恒大 01、19 恒大 02
募集资金专项账户运作情况	公司严格按照该期债券募集说明书中的约定，设立专项账户用于募集资金的管理，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户运作不存在异常。
募集资金总额	200
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	本期公司债券募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还到期或者回售公司债券、支付公司债券利息。
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	用于偿还到期或者回售公司债券、支付公司债券利息。
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：149021

债券简称	20 恒大 01
募集资金专项账户运作情况	公司严格按照该期债券募集说明书中的约定，设立专项账户用于募集资金的管理，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿

	付。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户运作不存在异常。
募集资金总额	45
募集资金期末余额	0
募集资金使用情况	本期公司债券募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还到期或者回售公司债券
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	用于偿还到期或者回售公司债券
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：149128

债券简称	20恒大02
募集资金专项账户运作情况	公司严格按照该期债券募集说明书中的约定，设立专项账户用于募集资金的管理，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户运作不存在异常。
募集资金总额	40
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到期或者回售公司债券
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	用于偿还到期或者回售公司债券
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	不适用

定一致（如有）	
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：149139

债券简称	20 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	25
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到期或者回售公司债券
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	用于偿还到期或者回售公司债券
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：149247

债券简称	20 恒大 04
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	40
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到期或者回售公司债券
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	用于偿还到期或者回售公司债券
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：149258

债券简称	20 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	21
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到期或者回售公司债券
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	用于偿还到期或者回售公司债券
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	122393
债券简称	15 恒大 03
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

评级报告出具时间	2020年5月18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	155406、155407
债券简称	19 恒大 01、19 恒大 02
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020年5月8日
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
标识所代表的含义	主体评级 AAA 表示受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低； 债项评级 AAA 表示债券信用质量极高，信用风险极低
上一次评级结果的对比	不变
对投资适当性的影响	未对投资者适当性产生影响

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

（一）中国恒大出具的收购承诺

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

（二）偿债计划及偿债保障措施执行情况

报告期内，本公司严格按照募集说明书约定的安排向债券持有人支付债券利息。

五、报告期内持有人会议召开情况

无

六、受托管理人履职情况

债券代码：122393

债券简称	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 2020 年 6 月 22 日披露 15 恒大 01、15 恒大 03 的 2019 年度《受托管理事务报告》，于 2020 年 1 月 3 日、4 月 22 日、10 月 19 日、11 月 16 日和 11 月 30 日披露《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：155406、155407

债券简称	19 恒大 01、19 恒大 02
募集资金专项账户运作情况	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 2020 年 6 月 29 日披露 19 恒大 01、19 恒大 02 的 2019 年度《受托管理事务报告》，报告内容详见上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）。

债券代码：149021、149128、149139、149247、149258

债券简称	20 恒大 01、20 恒大 02、20 恒大 03、20 恒大 04、20 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。

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 2020 年 12 月末，公司房地产开发业务保持了稳定的增长速度，在建开发产品投入逐年增长，公司项目已逐渐覆盖全国 233 个主要城市，全国性战略布局基本完成，拥有住宅房地产项目近 711 个，住宅土地储备面积达 1.64 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。

2020 年，行业调控延续“房子是用来住的、不是用来炒的”主基调，各地围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，因城施策，促进市场平稳发展。从区域看，区域市场表现分化，重点城市销售面积总体保持增长，三四线城市销售面积有所下滑，但受益于整体流动性宽松，和居民购房需求释放，疫情带来的负面影响相对有限。2020 年房地产开发投资

141,433 亿元，同比增长 7%，商品房销售面积 176,086 万平方米，同比增长 2.6%；商品房销售额 173,613 亿元，同比增长 8.7%。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 2020 年初调整发展战略，由“规模+效益型”向“高增长、控规模、降负债”发展模式转变，效果显著。

（2）经营情况分析

作为中国精品地产领袖企业，公司已经建立了科学高效的全国多项目同时开发的规模化、标准化、专业化、品牌化房地产开发模式，覆盖住宅、商业、酒店等多个产品系列。公司是专业化的房地产开发企业，房地产开发项目多以住宅为主，商业地产和住宅配套设施的经营为辅，开发产品定位于满足普通百姓的刚性需求，产品结构合理，包括高层住宅、中高层、小高层及多层花园住宅等。

