



恒大地产集团有限公司

(住所：深圳市南山区海德三道 126 号卓越后海金融中心 2801 房)

2021 年面向专业投资者 公开发行公司债券（第一期） 募集说明书

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

签署日期：2021 年 4 月 12 日

声 明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法（2019年修订）》《公司债券发行与交易管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所

述的各项风险因素。

重大事项提示

一、公司债券属于利率敏感型投资品种。受国家宏观经济政策、经济总体运行状况、国际经济环境变化以及债券市场供求关系变化的影响，债券市场利率存在波动的可能性。本期债券采用固定利率形式且期限相对较长，市场利率波动可能使本期债券实际投资收益具有一定的不确定性。

二、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券上市后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

三、遵照《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

四、经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。如果未来公司主体信用级别或者本期债券的信用级别发生变化，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失。在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，资信评级机构将持续关注公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

五、本期债券为无担保债券。在本期债券发行时，公司已根据实际情况安排了偿债保障措施来控制偿债风险和保证本期债券按时还本付息。在本期债券存续期内，若因不可控制的市场环境、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全或无法履行，公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期、足额兑付。

六、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任中信建投证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

七、截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司资产负债率分别为 80.30%、79.57% 和 82.02%，处于较高水平。随着公司房地产开发业务规模的逐步扩张，项目开发支出将相应增加，如果公司持续融资能力受到限制或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，公司可能面临偿债压力，正常经营活动可能因此受到不利影响。

八、截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司存货占公司总资产的比重较大。公司存货主要为房地产类存货，主要包括已完工开发产品和在建开发产品。公司的房地产开发业务受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果国内房地产供需关系进一步改变，则可能对公司房地产项目的销售产生较大影响，进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。

九、公司受限制资产主要是直接为金融机构借款设定抵质押担保的资产，主要包括公司及下属子公司开发的房地产项目和持有的货币资金等。截至 2020 年末，公司受限制资产账面价值合计达 3,235.12 亿元。除上述受限资产外，公司存在以 1,421.67 亿元子公司股权质押融资的情形。一定规模的受限制资产在公司的后续融资以及资产的正常使用方面可能产生一定的风险。

十、截至 2020 年末，公司有息债务余额为 5,044.40 亿元，有息债券规模较大。近年来公司为满足经营发展需要，有息债务规模快速增长，公司通过引进战略投资者优化资本结构，减少资本支出，经营利润增长，近三年资产负债率呈波动趋势，未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有

息债务将使公司面临一定的资金压力。

十一、最近三年，公司归属于母公司所有者的净利润分别为 658.74 亿元、387.71 亿元和 338.96 亿元。其中，2020 年发行人归属于母公司所有者的净利润较去年减少 48.75 亿元，减幅为 12.57%。主要由于 2020 年上半年受新冠疫情影响，发行人实施销售价格优惠政策同时增加广告投入和线上宣传，使得发行人利润水平较去年同期有所下降。同时，2020 年度受大额分红影响，公司所有者权益有所下滑。

十二、凯隆置业及本公司以及中国恒大之控股股东许家印先生分别于 2016 年 12 月、2017 年 5 月和 2017 年 11 月先后与三轮战略投资者签订投资协议，三轮战略投资者共计向发行人增资 1,300 亿元，第三轮战投增资情况及条款如下：

2017 年 11 月 6 日，凯隆置业及本公司以及中国恒大之控股股东许家印先生与第三轮投资者订立第三轮增资协议。据此，第三轮投资者将按照第三轮增资前人民币 3,651.9 亿元的定价，向恒大地产增资人民币 600 亿元资本金，占恒大地产经扩大股权约 14.11% 权益。三轮增资完成后，投资者合计向恒大地产投入人民币 1,300 亿元资本金，共将获得恒大地产经扩大股权约 36.54% 权益，凯隆置业将持有恒大地产约 63.46% 权益。根据第三轮增资协议，凯隆置业及恒大地产同意给予第三轮投资者履约承诺，于 2018 年、2019 年及 2020 年之三个财政年度净利润（扣除非经常性损益）将分别不得少于人民币 500 亿元、人民币 550 亿元及人民币 600 亿元。

1、履约承诺及补偿

第三轮增资履约承诺：

根据第三轮增资协议，凯隆置业及公司同意给予第三轮投资者履约承诺，公司 2018 年、2019 年及 2020 年三个会计年度净利润（扣除非经常性损益）将分别不得少于人民币 500 亿元、人民币 550 亿元及人民币 600 亿元。

前两轮增资履约承诺修订：

基于第三轮投资协议的约定，凯隆置业及公司已与所有第一轮、第二轮投资者订立修订协议，以修订第一轮增资协议及第二轮增资协议项下首轮履约承诺期间的履约承诺条款。根据修订协议，凯隆置业及公司承诺，恒大地产

于首轮履约承诺期间的净利润（经扣除非经常性损益）在 2017 年、2018 年及 2019 年三个会计年度将分别不少于人民币 243 亿元、人民币 500 亿元及人民币 550 亿元（原有承诺分别为人民币 243 亿元、人民币 308 亿元及人民币 337 亿元），与公司于第二轮履约承诺期间，即 2018 年及 2019 年的净利润（经扣除非经常损益）一致。

2、股息派付：

对战略投资者，签约各方已同意，在订立重组协议前及在公司正常持续经营的前提下，公司将于履约承诺期间的每个会计年度，将其最少 68% 的净利润分派给公司股东。

如果公司在相应履约承诺期间内会计年度的净利润少于该会计年度的履约承诺金额，公司按比例派付给相关投资者的股息将使用下列公式向上调整：

派付予投资者股息的百分比率

$$= \frac{\text{投资者所持股权的百分比}}{\text{恒大地产在该会计年度实际净利润/该年度履约承诺金额}}$$

如果按以上公式计算的百分比率高于 100%，则向投资者作出的股息分派将按 100% 计算。

上述股息派付安排将于签订重组协议后失效。签订重组协议后，股息将根据中国证监会的规定及重组协议的条款派付。

如果重组协议于签订后因任何原因终止，公司将根据投资者协议的条款补偿在签订重组协议至其终止期间已派付给投资者股息的所有差额，视作未订立重组协议。

3、回购义务或补偿

针对第三轮战略投资者，如果 2021 年 1 月 31 日前尚未完成重组协议项下拟进行的重组，而且未能完成的原因并非由第三轮投资者造成，第三轮投资者有权在有关期限届满后两个月内向凯隆置业提出下列要求：

- (i) 以原有投资成本回购第三轮投资者所持的股权；或

(ii) 根据下列公式无偿向第三轮投资者转让公司股份作为补偿：

$$\text{凯隆置业向相关第三轮投资者转让作为补偿的恒大地产股权的百分比} = \frac{\text{相关第三轮投资者在签订补偿协议时持有的恒大地产股权百分比 (不包括相关第三轮投资者在相关第三轮投资协议日期后收购的任何额外权益)}}{\times 50\%}$$

针对第一轮和第二轮战略投资者，如果 2021 年 1 月 31 日前尚未完成重组协议项下拟进行的重组，而且未能完成的原因并非由投资者造成，投资者有权在有关期限届满后两个月内向凯隆置业提出下列要求。

(i) 以原有投资成本回购相关投资者所持的股权；或

(ii) 根据下列公式无偿向相关投资者转让公司股份作为补偿：

$$\text{凯隆置业向相关投资者提供作为补偿的恒大地产股权的百分比} = \frac{\text{相关投资者在签订补偿协议时持有的恒大地产股权的百分比 (不包括相关投资者在相关投资协议日期后收购的任何额外权益)}}{\times 50\%}$$

对于第一轮、第二轮和第三轮战略投资者，如果投资者要求凯隆置业回购投资者对公司的股权，凯隆置业有权选择不回购相关权益。在此情况下，投资者有权要求许家印先生代替凯隆置业根据投资协议条款按投资者原有投资成本回购相关公司股权。

4、投资者承诺

第一轮投资者向公司及凯隆置业承诺，增资完成起三年内或重组完成前（以较早者为准），在未经凯隆置业同意下，投资者不会转让其在公司的权益或就有关权益增设任何产权负担。自第一轮增资完成日期起至完成重组，投资者将不会更改其在公司的直接或间接权益，也不会进行任何对重组造成不利影响的行动。

第二轮投资者向公司及凯隆置业承诺，第二轮增资完成起三年内或重组完成前（以较早者为准），在未经凯隆置业同意下，投资者不会转让其在公司的权益或就有关权益增设任何产权负担。自第二轮增资完成日期起至完成重组，第二轮投资者将不会更改其在公司的直接或间接权益，也不会进行任何对重组造成不利

影响的行动。

第三轮投资者向公司及凯隆置业承诺，第三轮增资完成起三年内或重组完成前（以较早者为准），在未经凯隆置业同意下，投资者不会转让其在公司的权益或就有关权益增设任何产权负担。自第三轮增资完成日期起至完成重组，第三轮投资者将不会更改其在公司的直接或间接权益，也不会进行任何对重组造成不利影响的行动。

2020年11月，公司控股股东中国恒大集团董事会宣布，于2020年11月8日决议终止与深深房的重组计划。根据2020年11月公告的《恒大地产集团有限公司与战略投资最新情况的公告》，公司1,300亿人民币战略投资者中，1,257亿人民币战略投资者已签订补充协议转为普通股，其中863亿人民币战略投资者此前已签订协议继续持有；394亿人民币战略投资者已签订补充协议：其中200亿人民币权益由深圳市人才安居集团有限公司持有，100亿人民币权益由广州市城投投资有限公司持有，另外94亿人民币权益由深业集团有限公司及其他原战略投资者继续持有；剩余43亿人民币权益战略投资者的本金已现金支付后回购。一系列协议签署后，战略投资者合计持有发行人权益为40%，凯隆置业持有发行人权益为60%。

十三、公司主营业务所属的房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响较大。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

十四、自2020年1月以来，新型冠状病毒的爆发对我国商业和经济活动产生一定影响。项目开工方面，发行人按照国家相关规定延缓开工，造成一定程度的施工进度滞后，截至目前，发行人各项目均已复工。项目销售方面，得益于发行人积极创新的营销策略，销售额、回款均表现出持续向好的趋势。发行人根据对公司最新情况的评估，预计本次疫情不会对发行人的财务及经营状况造成重大不利影响。

十五、发行人的控股股东、实际控制人以及董事、监事及高级管理人员关于

房地产业务合规性的承诺如下：

“报告期内恒大地产不存在《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）、《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1号）和《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）等相关国务院房地产调控政策规定中禁止的“闲置土地”、“炒地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规行为，不存在被相关部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

为进一步保护恒大地产及投资者的利益并积极稳妥地推进公司公开发行公司债券相关事项，恒大地产控股股东、实际控制人及全体董事、监事、高级管理人员承诺：

如因恒大地产存在未披露的闲置土地等违法行为，给公司和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。”

十六、经深圳证券交易所审核同意并经中国证监会注册（证监许可[2020]1463号），发行人获准在中国境内面向专业投资者公开发行面值总额不超过143亿元（含143亿元）的公司债券。

经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，发行人主体评级AAA，本期债券债项评级AAA。截至2020年末，发行人净资产为3,337.13亿元，合并口径资产负债率为82.02%，母公司口径资产负债率为70.05%。2018年度、2019年度和2020年度，发行人经审计归属于母公司股东的净利润分别为658.74亿元、387.71亿元和338.96亿元，近三年平均可分配利润为461.80亿元，预计发行人最近三年平均可分配利润足够支付本期公司债券一年利息的1.5倍。

十七、发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA；截至2020年末，发行人净资产为3,337.13亿元；发行人最近三个会计年度年均可分配利润为461.80亿元（2018年度、2019年度及2020年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），经合理估计不少于本期债券一年利息的1.5倍，

因此，本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。

本期发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

十八、根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

十九、发行人的主体信用等级和本期债券信用等级皆为 AAA 级，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按登记机构的相关规定执行。

目录

| | |
|------------------------------------|-----------|
| 声明 | 1 |
| 重大事项提示 | 3 |
| 释义 | 14 |
| 第一节 发行概况 | 18 |
| 一、发行概况..... | 18 |
| 二、本期债券发行的有关机构..... | 21 |
| 三、认购人承诺..... | 24 |
| 四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系..... | 25 |
| 第二节 风险因素 | 26 |
| 一、本期债券的投资风险..... | 26 |
| 二、发行人的相关风险..... | 27 |
| 第三节 发行人及本期债券的资信状况 | 33 |
| 一、信用评级..... | 33 |
| 二、发行人主要资信情况..... | 35 |
| 第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施 | 40 |
| 一、增信机制..... | 40 |
| 二、偿债计划..... | 40 |
| 三、偿债资金来源..... | 40 |
| 四、偿债应急保障方案..... | 41 |
| 五、偿债保障措施..... | 41 |
| 六、违约责任及解决措施..... | 43 |
| 第五节 发行人基本情况 | 46 |
| 一、发行人概况..... | 46 |
| 二、发行人股东、控股股东及实际控制人变动及重大资产重组情况..... | 60 |
| 三、发行人组织结构、治理结构、管理机制及下属公司情况..... | 67 |
| 四、发行人股东结构和实际控制人基本情况..... | 75 |
| 五、关联方及关联交易情况..... | 76 |
| 六、发行人董事、监事和高级管理人员情况..... | 88 |
| 七、发行人主要业务基本情况..... | 90 |
| 八、发行人所处行业状况..... | 98 |

| | |
|----------------------------------|------------|
| 九、发行人发展战略..... | 108 |
| 十、发行人重大违法违规情况..... | 109 |
| 十一、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况..... | 109 |
| 十二、信息披露管理制度安排..... | 110 |
| 第六节 财务会计信息 | 112 |
| 一、会计政策变更..... | 112 |
| 二、发行人近三年的财务报表..... | 116 |
| 三、合并报表范围的变化情况..... | 123 |
| 四、发行人近三年的财务指标..... | 147 |
| 五、管理层讨论与分析..... | 149 |
| 六、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化..... | 172 |
| 七、发行人最近一期末有息债务情况..... | 173 |
| 八、发行人最近一期末对外担保情况..... | 174 |
| 九、资产负债表日后事项..... | 175 |
| 十、发行人涉及的重大未决诉讼、仲裁及行政处罚事项..... | 175 |
| 十一、发行人受限制资产情况..... | 175 |
| 第七节 募集资金运用 | 176 |
| 一、本期债券募集资金规模..... | 176 |
| 二、本期债券募集资金运用计划..... | 176 |
| 三、本期债券募集资金专项账户的管理安排..... | 176 |
| 四、募集资金运用对公司财务状况的影响..... | 177 |
| 五、前期公开发行公司债券募集资金运用..... | 177 |
| 第八节 债券持有人会议 | 179 |
| 一、总则..... | 179 |
| 二、《债券持有人会议规则》的主要内容..... | 180 |
| 三、债券持有人会议决议的适用性..... | 189 |
| 第九节 债券受托管理人 | 190 |
| 一、债券受托管理人..... | 190 |
| 二、《债券受托管理协议》主要内容..... | 191 |
| 第十节 发行人、中介机构及相关人员声明 | 214 |
| 发行人声明 | 215 |
| 主承销商声明 | 227 |

| | |
|------------------------|------------|
| 发行人律师声明 | 228 |
| 审计机构声明 | 229 |
| 资信评级机构声明 | 231 |
| 第十一节 备查文件 | 232 |
| 一、备查文件..... | 232 |
| 二、查阅时间、地点..... | 232 |

释 义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词汇具有以下含义：

| | | |
|---------------------------|---|---|
| 发行人、本公司、公司、恒大地产 | 指 | 恒大地产集团有限公司 |
| 中国恒大集团、上市公司 | 指 | 注册在英属开曼群岛的 China Evergrande Group，香港联交所上市公司，股票代码为 3333.HK |
| 恒大汽车 | 指 | 中国恒大新能源汽车集团有限公司，香港联交所上市公司，股票代码为 0708.HK |
| 凯隆置业 | 指 | 广州市凯隆置业有限公司 |
| 超丰置业 | 指 | 广州市超丰置业有限公司 |
| 本期债券 | 指 | 恒大地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期） |
| 募集说明书 | 指 | 发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《恒大地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》 |
| 主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、中信建投证券 | 指 | 中信建投证券股份有限公司 |
| 资信评级机构、中诚信国际 | 指 | 中诚信国际信用评级有限责任公司 |
| 审计机构、普华永道 | 指 | 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙) |
| 发行人律师 | 指 | 北京市金杜律师事务所 |
| 监管银行 | 指 | 本期债券募集资金专项账户开户银行 |
| 债券登记机构 | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 |
| 中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 深交所 | 指 | 深圳证券交易所 |
| 上交所 | 指 | 上海证券交易所 |
| 广州市工商局 | 指 | 广州市工商行政管理局 |
| 深圳市市监局 | 指 | 深圳市市场监督管理局 |

| | | |
|-------------|---|--|
| 簿记建档 | 指 | 主承销商与发行人协商确定利率区间后，向市场公布说明发行方式的发行文件，由簿记管理人记录网下投资者认购公司债券利率及数量意愿，遵循公平、公正、公开原则，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率并进行配售的行为 |
| 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期债券的投资者 |
| 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 |
| 《债券持有人会议规则》 | 指 | 为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《恒大地产集团有限公司2020年公开发行公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充 |
| 《债券受托管理协议》 | 指 | 发行人与债券受托管理人签署的《恒大地产集团有限公司2020年公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充 |
| 报告期、近三年 | 指 | 2018年1月1日至2020年12月31日 |
| 工作日 | 指 | 中华人民共和国商业银行非个人客户的营业日（不包括法定节假日） |
| 交易日 | 指 | 深圳证券交易所营业日 |
| 法定节假日 | 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节假日和/或休息日） |
| 《公司法》 | 指 | 《中华人民共和国公司法》 |
| 《证券法》 | 指 | 《中华人民共和国证券法》 |
| 《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 |
| 预售 | 指 | 房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为 |
| 土地储备 | 指 | 房地产拟开发项目及在建项目中未竣工的规划建筑面积 |