单位：亿元

项目	2020 年度			
	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率
住宅	4,133.89	3,096.85	1,037.04	25.09%
商业地产	148.77	125.71	23.06	15.50%
其他	175.87	107.44	68.43	38.91%
合计	4,458.53	3,330.00	1,128.53	25.31%
项目	2019 年度			
	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率
住宅	3,856.39	2,747.17	1,109.21	28.76%
商业地产	262.42	215.39	47.03	17.92%
其他	149.31	98.24	51.07	34.20%
合计	4,268.12	3,060.80	1,207.31	28.29%

公司本期营业收入较上期增加 190.42 亿元，同比增长 4.46%，基本保持稳定，其中房地产销售收入占比约 96.06%，主业突出，其他板块业绩较上期有所增长；本期营业成本较上期增加 269.20 亿元，同比增长 8.8%，主要为报告期实施销售价格优惠使得毛利率下降，同等收入规模对应的成本增多；本期营业毛利减少 78.78 亿元，同比下降 6.53%，营业毛利随着营业成本增加而下降。

近两年公司期间费用的构成及变动情况如下：

单位：亿元

项目	2020 年度	2019 年度	变化率
销售费用	263.41	185.44	42.05%
管理费用	87.18	106.92	-18.46%
财务费用	-5.99	53.99	-111.09%
期间费用合计	344.60	346.35	-0.51%
销售费用/营业收入	5.91%	4.34%	36.18%

管理费用/营业收入	1.96%	2.51%	-21.91%
财务费用/营业收入	-0.13%	1.26%	-110.32%
期间费用率合计	7.74%	8.11%	-4.56%

销售费用同比增长 42.05%，主要因应对市场环境，增加了销售佣金、市场推广投入，以推动销售增长。

财务费用同比下降 111.09%，主要为 2020 年人民币兑美元升值，从而产生汇兑收益所致。

近两年公司的利润结构及变动情况如下：

单位：亿元

项目	2020 年度	2019 年度	变化率
投资收益	14.34	5.99	139.40%
公允价值变动收益	-9.05	10.85	-183.41%
资产减值损失	8.21	8.29	0.97%
营业利润	628.40	679.24	-7.48%
营业外收入	12.05	9.27	29.99%
营业外支出	50.12	45.32	10.60%
利润总额	590.34	643.19	-8.22%
净利润	378.46	428.35	-11.65%
归属于母公司所有者的净利润	338.96	387.38	-12.50%

2020 年投资收益较上期增长 139.40%，主要为 2020 年处置子公司、联营及合营公司产生的投资收益增加及上年同期处置金融资产产生投资损失。

公允价值变动损益较上期同比下降 183.41%，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同比下降所致。

营业外收入同比增长 29.99%，主要为报告期内收到的违约金收入、没收定金收入增加所致。

（二） 公司未来展望

此次前所未有的疫情已成为重塑全球政治、经济、社会格局的重要历史变量，大变局下的全球经济将步入漫长复苏。而随着国内疫情防控取得阶段性成果，中国政府强调抓好“六保”、落实“六稳”，推动形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的发展新局。国际货币基金组织亦预测，在有效的疫情遏制措施、强有力的公共投资和央行流动性支持下，中国经济 2021 年有望增长 8.1%。

在房地产政策方面，中国政府将继续实施分类调控，促进房地产市场平稳健康发展，坚持住房的居住属性而非投机目的，强化地方政府主体责任，加快建立和完善促进行业平稳健康发展的长效机制，建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，以市场为

主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障。预期将继续执行各项调控措施，保持房地产市场的连续性和稳定性，防范化解市场风险。

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

1.实施“高增长、控规模、降负债”的发展模式。公司将充分利用集团庞大的土地储备及网上卖房的巨大优势，实现销售高速增长；控制土地储备规模，实现土地储备负增长，集团未来两年计划年均再降1500万平方米，土储总规模控制在2亿平方米左右，保持在合理水平。