| | | |
|--------|---|--|
| 南京润恒 | 指 | 南京润恒企业管理有限公司 |
| 山东高速地产 | 指 | 山东高速资源开发管理集团有限公司（原名山东高速地产集团有限公司） |
| 苏州睿灿 | 指 | 苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙） |
| 山东高速投控 | 指 | 山东高速投资控股有限公司 |
| 嘉寓宁夏 | 指 | 嘉寓汽车配件威县（有限合伙）（原名嘉寓汽车配件宁夏（有限合伙）） |
| 茂文科技 | 指 | 深圳市深业深恒投资有限公司（原名马鞍山市茂文科技工业园有限公司） |
| 深圳华建 | 指 | 深圳市华建控股有限公司 |
| 深圳宝信 | 指 | 深圳市宝信投资控股有限公司 |
| 深圳麒翔 | 指 | 深圳市麒翔投资有限公司 |
| 中信聚恒 | 指 | 中信聚恒（深圳）投资控股中心（有限合伙） |
| 广田投资 | 指 | 广田投资有限公司 |
| 江西华达 | 指 | 江西省华达置业集团有限公司 |
| 深圳正威 | 指 | 深圳正威（集团）有限公司 |
| 广州逸合 | 指 | 广州逸合投资有限公司 |
| 四川鼎祥 | 指 | 四川鼎祥股权投资基金有限公司 |
| 畅赢金程 | 指 | 济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙） |
| 深圳键诚 | 指 | 深圳市键诚投资有限公司 |
| 美投步阳 | 指 | 共青城美投步阳投资合伙企业（有限合伙）（原名深圳市美投步阳投资合伙企业（有限合伙）） |
| 中融鼎兴 | 指 | 深圳市中融鼎兴投资合伙企业（有限合伙） |
| 民银鸿达 | 指 | 宁波民银金投鸿达叁号投资管理合伙企业（有限合伙） |
| 唯美明珠 | 指 | 广东唯美明珠投资有限公司 |
| 金橙宏源 | 指 | 潍坊金橙宏源投资管理合伙企业（有限合伙） |
| 嘉兴宇民 | 指 | 嘉兴宇民伍号投资合伙企业（有限合伙） |
| 山东铁路基金 | 指 | 山东铁路发展基金有限公司 |
| 深圳中意 | 指 | 深圳市中意前海控股有限公司 |

| | | |
|------|---|--------------|
| 上海豪仁 | 指 | 上海豪仁物业管理有限公司 |
| 永合金丰 | 指 | 青岛永合金丰集团有限公司 |

本募集说明书中，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 发行概况

一、发行概况

（一）本期债券审核及注册情况

2020年2月14日，发行人董事会会议审议通过《关于公司符合发行公司债券条件的议案》《关于公司发行公司债券方案的议案》《关于提请公司股东会授权董事会及其授权人士全权办理发行公司债券相关事宜的议案》《关于审议确定董事会授权人士全权处理发行公司债券相关事宜的议案》等与本期债券发行相关的议案，并同意将关于公司债券发行相关议案提交公司股东会审议。

2020年2月18日，发行人股东会会议审议通过《关于公司符合发行公司债券条件的议案》《关于公司发行公司债券方案的议案》《关于提请公司股东会授权董事会及其授权人士全权办理发行公司债券相关事宜的议案》等与本期债券发行相关的议案。根据上述董事会和股东会授权，发行人董事何妙玲签署《关于面向专业投资者公开发行公司债券主要发行条款的决定》，批准本期债券发行的具体方案。

2020年7月14日，经深圳证券交易所审核同意并经中国证监会注册（证监许可[2020]1463号），发行人获准在中国境内公开发行不超过143亿元（含143亿元）的公司债券。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：恒大地产集团有限公司。

债券名称：恒大地产集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

发行规模：本期公司债券发行规模不超过82亿元（含82亿元）。

债券期限：本期债券为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券的第3年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券的第3个计息年度付息日前的

第 20 个交易日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

债券持有人回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择自发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度公告之日起 5 个交易日内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

担保情况：本期债券为无担保债券。

债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据簿记建档结果确定。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

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。

发行方式及发行对象：本期债券面向《证券法》（2019年修订）《公司债券发行与交易管理办法》《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的持有中国结算深圳分公司开立的A股证券账户的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

起息日：本期债券的起息日为 2021 年 4 月 27 日。

付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 27 日，若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 4 月 27 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息）。

兑付日：本期债券的兑付日期为 2026 年 4 月 27 日，若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 4 月 27 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级。

主承销商：中信建投证券股份有限公司。

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商组建承销团（如有），以余额包销的方式承销。

上市安排：本期发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

募集资金专项账户：发行人在监管银行开设募集资金使用专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售的公司债券本金。

质押式回购：本公司的主体信用等级和本期债券信用等级皆为 AAA 级，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按登记机构的相关规定执行。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（三）本期债券发行相关日期及上市安排

1、本期债券发行时间安排

（1）发行结果公告刊登日期：2021 年 4 月 27 日。

（2）发行首日：2021 年 4 月 26 日。

2、本期债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快安排向深交所提出关于本期债券上市的申请，具体上市时间将另行公告。

二、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：恒大地产集团有限公司

法定代表人： 柯鹏

住 所： 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： 深圳市南山区海德三道 126 号卓越后海金融中心

联系电话： 0755-81995331

传 真： 0755-81994188

联 系 人： 付菲

（二）主承销商：中信建投证券股份有限公司

法定代表人： 王常青

住 所： 北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼
办公地址： 北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层
联系电话： 010-85130311
传 真： 010-65608445
项目负责人： 郭春磊
项目组成员： 袁圣文、邢超、吴沛智

(三) 发行人律师：北京市金杜律师事务所

负 责 人： 王玲
住 所： 北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 幢环球金融中心办公楼东楼
17-18 层
办公地址： 北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 幢环球金融中心办公楼东楼
17-18 层
联系电话： 020-38191000
传 真： 020-38912082
经办律师： 王鹏、赵臻

(四) 会计师事务所：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

负 责 人： 李丹
住 所： 中国上海市黄浦区湖滨路 202 号企业领展广场 2 座普华永道
中心 11 楼
办公地址： 广州市天河区珠江新城珠江西路 10 号普华永道中心 18 楼
联系电话： 020-38192000
传 真： 020-38192100
经办会计师： 汤振峰、蔡秀娟

(五) 资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人： 闫衍

住 所： 北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

办公地址： 北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号
楼

联系电话： 021-80103578

传 真： 021-51019030

经办分析师： 应治亚、刘旭冉

(六) 债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

法定代表人： 王常青

住 所： 北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系电话： 010-85130311

传 真： 010-65608445

联 系 人： 袁圣文

(七) 募集资金专项账户开户银行

(1) 上海浦东发展银行股份有限公司广州珠江新城支行

住所： 广州市天河区黄埔大道西78号

负责人： 夏薇

联系人： 肖雪婷

联系地址： 广州市天河区黄埔大道西78号

联系电话： 020-38685325

邮政编码： 510000

(2) 渤海银行股份有限公司深圳前海分行营业部

住所：深圳市南山区中海油大厦B座1层

负责人：王春跃

联系人：刘文忠

联系地址：深圳市南山区中海油大厦B座1层

联系电话：0755-33081792

传真：0755-33081949

邮政编码：518000

(八) 本期债券拟申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

理 事 长： 王建军

住 所： 深圳市福田区深南大道 2012 号

联系电话： 0755-88668739

传 真： 0755- 88666149

(九) 债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

总 经 理： 周宁

住 所： 深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广
场 22-28 楼

联系电话： 0755-21899999

三、认购人承诺

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由中信建投证券担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受该种安排。

四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，公司与本期发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第二节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国家宏观经济政策、经济总体运行状况、国际经济环境变化以及债券市场供求关系变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式且存续期限较长，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向交易所办理上市交易流通事宜，但发行人无法保证本期债券上市交易的申请一定能够获得交易所的同意，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果交易所不同意本期债券上市交易的申请，或本期债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司自身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券。在本期债券发行时，公司已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。但是，在本期债券存续期内，可能由于不可控制的市场环境、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

（五）资信风险

公司目前资产质量和流动性良好，能够按时偿付债务本息，且公司在报告期内与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何重大违约。在未来的业务经营中，公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致公司资信状况发生不利变化，亦将可能使债券持有人受到不利影响。

（六）评级风险

经中诚信国际综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。资信评级机构对本期债券的信用评级并不代表其对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资做出了任何判断。

虽然公司目前资信状况良好，但在本期债券存续期内，公司无法保证主体信用评级和本期债券的信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低公司的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、存货出售的不确定性风险

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司存货占总资产的比重较高。公司存货主要为房地产类存货，主要包括已完工开发产品和在建开发产品，其中在建开发产品占公司存货的比重最大。公司房地产开发业务受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果国内房地产供需关系进一步改变，则可能对公司房地产项目的销售产生较大影响，进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。

2、有息债务规模较大、资产负债率较高的风险

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司资产负债率分别为 80.30%、79.57%和 82.02%，处于较高水平。公司通过引进战略投资者优化资本结构，减少资本支出，近三年资产负债率呈波动趋势。如果公司持续融资能力受到限制，

或未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化,较大规模的有息债务将使公司面临一定的资金压力。

3、受限制资产规模较大的风险

截至 2020 年末,公司受限制资产账面价值合计达 3,235.12 亿元。受限制资产主要是直接为金融机构借款设定抵质押担保的资产,主要包括公司及下属子公司开发的房地产项目和持有的货币资金等。除上述受限资产外,公司存在以 1,421.67 亿元子公司股权质押融资的情形。一定规模的受限制资产在公司的后续融资以及资产的正常使用方面存在一定的风险。