2.实施“三低一高”的经营模式。未来公司计划大幅降低负债总额和净负债率，为此将系统规划全年业务发展，主要从谨慎购买土地、大力增加销售、控制支出及费用等相关方面着手。高周转方面，继续推行行之有效的现行标准化制度、流程，有效管理开发周期，加快销售和回款力度。

二、公司本年度新增重大投资状况

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

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

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

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

（1）业务独立

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

（2）资产独立

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

（3）机构独立

公司根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已建立适合自身业务

特点的组织机构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

（4）财务独立

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

（5）人员独立

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

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是 否

报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：119.13 亿元
占合并口径净资产的比例（%）：3.57

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

（1）新收入准则

财政部于 2017 年颁布了新收入准则，本集团已采用新收入准则编制 2020 年度的财务报表。根据新收入准则的相关规定，本集团对于首次执行该准则的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2019 年度的比较财务报表未重列。

本集团于2020年1月1日起执行新收入准则，导致会计政策变更，采纳新收入准则的影响如下：

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（千元）	
		本集团	本公司
		2020年1月1日	2020年1月1日
因执行新收入准则，本集团及本公司将为获取收入而发生的销售佣金重分类为其他流动资产	其他流动资产	2,312,520	-
	预付款项	-2,312,520	-
因执行新收入准则，本集团及本公司将与销售物业和提供劳务相关的不含税预收款项重分类为合同负债，待转销项税分类为应交税费	合同负债	123,452,744	64,550
	其他流动负债	6,597,721	3,232
	预收账款	-130,050,465	-67,782

与原收入准则相比，执行新收入准则对2020年度财务报表主要项目的影晌如下：

受影响的报表项目名称	影响金额（千元）	
	2020年12月31日	
	本集团	本公司
其他流动资产	4,464,399	-
合同负债	145,575,402	125,311
其他流动负债	9,340,412	8,874

因执行新收入准则，除对本公司合并及公司资产负债表的上述资产及负债分类的影响外，对本公司的合并及公司利润表、所有者权益变动表无重大影响。

(2) 同一控制下企业合并

2020年度公司合并受让中国恒大集团控制的朝隆集团有限公司及其子公司(以下简称“被合并方”)的100%股权。该交易的合并方与被合并方在合并前后均受中国恒大集团控制且该控制并非暂时性的，公司按照企业会计准则第20号“企业合并”中同一控制下企业合并相关规定对该交易进行会计处理。因此，2019年12月31日的合并资产负债表、2019年度的合并利润表、合并所有者权益变动表及合并现金流量表已经重述，以包括被合并方开始受共同控制日期起计算的资产、负债及利润。

三、主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	18,558.93	18,715.76	-0.84	
2	总负债	15,221.80	14,916.06	2.05	
3	净资产	3,337.13	3,799.70	-12.17	
4	归属母公司股东的净资产	2,357.21	2,816.75	-16.31	

序号	项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
5	资产负债率（%）	82.02	79.70	2.91	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	82.27	79.94	2.92	
7	流动比率	1.3408	1.4086	-4.81	
8	速动比率	0.3401	0.3859	-11.87	
9	期末现金及现金等价物余额	1,207.39	1,049.04	15.09	
-					
-					

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	4,458.53	4,268.12	4.46	
2	营业成本	3,330.00	3,060.80	8.80	
3	利润总额	590.34	643.19	-8.22	
4	净利润	378.46	428.35	-11.65	
5	扣除非经常性损益后净利润	412.48	446.77	-7.68	
6	归属母公司股东的净利润	338.96	387.38	-12.50	
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	950.64	978.75	-2.87	
8	经营活动产生的现金流净额	1,582.34	203.26	678.48	销售回款增加
9	投资活动产生的现金流净额	27.22	-395.61	106.88	收回对关联方的往来款
10	筹资活动产生的现金流净额	-1,450.15	209.20	-793.19	支付 2018 年及 2019 年股利及偿还借款
11	应收账款周转率	14.77	12.06	22.47	
12	存货周转率	0.27	0.26	3.85	
13	EBITDA 全部债务比	0.19	0.17	11.76	
14	利息保障倍数	1.09	1.44	-24.31	
15	现金利息保障倍数	2.31	1.54	50.00	经营活动现金流净额大幅增加
16	EBITDA 利息倍数	1.63	2.04	-20.10	
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-	
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	-	
-					
-					