4、经营活动现金流量净额波动风险

2018 年度、2019 年度和 2020 年度,公司经营活动现金流量净额分别为 1,346.55 亿元、208.03 亿元和 1,582.34 亿元,经营活动产生的现金流量净额波动较大。公司房地产开发业务属于资金密集型业务,建设周期长,项目前期土地购置、建安投入与销售回款存在一定的时间错配。报告期内,公司房地产开发业务发展较快,经营活动现金流出规模较大。2020 年度,随公司销售回款大幅增加,经营活动现金流量净额显著增加。

5、短期债务规模较大的风险

截至 2020 年末,公司短期债务规模为 4,601.85 亿元,主要为短期借款、一年内到期非流动负债及应付票据。目前公司房地产项目销售回款足以满足短期债务的偿付要求,若房地产市场行业形势和金融市场等发生重大不利变化,影响到公司房地产项目的销售回款或融资安排,公司短期可能面临一定的流动性压力。

6、对外担保风险

公司属于房地产行业,按照中国人民银行的有关规定必须为商品房承购人提供抵押贷款担保。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任,公司有权收回已售出的楼房,因此该种担保一般不会给公司造成实际损失。但若抵押物价值届时不足以抵偿相关债务,公司可能需代替其支付按揭贷款的相关代偿费用,公司将因此面临一定的经济损失。

截至 2020 年末,除按揭担保外,公司对外担保余额为 236.83 亿元,占公司

同期总资产的比重为 1.28%，占公司同期净资产的比重为 7.10%。若被担保方经营状况发生恶化，可能对公司经营发展及债务偿还产生不利影响。

7、投资性房地产价值波动风险

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司投资性房地产余额分别为 1,556.38 亿元、1,551.03 亿元和 1,537.85 亿元，占总资产的比重分别为 9.52%、8.33%和 8.29%。2018 年度、2019 年度及 2020 年度，因为投资性房地产公允价值变动带来的损益分别为 16.88 亿元、13.73 亿元和-0.09 亿元，占同期营业利润的比重分别为 1.61%、2.02%和-0.01%。由于房地产市场的变化，未来若公司投资性房地产价值发生大幅变动，将可能对公司的经营业绩产生一定影响。

8、发行人供应链融资的信用风险

截至 2020 年末，发行人存续供应链融资规模为 33.77 亿元，融资人因向发行人下属项目公司提供货物或工程服务，而对发行人下属项目公司享有应收账款债权。发行人作为共同债务人承诺该等应收账款到期时支付相应款项，由于上述义务不体现在发行人有息负债中，但是若项目公司存在逾期未偿情况，可能对发行人本体公开市场融资产生一定影响。

9、合同负债（预收款项）对营业收入的覆盖风险

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，发行人营业收入分别为 4,365.52 亿元、4,264.70 亿元及 4,458.53 亿元，营业收入规模呈波动上升趋势。报告期内，发行人合同负债（预收款项）/营业收入比例分别为 38.56%、30.48%和 32.67%，营业收入持续波动上涨，但合同负债（预收款项）对营业收入覆盖率较低。

（二）经营风险

1、经济周期风险

公司主营业务所属的房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响较大。近年来，我国全社会固定资产投资规模持续保持快速增长，受此影响，城镇房地产开发投资规模亦保持较高的增长速度，为公司业务的发展创造了良好的外部条件。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性

波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

2、房地产价格波动风险

房地产开发是公司核心业务，也是公司的主要利润来源。目前，国内宏观经济仍有较强的不确定性，经济周期波动与信贷政策的变化直接影响市场对房地产价格的预期，影响居民对房产的购置意向，从而导致房地产市场价格进入上下波动的“新常态”。尽管现阶段房屋购置政策及房地产业信贷政策呈现出宽松回调的态势，但作为宏观经济调控的重点，房地产价格未来仍可能产生较大波动，进而从销售、回款等方面影响房地产开发业务的收益，对公司业绩造成不利影响。

3、房地产开发业务经营风险

公司普通住宅项目具有开发周期长、投入资金大、综合性强等特点，对于项目开发的控制、销售等方面均具有较高的要求。同时，房地产开发和经营涉及相关行业范围广，合作单位多，要接受规划、自然资源、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对公司对项目的开发控制能力提出较高要求。公司具备较强的项目运作能力以及较为丰富的项目运作经验，但如果项目的开发运作出现问题，可能会直接或间接导致项目开发周期延长、成本上升，存在项目预期经营目标难以如期实现的风险。

4、房地产开发项目收益不确定的风险

房地产项目的收益水平受到销售价格、土地成本、建安成本、融资成本、税收政策等多方面因素影响，特别是房地产领域的宏观调控措施将直接影响商品房销售价格和供需结构，进而对公司房地产项目收益产生影响。同时，随着房地产市场日趋成熟、行业集中度的提升和竞争强度的加剧，行业平均收益水平呈平稳下降走势。近年来，公司房地产开发项目数量和面积持续稳步增长，在上述因素的综合作用下，公司或将面临房地产项目收益不确定的风险。

5、土地价格及土地储备风险

公司为保证持续稳健经营，始终需要进行充足的土地储备。公司土地储备覆盖全国，规模较大。截至 2020 年末，公司住宅土地储备面积达 1.64 亿平方米。

根据国家对建设用地的相关管理规定，如果公司由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。由于宏观经济与行业市场变化，公司土地储备的价值可能发生波动，同时由于城市管理需要，政府可能调整城市规划，使公司土地储备所处的环境发生不利变化，进而给公司的经营带来风险。

（三）管理风险

1、内部控制管理风险

截至 2020 年末，公司拥有千余家全资及控股的各级子公司，经营业务涵盖房地产开发、酒店及物业管理等，组织结构和管理体系较为复杂，对公司的管理能力要求较高。目前，公司建立了完善的内部控制体系，但随着经营规模的不断扩大，公司在运营管理、风险控制等方面的难度也将增加。若公司不能相应提高内部控制管理能力，可能会影响经营效率，进而对经营业绩造成不利影响。

2、房地产跨区域经营风险

公司房地产业务覆盖全国 233 个主要城市，利用“恒大”品牌的影响力，不断优化资源配置，有效分散局部区域政策及市场风险。尽管公司已经建立了一套严格、高效的内部控制体系，但经营区域的扩大使资金调配、工程质量、安全生产、合同履约的复杂性不断提高，加大了管理控制难度，如果公司不能根据实际情况调整好不同地区的经营战略，或内部控制力度削弱，则可能面临跨区域经营管理风险，从而对公司整体运营状况产生不良影响。

（四）政策风险

1、宏观调控政策风险

房地产行业与宏观经济运行情况密切相关，与国民经济发展周期呈正相关关系，固定资产投资规模、房地产业发展、城市化进展等均受到经济周期的影响。因此，国民经济发展周期、宏观经济的发展速度都将对公司的经营发展产生一定的影响。为促进国民经济的平稳运行，各级政府出台多项积极的财政政策、适度宽松的货币政策和投资鼓励政策，这有利于促进经济继续健康发展，并带动居民收入水平不断提高。但如果未来国家政策出现重大转变，财政与货币政策大幅收紧，将直接影响社会收入水平、收入预期、基建需求和投资能力，从而影响公司

业务的发展。

2、房地产政策风险

由于房地产行业在经济发展和民生保障中具有特殊地位，长期以来受到政府的高度关注。为了在促进国民经济平稳较快发展的同时保持社会和谐稳定，近年来国家出台了一系列的宏观行业政策，包括《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）、《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）等一系列指导、调控房地产行业发展的产业政策，重点是限制普通住宅领域的投资性需求，支持城镇居民的合理住宅需求，加强保障房建设力度，最终实现对房价过快上升势头的有效遏制。为了贯彻落实中央对房地产行业的宏观调控政策，国务院各部委以及地方政府出台了一系列政策文件，从土地供应、住宅供应结构、信贷、税收等各个方面对房地产行业进行综合调控。这些调控政策直接影响到我国房地产行业的发展前景、运行周期、行业结构和竞争格局。

如果在本期债券存续期内，国家出台严格的房地产行业调控政策，将对发行人的土地取得、项目开发、产品需求和融资渠道产生较大影响，发行人的经营业绩、盈利能力和偿债能力可能随之发生变化。

（五）不可抗力风险

地震、台风、海啸、洪水等自然灾害以及突发性的公共事件会对发行人的生产经营、财产、人员等造成损害，从而可能使发行人偿还本期债券的能力受到影响。

第三节 发行人及本期债券的资信状况

一、信用评级

(一) 信用级别

经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。上述信用等级表明发行人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；本期债券信用质量极高，信用风险极低。

(二) 评级报告的内容摘要

中诚信国际评定发行主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，该级别反映了发行主体偿还债务能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。中诚信肯定了恒大地产突出的规模优势、显著的品牌竞争力、分散的区域布局及较低的土地成本、标准化的运营模式等方面的优势对公司整体信用实力提供的有力支持。同时，中诚信国际也关注房地产行业政策、公司杠杆比例较高，融资渠道仍有改善空间，短期债务占比较高，面临一定再融资压力，合同负债对营业收入覆盖不足等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

中诚信国际评定“恒大地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)”信用级别为 AAA，该级别反映了本期债券的信用质量极高，信用风险极低。

正面：

1、突出的规模优势

经过二十余年房地产行业运营经验的累积，恒大地产以其成熟的运营模式经历了多个房地产行业的波动周期，并取得了行业领先的规模优势，近年来恒大地产销售面积及土地储备等多项指标均位于全国房地产开发企业前列。

2、显著的品牌竞争力

凭借稳定的产品质量及广泛的区域布局，恒大地产在全国范围内建立了很高的市场知名度，具有显著的品牌竞争力。

3、分散的区域布局及较低的土地成本

得益于全国化布局的顺利实施，目前公司已进入全国 233 个主要城市，成为国内项目覆盖城市最多的房地产开发企业之一；同时，公司土地储备成本较低，具有较为明显的成本优势。

4、标准化的运营模式

公司在项目选择、规划设计、采购、开发、工程和质量控制、营销到物业管理等房地产开发全过程建立的标准化运营体系，有助于其保持较快的项目开发速度。恒大地产较强的成本和质量控制能力以及全面的风险监控管理能力，亦为其业务规模的保持奠定了基础。

关注：

1、房地产行业政策

在“房住不炒”行业政策的基调下，房地产企业在土地获取、融资、销售等环节面临较为频繁的政策环境变化，同时加上宏观经济增速下滑及行业竞争加剧的影响，房地产企业盈利空间不断收窄，行业环境及政策的变化或将对房地产企业经营战略的实施提出更高要求。

2、杠杆比例较高，融资渠道仍有改善空间

受分红金额较大的影响，2020 年末公司所有者权益有所下滑，净负债率上升且处于较高水平。此外，公司债务结构中非银行等金融机构借款占比较高，融资渠道有改善空间。

3、短期债务占比较高，面临一定再融资压力

截至 2020 年末，公司短期债务达 4,601.85 亿元，占总债务的比例为 64.79%，货币资金及经营活动现金流对短期债务的保障不足，公司面临再融资压力。

4、合同负债对营业收入覆盖不足

受分期收款方式销售占销售总额比例较高的影响，公司合同负债处于较低水平，截至 2020 年末，公司合同负债/预收款项为 1,456.50 亿元，占营业收入的比重为 32.67%，合同负债对未来收入结转的保障较弱。

评级展望：

中诚信国际认为,恒大地产集团有限公司信用水平在未来 12~18 个月内将保持稳定。

(三) 跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定,自首次评级报告出具之日(以评级报告上注明日期为准)起,中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内,持续关注本期债券发行主体外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素,以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内,中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体(如有)年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级,并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外,自本期评级报告出具之日起,中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体(如有)以及本期债券有关的信息,如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件,发行主体应及时通知中诚信并提供相关资料,中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级,就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站(<http://www.ccxi.com.cn>)和交易所网站予以公告,且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体(如有)未能及时或拒绝提供相关信息,中诚信国际将根据有关情况进行分析,据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

二、发行人主要资信情况

(一) 公司获得银行授信情况

公司与银行、信托等金融机构保持良好的长期合作关系,并获得了较高的授信额度,债务融资能力较强。

截至 2020 年末,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。

（二）近三年与主要客户发生业务往来时，是否有重大违约现象

公司在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，近三年没有发生过重大违约现象。

（三）已发行债券以及偿还情况

1、恒大地产集团有限公司 2015 年公司债券

经中国证监会“证监许可[2015]1210 号”文件核准，公司在上交所分两期公开发行了总额为 200 亿元的公司债券，具体情况如下：

2015 年 6 月 19 日，公司在上交所公开发发行 50 亿元公司债券（15 恒大 01），期限为 5 年（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行利率为 5.38%。截至本募集说明书签署日，15 恒大 01 已兑付。

2015 年 7 月 8 日，公司在上交所公开发发行 150 亿元公司债券，其中品种一（15 恒大 02）发行规模 68 亿元，期限为 4 年（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行利率为 5.30%，截至本募集说明书签署日，15 恒大 02 已兑付。品种二（15 恒大 03）发行规模 82 亿元，期限为 7 年（附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行利率为 6.98%，截至本募集说明书签署日，15 恒大 03 存续余额 82 亿元。

2、恒大地产集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券

经上海证券交易所“上证函[2015]1738 号”文件核准，公司在上交所非公开发行了总额为 200 亿元的公司债券，具体情况如下：

2015 年 10 月 16 日，公司在上交所非公开发发行 200 亿公司债券，其中品种一（15 恒大 04）发行规模为 175 亿元，期限为 5 年（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行利率为 7.38%，截至本募集说明书签署日，票面利率调整至 8.00%，15 恒大 04 已兑付；品种二（15 恒大 05）发行规模 25 亿元，期限为 5 年，发行利率为 7.88%，截至本募集说明书签署日，15 恒大 05 已兑付。

3、恒大地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券

经深圳证券交易所“深证函[2015]601 号”文件核准，公司拟在深交所非公开发行总额为 200 亿元的公司债券，具体情况如下：

2016 年 1 月 11 日，公司完成首期 100 亿元公司债券（16 恒地 01）的非公开发行，期限为 4 年（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行利率 6.98%。截至本募集说明书签署日，16 恒地 01 已兑付。

2016 年 7 月 29 日，公司完成第二期 42 亿元公司债券（16 恒地 02）的非公开发行，期限为 3 年（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行利率 6.80%。截至本募集说明书签署日，16 恒地 02 已兑付。

4、恒大地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券

经中国证监会“证监许可[2019]763 号”文件核准，公司在上交所公开发行了总额为 200 亿元的公司债券，具体情况如下：

2019 年 5 月 6 日，公司完成 200 亿元公司债券（19 恒大 01 和 19 恒大 02）的公开发行，品种一期限为 4 年（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行利率 6.27%，发行规模 150 亿元；品种二期限为 5 年（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行利率 6.80%，发行规模 50 亿元。截至本募集说明书签署日，债券存续金额 200 亿元。

5、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

经中国证监会“证监许可[2019]1968 号”文件核准，公司获准面向合格投资者公开发行总额不超过 110 亿元的公司债券。

2020 年 1 月 8 日，公司完成 45 亿元公司债券（20 恒大 01）的公开发行，债券期限为 3 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行利率 6.98%，发行规模 45 亿元。截至本募集说明书签署日，债券存续金额 45 亿元。

2020 年 5 月 26 日，公司完成 40 亿元公司债券（20 恒大 02）的公开发行，债券期限为 3 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行利率 5.90%，发行规模 40 亿元。截至本募集说明书签署日，债券存续金额 40 亿元。

2020年6月5日，公司完成25亿元公司债券（20恒大03）的公开发行，债券期限为3年期（附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行利率5.60%，发行规模25亿元。截至本募集说明书签署日，债券存续金额25亿元。

6、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

经中国证监会“证监许可[2020]1463号”文件注册，公司获准在中国境内面向专业投资者公开发行不超过143亿元（含143亿元）的公司债券。

2020年9月23日，公司完成40亿元公司债券（20恒大04）的公开发行，债券期限为5年期（附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行利率5.80%，发行规模40亿元。截至本募集说明书签署日，债券存续金额40亿元。

2020年10月19日，公司完成21亿元公司债券（20恒大05）的公开发行，债券期限为5年期（附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行利率5.80%，发行规模21亿元。截至本募集说明书签署日，债券存续金额21亿元。

截至本募集说明书签署日，公司上述已发行债券均正常还本付息，公司存续公司债券情况如下：

| 证券名称 | 起息日 | 回售日 | 到期日期 | 发行规模 (亿) | 当前余额(亿) | 票面利率 (%) |
|--------|------------|------------|------------|-------------|---------|-------------|
| 15恒大03 | 2015-07-08 | 2020-07-08 | 2022-07-08 | 82.00 | 82.00 | 6.98 |
| 19恒大01 | 2019-05-06 | 2021-05-06 | 2023-05-06 | 150.00 | 150.00 | 6.27 |
| 19恒大02 | 2019-05-06 | 2022-05-06 | 2024-05-06 | 50.00 | 50.00 | 6.80 |
| 20恒大01 | 2020-01-08 | 2022-01-08 | 2023-01-08 | 45.00 | 45.00 | 6.98 |
| 20恒大02 | 2020-05-26 | 2022-05-26 | 2023-05-26 | 40.00 | 40.00 | 5.90 |
| 20恒大03 | 2020-06-05 | 2022-06-05 | 2023-06-05 | 25.00 | 25.00 | 5.60 |
| 20恒大04 | 2020-09-23 | 2023-09-23 | 2025-09-23 | 40.00 | 40.00 | 5.80 |
| 20恒大05 | 2020-10-19 | 2023-10-19 | 2025-10-19 | 21.00 | 21.00 | 5.80 |

发行人子公司发行（1）2021年到期6.00亿美元优先票据（9.00%）；（2）2022年到期6.44亿美元优先票据（13.00%）以及2022年到期19.99亿美元优先票据（11.50%）（3）2023年到期5.89亿美元优先票据（13.75%）以及2023年