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

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

3、EBITDA 全部债务比= EBITDA/全部债务（注）

4、利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

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

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

7、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

8、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

注：全部债务指全部有息债务

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

变动比例超过 30%的项目变动的的原因详见上述表格原因分析。

四、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

单位：千元 币种：人民币

项目	本期末余额	上年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，请说明原因
货币资金	137,373,565.00	178,136,586.00	-22.88	
交易性金融资产	1,230,618.00	454,295.00	170.89	本期购买理财产品及公允价值变动综合影响
应收票据	2,038,163.00	979,391.00	108.11	本年采用票据与第三方客户结算款项增加
应收账款	24,971,770.00	35,414,185.00	-29.49	
预付账款	109,938,912.00	102,111,969.00	7.67	
其他应收款	93,648,552.00	103,699,015.00	-9.69	
存货	1,222,406,155.00	1,201,320,765.00	1.76	
一年内到期的非流动资产	5,524,896.00	6,325,240.00	-12.65	
其他流动资产	40,666,451.00	26,235,185.00	55.01	预缴土地增值税及待抵扣进项税额增加，以及采用新收入准则将预付佣金等由预付账款重分类至其他流动资产导致
长期应收款	6,383,757.00	5,114,727.00	24.81	
长期股权投资	20,663,053.00	18,933,334.00	9.14	
其他权益工具投资	940,937.00	1,011,291.00	-6.96	
投资性房地产	153,785,368.00	155,647,656.00	-1.20	
固定资产	16,665,444.00	16,831,902.00	-0.99	
在建工程	8,918,287.00	8,251,780.00	8.08	
无形资产	5,675,110.00	5,661,437.00	0.24	
长期待摊费用	563,221.00	702,000.00	-19.77	
递延所得税资产	4,329,530.00	4,648,526.00	-6.86	
其他非流动资产	169,690.00	96,697.00	75.49	预付购置的长期资产款项增加

（一）资产受限情况

√适用 □不适用

受限资产总额（账面价值）：3,235.12 亿元

具体情况列示如下：

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	账面价值	受限原因	占总资产比例
货币资金	166.35	为有息债务提供质押，房屋按揭保证金及建筑工程等保证金	0.90%
存货	2,833.30	为有息债务提供抵押	15.27%
固定资产、投资性房地产、土地使用权等	235.47	为有息债务提供抵押、质押	1.27%
合计	3,235.12		17.44%

注：除上述受限资产外，发行人以 1,421.67 亿元子公司股权存在质押融资的情形

五、负债情况**（一）主要负债情况及其变动原因**

单位：千元 币种：人民币

项目	本期末余额	上年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，请说明原因
短期借款	73,632,444.00	123,058,911.00	-40.16	公司执行降负债战略借款减少
应付票据	205,702,887.00	165,463,292.00	24.32	
应付账款	288,629,447.00	302,407,742.00	-4.56	
预收款项	74,124.00	130,050,465.00	-99.94	执行新收入准则核算由预收款项重分类至合同负债
合同负债	145,575,402.00	-	100.00	执行新收入准则核算由预收款项重分类至合同负债
应付职工薪酬	1,149,804.00	2,540,322.00	-54.74	年末较上期的员工年终奖减少
应交税费	170,309,333.00	143,252,146.00	18.89	
其他应付款	146,247,921.00	128,246,125.00	14.04	
一年内到期的非流动负债	180,849,172.00	179,662,002.00	0.66	
其他流动负债	9,340,412.00	-	100.00	执行新收入准则核算由待转销项税重分类至其他流动负债
长期借款	189,839,258.00	224,923,075.00	-15.60	
应付债券	55,670,522.00	32,658,954.00	70.46	本期新增发行优先票据

长期应付款	4,593,594.00	2,545,528.00	80.46	应付关联方款项增加
其他非流动负债	28,017,764.00	30,737,856.00	-8.85	
递延所得税负债	22,548,158.00	26,059,138.00	-13.47	

（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 2020 年 12 月末，银行类金融机构对公司合并口径授信总额为 4,829 亿元，其中，尚未使用的授信额度约为 3,002 亿元。