到期 19.94 亿美元优先票据（12.00%）。

截至 2020 年 12 月末，公司存续资产证券化产品情况如下：

单位：万元

| 债券全称 | 债券简称 | 起息日 | 到期日 | 发行规模 | 债券余额 |
|----------------------------|---------|------------|------------|---------|---------|
| 联易融供应链资产支持专项计划 2 号 3 期 | 信捷 16 优 | 2020/1/16 | 2021/1/12 | 59,400 | 59,400 |
| 联易融供应链资产支持专项计划 2 号 3 期 | 信捷 16 次 | 2020/1/16 | 2021/1/12 | 100 | 100 |
| 联易融供应链资产支持专项计划 2 号 4 期 | 信捷 17 优 | 2020/3/24 | 2021/2/8 | 76,500 | 76,500 |
| 联易融供应链资产支持专项计划 2 号 4 期 | 信捷 17 次 | 2020/3/24 | 2021/2/8 | 100 | 100 |
| 联易融供应链资产支持专项计划 2 号 5 期 | 信捷 18 优 | 2020/5/22 | 2021/4/20 | 51,000 | 51,000 |
| 联易融供应链资产支持专项计划 2 号 5 期 | 信捷 18 次 | 2020/5/22 | 2021/4/20 | 100 | 100 |
| 联易融供应链资产支持专项计划 2 号 6 期 | 信捷 19 优 | 2020/6/30 | 2021/6/15 | 51,400 | 51,400 |
| 联易融供应链资产支持专项计划 2 号 6 期 | 信捷 19 次 | 2020/6/30 | 2021/6/15 | 100 | 100 |
| 联合保理供应链资产支持专项计划 13 期 | 联保 13 优 | 2020/7/30 | 2021/7/21 | 49,400 | 49,400 |
| 联合保理供应链资产支持专项计划 13 期 | 联保 13 次 | 2020/7/30 | 2021/7/21 | 100 | 100 |
| 声赫保理供应链资产支持专项计划 1 期 | 光赫 1 优 | 2020/5/29 | 2021/5/21 | 49,400 | 49,400 |
| 声赫保理供应链资产支持专项计划 1 期 | 光赫 1 次 | 2020/5/29 | 2021/5/21 | 100 | 100 |
| 海通-华泰资管-中渝广场物业资产支持专项计划 | 中渝优 1 | 2018/12/28 | 2036/12/17 | 32,000 | 32,000 |
| 海通-华泰资管-中渝广场物业资产支持专项计划 | 中渝优 2 | 2018/12/28 | 2036/12/17 | 88,000 | 88,000 |
| 海通-华泰资管-中渝广场物业资产支持专项计划 | 中渝次 | 2018/12/28 | 2036/12/17 | 1,000 | 1,000 |
| 中联前海开源-恒大租赁住房一号第一期资产支持专项计划 | 恒大 R1 优 | 2018/12/29 | 2036/12/29 | 106,200 | 106,200 |
| 中联前海开源-恒大租赁住房一号第一期资产支持专项计划 | 恒大 R1 次 | 2018/12/29 | 2036/12/29 | 11,800 | 11,800 |

（四）发行人近三年合并财务报表口径下的主要偿债指标

| 指 标 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|---------------|---------|---------|---------|
| 流动比率 | 1.34 | 1.41 | 1.38 |
| 速动比率 | 0.34 | 0.38 | 0.40 |
| 资产负债率（%） | 82.02 | 79.57 | 80.30 |
| EBITDA 利息保障倍数 | 1.63 | 2.04 | 2.71 |
| 贷款偿还率（%） | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 利息偿付率（%） | 100.00 | 100.00 | 100.00 |

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债；

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（3）资产负债率=总负债/总资产；

（4）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+当期营业成本包含的资本化利息+折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

（5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

本期债券无增信。

二、偿债计划

本期债券利息和本金的支付通过债券登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付。

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2022年至2026年每年的4月27日，若投资者第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的4月27日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息。

2、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为2026年4月27日，若投资者第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年4月27日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

三、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的营业收入和经营活动现金流，2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司营业收入分别为 4,365.52 亿元、4,264.70 亿元和 4,458.53 亿元，经营活动产生的现金流入分别为 4,059.87 亿元、3,929.32 亿元和 5,460.05 亿元。

未来公司将继续坚持民生住宅为主的产品定位，坚持快速周转经营策略，营业收入和净利润有望稳中有升，从而为本期债券本息偿付提供保障。

四、偿债应急保障方案

长期以来，公司财务政策稳健，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2020 年末，公司合并财务报表口径下流动资产为 16,377.99 亿元，其中货币资金为 1,373.74 亿元（其中受限货币金额为 166.35 亿元），应收账款为 249.72 亿元，其他应收款为 936.49 亿元，存货为 12,224.06 亿元（其中受限部分为 2,833.30 亿元），上述不含受限货币资金及存货的流动资产为 11,784.36 亿元。

另外，当公司资金不足以偿付本期债券本息时，可以通过加快销售或者整体转让等方式将存货中已经取得销售许可证且尚未销售的商品房变现，也可以通过整体转让的方式将存货中尚未取得销售许可证的未完成开发产品和土地资产变现。

公司与银行、信托等金融机构保持了良好的长期合作关系，并获得了较高的授信额度，债务融资能力较强。截至 2020 年末，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。虽然银行授信不等于贷款承诺，但凭借发行人自身的资信情况及与金融机构的良好合作关系，充足的授信额度为本期债券提供了一定的偿债保障。

五、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本期债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本期债券本息按期、足额兑付的保障措施。

（一）切实做到专款专用

公司将设立募集资金专户，制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，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，并确保本期债券募集资金根据股东会决议并按照本募集说明书约定的用途使用。

（二）设立专门的偿付工作小组

公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责本息偿付及相关工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人协调债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，协调债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）制定《债券持有人会议规则》

公司和债券受托管理人根据《管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券

持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见本募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（六）严格履行信息披露义务

公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按中国证监会、深交所及《债券受托管理协议》的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（七）公司其他偿债保障措施

根据公司于 2020 年 2 月 14 日召开董事会及于 2020 年 2 月 18 日出具的股东会议审议通过的关于本期债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司可以对如下事项作出决议并采取相应措施：

- 1、限制公司债务及对外担保规模；
- 2、限制公司对外投资规模；
- 3、限制公司向第三方出售或抵押主要资产。

六、违约责任及解决措施

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本期债券项下的违约事件：

（一）在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

（二）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（第（一）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不

利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

（三）发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

（四）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

（五）在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、上述违约事件发生时，受托管理人行使以下职权：

（一）在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；

（二）在知晓发行人发生《债券受托管理协议》第 13.2 条第（一）项规定的未偿还本期债券到期本息的，受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序；

（三）在知晓发行人发生第《债券受托管理协议》13.2条规定的情形之一的（第13.2条第（一）项除外），并预计发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施；

（四）及时报告深圳证券交易所、中国证监会当地派出机构等监管机构。

4、上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

5、双方同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本期债券发行、上市交易相关的任何法律规定或上市规则，从而导致受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使受托管理人或其他受补偿方免受损害，但因受托管理人在本期债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，发行人无需承担。

6、在本期债券存续期间，若受托管理人拒不履行、故意延迟履行《债券受托管理协议》约定下的义务或职责，致使债券持有人产生直接经济损失的，受托管理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定（包括募集说明书中做出的有关声明，如有）承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式，但非因受托管理人自身故意或重大过失原因导致其无法按照《债券受托管理协议》约定履职的除外。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

（一）发行人基本情况

- 1、公司中文名称：恒大地产集团有限公司
- 2、法定代表人：柯鹏
- 3、成立日期：1996年6月24日
- 4、注册资本：393,979.6387万元
- 5、实缴资本：393,979.6387万元
- 6、住所：深圳市南山区海德三道126号卓越后海金融中心2801房
- 7、办公地址：深圳市南山区海德三道126号卓越后海金融中心
- 8、邮政编码：518054
- 9、信息披露负责人：钱程
- 10、信息披露联络人：付菲
- 11、电话：0755-81995314
- 12、传真：0755-81994188
- 13、所属行业：房地产业（K70）
- 14、经营范围：房地产开发经营；房地产咨询服务；室内装饰、设计；制冷、空调设备制造；园林绿化工程服务；企业管理咨询服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
- 15、统一社会信用代码：91440101231245152Y

（二）发行人的设立及历史沿革情况

- 1、1996年6月，公司设立

公司设立于1996年6月24日，系经广州市建设委员会于1996年5月28日出具的《关于同意设立广州市天帝房地产开发有限公司的复函》（穗建开函

[1996]204号)批准设立,设立时的名称为“广州市天帝房地产开发有限公司”(以下简称“天帝房地产”)。

1996年5月18日,广州市天帝实业开发有限公司(以下简称“天帝实业”)及广州市凯隆实业有限公司(以下简称“凯隆实业”)共同制定并签署《广州市天帝房地产开发有限公司章程》,天帝房地产的注册资本为1,000万元,其中股东天帝实业以现金出资900万元,凯隆实业以现金出资100万元。

天帝房地产设立时的股东及股权结构如下:

| 序号 | 股东名称 | 出资额(万元) | 出资比例(%) |
|----|---------------|---------|---------|
| 1 | 广州市天帝实业开发有限公司 | 900 | 90.00 |
| 2 | 广州市凯隆实业有限公司 | 100 | 10.00 |
| 合计 | | 1,000 | 100.00 |

2、1997年2月,名称变更

1997年2月24日,经广州市工商局核准,天帝房地产的名称变更为“广州市恒大房地产开发有限公司”(以下简称“恒大房地产”)。

3、2001年4月,第一次增资

2000年6月8日,恒大房地产召开股东会并作出决议,同意在原股东投入资本比例的前提下,用资本公积中的1,000万元转增恒大房地产资本,即广州恒大实业集团有限公司(系名称变更后的天帝实业,以下简称“恒大实业”)增加投入资本900万元,凯隆实业增加投入资本100万元;变更后的注册资本为2,000万元。