注：因行业惯例，部分金融机构与发行人控股股东中国恒大（3333.HK）签订总对总综合授信协议，发行人可在综合授信额度范围内根据资金需求灵活使用

六、利润及其他损益来源情况

报告期非经常性损益总额：-34.03 亿元

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

适用 不适用

七、对外担保情况

报告期末对外担保的余额：236.83 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-35.98 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于司法机关调查事项

适用 不适用

四、其他重大事项的信息披露

1、公司于 2020 年 4 月 16 日公告信息披露负责人发生变动，由于公司内部人事变动，公司信息披露负责人由鞠志明先生变更为钱程先生。

2、公司于 2020 年 9 月 25 日针对网上流传有关恒大地产集团有限公司重组情况的谣言发布

澄清公告。

3、公司于2020年9月30日及2020年11月25日公告恒大地产集团有限公司与战略投资者最新情况。

4、公司于2020年10月14日公告总经理变更，总理由甄立涛变更为柯鹏。

5、公司于2020年11月11日公告恒大地产集团有限公司终止与深深房重组计划。

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、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

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

（以下无正文）

(以下无正文，为恒大地产集团有限公司 2020 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

2020年12月31日

编制单位：恒大地产集团有限公司

单位：千元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	137,373,565	178,136,586
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,230,618	454,295
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	2,038,163	979,391
应收账款	24,971,770	35,414,185
应收款项融资		
预付款项	109,938,912	102,111,969
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	93,648,552	103,699,015
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,222,406,155	1,201,320,765
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	5,524,896	6,325,240
其他流动资产	40,666,451	26,235,185
流动资产合计	1,637,799,082	1,654,676,631
非流动资产：		
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	6,383,757	5,114,727
长期股权投资	20,663,053	18,933,334

其他权益工具投资	940,937	1,011,291
其他非流动金融资产		
投资性房地产	153,785,368	155,647,656
固定资产	16,665,444	16,831,902
在建工程	8,918,287	8,251,780
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	5,675,110	5,661,437
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	563,221	702,000
递延所得税资产	4,329,530	4,648,526
其他非流动资产	169,690	96,697
非流动资产合计	218,094,397	216,899,350
资产总计	1,855,893,479	1,871,575,981
流动负债：		
短期借款	73,632,444	123,058,911
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	205,702,887	165,463,292
应付账款	288,629,447	302,407,742
预收款项	74,124	130,050,465
合同负债	145,575,402	
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	1,149,804	2,540,322
应交税费	170,309,333	143,252,146
其他应付款	146,247,921	128,246,125
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	180,849,172	179,662,002
其他流动负债	9,340,412	

流动负债合计	1,221,510,946	1,174,681,005
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	189,839,258	224,923,075
应付债券	55,670,522	32,658,954
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	4,593,594	2,545,528
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	22,548,158	26,059,138
其他非流动负债	28,017,764	30,737,856
非流动负债合计	300,669,296	316,924,551
负债合计	1,522,180,242	1,491,605,556
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,939,796	3,939,796
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	102,899,148	109,869,287
减：库存股		
其他综合收益	(707,842)	44,158
专项储备		
盈余公积	1,969,898	1,969,898
一般风险准备		
未分配利润	127,619,846	165,851,393
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	235,720,846	281,674,532
少数股东权益	97,992,391	98,295,893
所有者权益（或股东权益）合计	333,713,237	379,970,425
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,855,893,479	1,871,575,981

法定代表人：柯鹏 主管会计工作负责人：钱程 会计机构负责人：胡礼杰

母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：恒大地产集团有限公司

单位：千元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		

货币资金	6,966,591	34,665,150
交易性金融资产	412,900	274,872
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	248,893	29,402
应收款项融资		
预付款项	136,113	107,424
其他应收款	331,491,668	302,729,178
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,220,984	1,844,989
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	57,564	
其他流动资产	54,805	7,889
流动资产合计	340,589,518	339,658,904
非流动资产：		
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	117,045	
长期股权投资	105,949,113	102,655,443
其他权益工具投资	361,152	406,771
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,306,600	2,342,000
固定资产	710,726	776,788
在建工程	34,775	8,498
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	95,014	108,816
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	75,540	145,152
递延所得税资产	657,781	654,256
其他非流动资产		
非流动资产合计	110,307,746	107,097,724
资产总计	450,897,264	446,756,628
流动负债：		