2000年6月8日,恒大房地产全体股东作出《修改章程决议书》,同意就上述资本公积转增事宜修改公司章程相关条款。

2000年8月26日,广州明通会计师事务所有限公司出具《验资报告》(明通会师验字(2000)08042号),经审验,截至2000年8月25日止,恒大房地产变更后的投入资本和注册资本均为2,000万元。

2001年4月10日,恒大房地产取得广州市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本期增资完成后,恒大房地产的股东及股权结构如下:

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|----|--------------|---------|---------|
| 1 | 广州恒大实业集团有限公司 | 1,800 | 90.00 |
| 2 | 广州市凯隆实业有限公司 | 200 | 10.00 |
| 合计 | | 2,000 | 100.00 |

4、2002年8月，第一次股权转让

2002年8月29日，恒大实业、凯隆实业分别与许家印签署《股东转让出资合同书》，约定恒大实业将其持有的恒大房地产80%的股权即1,600万元出资额转让给许家印，凯隆实业将其持有的恒大房地产10%股权即200万元出资额转让给许家印。

2002年8月29日，恒大房地产召开股东会并作出决议，同意恒大实业将其持有的恒大房地产80%的股权即1,600万元出资额转让给许家印，凯隆实业将其持有的恒大房地产10%股权即200万元出资额转让给许家印；本期转让完成后，许家印持有恒大房地产90%的股权，恒大实业持有恒大房地产10%的股权。

2002年8月29日，恒大房地产全体股东签署《公司章程修正案》。

本期股权转让完成后，恒大房地产的股东及股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|----|--------------|---------|---------|
| 1 | 许家印 | 1,800 | 90.00 |
| 2 | 广州恒大实业集团有限公司 | 200 | 10.00 |
| 合计 | | 2,000 | 100.00 |

5、2003年8月，第二次股权转让

2003年8月3日，许家印分别与恒大实业、广州市超丰贸易有限公司（以下简称“超丰贸易”）签署《股东转让出资合同书》，约定许家印将其持有的恒大房地产80%的股权即1,600万元出资额转让给恒大实业，许家印将其持有的恒大房地产10%的股权即200万元出资额转让给超丰贸易。

2003年8月3日，恒大房地产召开股东会并作出决议，同意许家印将其持有的恒大房地产80%的股权即1,600万元出资额转让给恒大实业，许家印将其持有的恒大房地产10%的股权即200万元出资额转让给超丰贸易；并同意启用新《公司章程》。

2003年8月6日，恒大房地产全体股东签署重新制定的《公司章程》。

本期股权转让完成后，恒大房地产的股东及股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|----|--------------|--------------|---------------|
| 1 | 广州恒大实业集团有限公司 | 1,800 | 90.00 |
| 2 | 广州市超丰贸易有限公司 | 200 | 10.00 |
| 合计 | | 2,000 | 100.00 |

6、2003年8月，第二次增资

2003年8月8日，广州华天会计师事务所有限公司出具《审计报告》（华天审字[2003]第D0143号），经审计，截至2003年6月30日，恒大房地产的资本公积为1,109,874,095.73元。

2003年8月9日，恒大房地产召开股东会并作出决议，同意恒大房地产注册资本由2,000万元增加至60,000万元，新增注册资本由资本公积转入；并同意启用新《公司章程》。

2003年8月9日，广州华天会计师事务所有限公司出具《验资报告》（华天验字[2003]第F886号），经审验，截至2003年8月9日，恒大房地产已将资本公积共58,000万元转增资本；变更后的注册资本实收金额为60,000万元。

2003年8月15日，恒大房地产全体股东签署重新制定的《公司章程》。

2003年8月26日，恒大房地产取得广州市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本期增资完成后，恒大房地产的股东及股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|----|--------------|---------------|---------------|
| 1 | 广州恒大实业集团有限公司 | 54,000 | 90.00 |
| 2 | 广州市超丰贸易有限公司 | 6,000 | 10.00 |
| 合计 | | 60,000 | 100.00 |

7、2005年3月，第三次股权转让

2004年12月27日，超丰贸易与凯隆实业签署《股东转让出资合同书》，约定超丰贸易将其持有的恒大房地产10%的股权即6,000万元出资额转让给凯隆实业。

2004年12月27日，恒大房地产召开股东会并作出决议，同意超丰贸易将其持有的恒大房地产10%的股权即6,000万元出资额转让给凯隆实业；并同意修改《公司章程》的相应条款。

2004年12月27日，恒大房地产全体股东签署《公司章程修正案》。

2005年3月23日，广州市工商局就上述变更事项向恒大房地产出具《变更登记核准通知书》。

本期股权转让完成后，恒大房地产的股东及股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|----|--------------|---------|---------|
| 1 | 广州恒大实业集团有限公司 | 54,000 | 90.00 |
| 2 | 广州市凯隆实业有限公司 | 6,000 | 10.00 |
| 合计 | | 60,000 | 100.00 |

8、2006年4月，发行人名称变更

2006年4月11日，经广州市工商局核准，恒大房地产的名称变更为“恒大地产集团有限公司”。

9、2006年6月，第四次股权转让

2006年6月16日，恒大地产召开股东会并作出决议，同意恒大实业将其持有的恒大地产90%的股权即54,000万元出资额转让给凯隆实业；并同意启用新《公司章程》。

2006年6月16日，凯隆实业签署重新制定的《公司章程》。

2006年6月17日，恒大实业与凯隆实业签署《股东转让出资合同书》，约定恒大实业将其持有的恒大地产90%的股权即54,000万元出资额转让给凯隆实业。

2006年6月22日，恒大地产取得广州市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本期股权转让完成后，恒大地产的股东及股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|----|-------------|---------|---------|
| 1 | 广州市凯隆实业有限公司 | 60,000 | 100.00 |

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|----|------|---------|---------|
| | 合计 | 60,000 | 100.00 |

10、2008年7月，第三次增资

2008年6月27日，恒大地产的股东凯隆置业（即名称变更后的凯隆实业）作出股东决定，同意恒大地产的注册资本由6亿元增加至25亿元，新增注册资本19亿元由凯隆置业以货币方式缴纳。

2008年6月27日，恒大地产的股东凯隆置业签署《公司章程修正案》。

2008年7月9日，广州志信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（穗志验字[2008]1061号），经审验，截至2008年7月9日，恒大地产已收到凯隆置业缴纳的新增注册资本（实收资本）合计19亿元整，出资方式为货币；变更后的累计注册资本及实收资本为25亿元。

2008年7月10日，恒大地产取得广州市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本期增资完成后，恒大地产的股东及股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|----|-------------|---------|---------|
| 1 | 广州市凯隆置业有限公司 | 250,000 | 100.00 |
| | 合计 | 250,000 | 100.00 |

11、2017年4月，第四次增资

2017年3月31日，恒大地产的股东凯隆置业作出股东决定，同意恒大地产的注册资本由250,000万元增加至287,878.7879万元，新增注册资本37,878.7879万元由中信聚恒、广田投资、深圳华建、美投步阳、中融鼎兴、唯美明珠、苏州睿灿、山东高速投控及山东铁路基金以3,000,000万元缴纳，各股东出资方式均为货币；其中，中信聚恒以500,000万元认缴恒大地产新增注册资本6,313.1313万元；广田投资以500,000万元认缴恒大地产新增注册资本6,313.1313万元；深圳华建以500,000万元认缴恒大地产新增注册资本6,313.1313万元；美投步阳以350,000万元认缴恒大地产新增注册资本4,419.1919万元；中融鼎兴以300,000万元认缴恒大地产新增注册资本3,787.8788万元；唯美明珠以300,000万元认缴恒大地产新增注册资本3,787.8788万元；苏州睿灿以250,000万元认缴恒大地产

新增注册资本 3,156.5657 万元；山东高速投控以 150,000 万元认缴恒大地产新增注册资本 1,893.9394 万元；山东铁路基金以 150,000 万元认缴恒大地产新增注册资本 1,893.9394 万元。

2017 年 3 月 31 日，恒大地产全体股东签署重新制定的《公司章程》。

2017 年 4 月 1 日，普华永道出具《验资报告》（普华永道中天验字(2017)第 397 号），经审验，截至 2017 年 3 月 31 日，恒大地产已收到中信聚恒、广田投资、深圳华建、美投步阳、中融鼎兴、唯美明珠、苏州睿灿、山东高速投控及山东铁路基金缴纳的新增出资合计 3,000,000 万元，出资方式均为货币；其中实收资本为 37,878.7879 万元，资本公积为 2,962,121.2121 万元；变更后的注册资本及累计实收资本为 287,878.7879 万元。

2017 年 4 月 1 日，恒大地产取得深圳市市监局换发的《营业执照》。

本期增资完成后，恒大地产的股东及股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|-----------|----------------------|---------------------|-----------------|
| 1 | 广州市凯隆置业有限公司 | 250,000.0000 | 86.8421 |
| 2 | 中信聚恒（深圳）投资控股中心（有限合伙） | 6,313.1313 | 2.1930 |
| 3 | 广田投资有限公司 | 6,313.1313 | 2.1930 |
| 4 | 深圳市华建控股有限公司 | 6,313.1313 | 2.1930 |
| 5 | 深圳市美投步阳投资合伙企业（有限合伙） | 4,419.1919 | 1.5351 |
| 6 | 深圳市中融鼎兴投资合伙企业（有限合伙） | 3,787.8788 | 1.3158 |
| 7 | 广东唯美明珠投资有限公司 | 3,787.8788 | 1.3158 |
| 8 | 苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙） | 3,156.5657 | 1.0965 |
| 9 | 山东高速投资控股有限公司 | 1,893.9394 | 0.6579 |
| 10 | 山东铁路发展基金有限公司 | 1,893.9394 | 0.6579 |
| 合计 | | 287,878.7879 | 100.0000 |