短期借款	1,200,000	
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	4,605,996	2,160,095
应付账款	352,272	321,213
预收款项		67,782
合同负债	125,311	
应付职工薪酬	34,377	118,823
应交税费	930,803	199,933
其他应付款	258,068,818	218,174,876
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	23,481,154	25,652,966
其他流动负债	8,874	
流动负债合计	288,807,605	246,695,688
非流动负债：		
长期借款	5,217,900	2,592,000
应付债券	21,829,557	19,942,155
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	27,047,457	22,534,155
负债合计	315,855,062	269,229,843
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,939,796	3,939,796
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	128,454,328	128,454,328
减：库存股		
其他综合收益	(865,575)	(831,361)
专项储备		
盈余公积	1,969,898	1,969,898

未分配利润	1,543,755	43,994,124
所有者权益（或股东权益）合计	135,042,202	177,526,785
负债和所有者权益（或股东权益）总计	450,897,264	446,756,628

法定代表人：柯鹏 主管会计工作负责人：钱程 会计机构负责人：胡礼杰

合并利润表

2020年1—12月

单位：千元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业总收入	445,853,085	426,811,620
其中：营业收入	445,853,085	426,811,620
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	(382,714,530)	(359,805,297)
其中：营业成本	(333,000,305)	(306,079,682)
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	(15,254,282)	(19,090,458)
销售费用	(26,340,759)	(18,544,074)
管理费用	(8,718,117)	(10,691,730)
研发费用		
财务费用	598,933	(5,399,353)
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	210,468	192,404
投资收益（损失以“-”号填列）	1,434,223	599,331
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		
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）	(905,391)	1,085,242

信用减值损失（损失以“-”号填列）	(234,897)	(143,123)
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(820,578)	(829,082)
资产处置收益（损失以“-”号填列）	17,924	12,458
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	62,840,304	67,923,553
加：营业外收入	1,205,337	927,374
减：营业外支出	(5,012,046)	(4,531,589)
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	59,033,595	64,319,338
减：所得税费用	(21,188,056)	(21,484,326)
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	37,845,539	42,835,012
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	36,863,495	42,233,625
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	982,044	601,387
（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）	33,895,702	38,738,347
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	3,949,837	4,096,665
六、其他综合收益的税后净额	(752,000)	352,239
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	(752,000)	352,239
1.不能重分类进损益的其他综合收益	(52,538)	75,100
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动	(52,538)	75,100
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	(699,462)	277,139
（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	(699,462)	277,139
（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	37,093,539	43,187,251
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	33,143,702	39,090,586
（二）归属于少数股东的综合收益总额	3,949,837	4,096,665
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：-35,366,000 元，上期被合并方实现的净利润为：-32,851,000 元。

法定代表人：柯鹏 主管会计工作负责人：钱程 会计机构负责人：胡礼杰

母公司利润表
2020 年 1—12 月

单位：千元 币种：人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	6,671,669	3,422,420
减：营业成本	(1,155,504)	(105,225)
税金及附加	(660,089)	(159,795)
销售费用	(1,194,570)	(1,933,123)
管理费用	(1,259,842)	(1,772,714)
研发费用		
财务费用	(2,140,735)	(1,011,150)
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	20,055	16,688
投资收益（损失以“-”号填列）	29,443,213	44,597,900
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）	104,588	86,427
信用减值损失（损失以“－”号填列）	(40,723)	(20,394)
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	(254)	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	29,787,808	43,121,034
加：营业外收入	5,610	5,200
减：营业外支出	(3,088)	(8,942)
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	29,790,330	43,117,292
减：所得税费用	(113,450)	329,675
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	29,676,880	43,446,967
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	29,676,880	43,446,967
（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	(34,214)	33,073
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	(34,214)	33,073
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	(34,214)	33,073
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
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	29,642,666	43,480,040
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：柯鹏 主管会计工作负责人：钱程 会计机构负责人：胡礼杰

合并现金流量表

2020年1—12月

单位：千元 币种：人民币

项目	2020年度	2019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	540,058,707	383,654,413
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	5,946,380	10,867,055
经营活动现金流入小计	546,005,087	394,521,468
购买商品、接受劳务支付的现金	(301,641,752)	(302,090,908)
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	(18,108,456)	(19,751,487)
支付的各项税费	(31,339,089)	(27,439,649)
支付其他与经营活动有关的现金	(36,681,370)	(24,913,345)
经营活动现金流出小计	(387,770,667)	(374,195,389)
经营活动产生的现金流量净额	158,234,420	20,326,079
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,487,080	4,240,818

取得投资收益收到的现金	23,905	7,472
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,691,195	3,471,554
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	142,711	21,427
收到其他与投资活动有关的现金	37,653,128	23,439,604
投资活动现金流入小计	46,998,019	31,180,875
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(6,073,543)	(2,235,466)
投资支付的现金	(8,969,427)	(5,828,404)
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	(3,776,055)	(1,831,904)
支付其他与投资活动有关的现金	(25,457,242)	(60,846,457)
投资活动现金流出小计	(44,276,267)	(70,742,231)
投资活动产生的现金流量净额	2,721,752	(39,561,356)
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	29,633,976	35,522,969
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	285,582,916	392,698,416
收到其他与筹资活动有关的现金	77,526,736	67,488,719
筹资活动现金流入小计	392,743,628	495,710,104
偿还债务支付的现金	(342,062,549)	(364,841,502)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(128,442,683)	(50,589,193)
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	(67,253,384)	(59,359,586)
筹资活动现金流出小计	(537,758,616)	(474,790,281)
筹资活动产生的现金流量净额	(145,014,988)	20,919,823
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(106,605)	103,306
五、现金及现金等价物净增加额	15,834,579	1,787,852
加：期初现金及现金等价物余额	104,904,361	103,116,509
六、期末现金及现金等价物余额	120,738,940	104,904,361

法定代表人：柯鹏 主管会计工作负责人：钱程 会计机构负责人：胡礼杰

母公司现金流量表

2020年1—12月

单位：千元 币种：人民币

项目	2020年度	2019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	7,108,400	3,741,390
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	245,960	2,207,437
经营活动现金流入小计	7,354,360	5,948,827
购买商品、接受劳务支付的现金	(841,081)	(367,389)
支付给职工及为职工支付的现金	(739,472)	(1,008,680)
支付的各项税费	(108,489)	(148,552)
支付其他与经营活动有关的现金	(2,047,059)	(2,235,903)
经营活动现金流出小计	(3,736,101)	(3,760,524)
经营活动产生的现金流量净额	3,618,259	2,188,303
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		3,505
取得投资收益收到的现金	12,712,342	11,899,040
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,724	36,013
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	35,857	998
收到其他与投资活动有关的现金	24,848,952	678,824
投资活动现金流入小计	37,602,875	12,618,380
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(48,594)	(185,106)
投资支付的现金		(138,000)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(1890,751)	(5,478,552)
支付其他与投资活动有关的现金	(36,353,190)	(25,850,000)
投资活动现金流出小计	(38,292,535)	(31,651,658)
投资活动产生的现金流量净额	(689,660)	(19,033,278)
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	22,335,590	19,936,561
收到其他与筹资活动有关的现金	87,967,875	52,723,852
筹资活动现金流入小计	110,303,465	72,660,413
偿还债务支付的现金	(19,956,055)	(24,482,378)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(72,300,000)	(1,575,311)
支付其他与筹资活动有关的现金	(33,045,264)	(30,606,288)
筹资活动现金流出小计	(125,301,319)	(56,663,977)
筹资活动产生的现金流量净额	(14,997,854)	15,996,436
四、汇率变动对现金及现金等价物		

的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	(12,069,255)	(848,539)
加：期初现金及现金等价物余额	19,035,846	19,884,385
六、期末现金及现金等价物余额	6,966,591	19,035,846

法定代表人：柯鹏 主管会计工作负责人：钱程 会计机构负责人：胡礼杰

担保人财务报表