12、2017 年 6 月，第五次增资

2017 年 6 月 1 日，恒大地产召开股东会并作出决议，同意恒大地产的注册资本由 287,878.7879 万元增加至 338,383.8383 万元，新增注册资本 50,505.0504 万元由茂文科技、深圳宝信、江西华达、深圳麒麟、苏州睿灿、深圳键诚、民银鸿达、嘉兴宇民、金橙宏源、嘉寓宁夏、深圳中意、上海豪仁及永合金丰以

4,000,000 万元缴纳，各股东出资方式均为货币；其中，茂文科技以 550,000 万元认缴恒大地产新增注册资本 6,944.4444 万元；深圳宝信以 500,000 万元认缴恒大地产新增注册资本 6,313.1313 万元；江西华达以 500,000 万元认缴恒大地产新增注册资本 6,313.1313 万元；深圳麒翔以 500,000 万元认缴恒大地产新增注册资本 6,313.1313 万元；苏州睿灿以 400,000 万元认缴恒大地产新增注册资本 5,050.5050 万元；深圳键诚以 350,000 万元认缴恒大地产新增注册资本 4,419.1919 万元；民银鸿达以 300,000 万元认缴恒大地产新增注册资本 3,787.8788 万元；嘉兴宇民以 200,000 万元认缴恒大地产新增注册资本 2,525.2525 万元；金橙宏源以 200,000 万元认缴恒大地产新增注册资本 2,525.2525 万元；嘉寓宁夏以 200,000 万元认缴恒大地产新增注册资本 2,525.2525 万元；深圳中意以 100,000 万元认缴恒大地产新增注册资本 1,262.6263 万元；上海豪仁以 100,000 万元认缴恒大地产新增注册资本 1,262.6263 万元；永合金丰以 100,000 万元认缴恒大地产新增注册资本 1,262.6263 万元。

2017 年 6 月 1 日，恒大地产全体股东签署重新制定的《公司章程》。

2017 年 6 月 1 日，普华永道出具《验资报告》（普华永道中天验字(2017)第 613 号），经审验，截至 2017 年 6 月 1 日，恒大地产已收到茂文科技、深圳宝信、江西华达、深圳麒翔、苏州睿灿、深圳键诚、民银鸿达、嘉兴宇民、金橙宏源、嘉寓宁夏、深圳中意、上海豪仁及永合金丰缴纳的新增出资合计 4,000,000 万元，出资方式均为货币；其中实收资本为 50,505.0504 万元，资本公积为 3,949,494.9496 万元；变更后的注册资本及累计实收资本为 338,383.8383 万元。

2017 年 6 月 1 日，恒大地产就本期增资在深圳市市监局办理了工商变更登记手续。

本期增资完成后，恒大地产的股东及股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|----|----------------------|--------------|---------|
| 1 | 广州市凯隆置业有限公司 | 250,000.0000 | 73.8806 |
| 2 | 苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙） | 8,207.0707 | 2.4254 |
| 3 | 马鞍山市茂文科技工业园有限公司 | 6,944.4444 | 2.0522 |
| 4 | 中信聚恒（深圳）投资控股中心（有限合伙） | 6,313.1313 | 1.8657 |

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|-----------|--------------------------|---------------------|-----------------|
| 5 | 广田投资有限公司 | 6,313.1313 | 1.8657 |
| 6 | 深圳市华建控股有限公司 | 6,313.1313 | 1.8657 |
| 7 | 深圳市宝信投资控股有限公司 | 6,313.1313 | 1.8657 |
| 8 | 江西省华达置业集团有限公司 | 6,313.1313 | 1.8657 |
| 9 | 深圳市麒麟投资有限公司 | 6,313.1313 | 1.8657 |
| 10 | 深圳市美投步阳投资合伙企业（有限合伙） | 4,419.1919 | 1.3060 |
| 11 | 深圳市键诚投资有限公司 | 4,419.1919 | 1.3060 |
| 12 | 深圳市中融鼎兴投资合伙企业（有限合伙） | 3,787.8788 | 1.1194 |
| 13 | 广东唯美明珠投资有限公司 | 3,787.8788 | 1.1194 |
| 14 | 宁波民银金投鸿达叁号投资管理合伙企业（有限合伙） | 3,787.8788 | 1.1194 |
| 15 | 嘉兴宇民伍号投资合伙企业（有限合伙） | 2,525.2525 | 0.7463 |
| 16 | 潍坊金橙宏源投资管理合伙企业（有限合伙） | 2,525.2525 | 0.7463 |
| 17 | 嘉寓汽车配件宁夏（有限合伙） | 2,525.2525 | 0.7463 |
| 18 | 山东高速投资控股有限公司 | 1,893.9394 | 0.5597 |
| 19 | 山东铁路发展基金有限公司 | 1,893.9394 | 0.5597 |
| 20 | 深圳市中意前海控股有限公司 | 1,262.6263 | 0.3731 |
| 21 | 上海豪仁物业管理有限公司 | 1,262.6263 | 0.3731 |
| 22 | 青岛永合金丰集团有限公司 | 1,262.6263 | 0.3731 |
| 合计 | | 338,383.8383 | 100.0000 |

13、2017年11月，第六次增资

2017年11月7日，恒大地产召开股东会并作出决议，同意恒大地产的注册资本由338,383.8383万元增加至393,979.6387万元，新增注册资本55,595.8004万元由南京润恒、山东高速地产、山东高速投控、畅赢金程、深圳正威、广州逸合、嘉寓宁夏及四川鼎祥以6,000,000万元缴纳，各股东出资方式均为货币；其中，南京润恒以2,000,000万元认缴恒大地产新增注册资本18,531.9334万元；山东高速地产以900,000万元认缴恒大地产新增注册资本8,339.3700万元；山东高速投控以600,000万元认缴恒大地产新增注册资本5,559.5800万元；畅赢金程以500,000万元认缴恒大地产新增注册资本4,632.9834万元；深圳正威以500,000万元认缴恒大地产新增注册资本4,632.9834万元；广州逸合以500,000万元认缴恒大地产新增注册资本4,632.9834万元；嘉寓宁夏以500,000万元认缴恒大地产

新增注册资本 4,632.9834 万元；四川鼎祥以 500,000 万元认缴恒大地产新增注册资本 4,632.9834 万元。

2017 年 11 月 7 日，恒大地产法定代表人签署《公司章程修正案》。

2017 年 11 月 23 日，普华永道出具《验资报告》（普华永道中天验字(2017)第 964 号），经审验，截至 2017 年 11 月 7 日，恒大地产已收到南京润恒、山东高速地产、山东高速投控、畅赢金程、深圳正威、广州逸合、嘉寓宁夏及四川鼎祥缴纳的新增出资合计 6,000,000 万元，出资方式均为货币；其中实收资本为 55,595.8004 万元，资本公积为 5,944,404.1996 万元；变更后的注册资本及累计实收资本为 393,979.6387 万元。

2017 年 11 月 23 日，恒大地产取得深圳市市监局换发的《营业执照》。

本期增资完成后，恒大地产的股东及股权结构如下：

| 序号 | 股东 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|----|----------------------|--------------|---------|
| 1 | 广州市凯隆置业有限公司 | 250,000.0000 | 63.4552 |
| 2 | 南京润恒企业管理有限公司 | 18,531.9334 | 4.7038 |
| 3 | 山东高速地产集团有限公司 | 8,339.3700 | 2.1167 |
| 4 | 苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙） | 8,207.0707 | 2.0831 |
| 5 | 山东高速投资控股有限公司 | 7,453.5194 | 1.8919 |
| 6 | 嘉寓汽车配件宁夏（有限合伙） | 7,158.2359 | 1.8169 |
| 7 | 马鞍山市茂文科技工业园有限公司 | 6,944.4444 | 1.7626 |
| 8 | 深圳市华建控股有限公司 | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 9 | 深圳市宝信投资控股有限公司 | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 10 | 深圳市麒翔投资有限公司 | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 11 | 中信聚恒（深圳）投资控股中心（有限合伙） | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 12 | 广田投资有限公司 | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 13 | 江西省华达置业集团有限公司 | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 14 | 深圳正威（集团）有限公司 | 4,632.9834 | 1.1759 |
| 15 | 广州逸合投资有限公司 | 4,632.9834 | 1.1759 |
| 16 | 四川鼎祥股权投资基金有限公司 | 4,632.9834 | 1.1759 |
| 17 | 济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙） | 4,632.9834 | 1.1759 |
| 18 | 深圳市键诚投资有限公司 | 4,419.1919 | 1.1217 |

| 序号 | 股东 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|-----------|--------------------------|---------------------|-----------------|
| 19 | 深圳市美投步阳投资合伙企业（有限合伙） | 4,419.1919 | 1.1217 |
| 20 | 深圳市中融鼎兴投资合伙企业（有限合伙） | 3,787.8788 | 0.9614 |
| 21 | 宁波民银金投鸿达叁号投资管理合伙企业（有限合伙） | 3,787.8788 | 0.9614 |
| 22 | 广东唯美明珠投资有限公司 | 3,787.8788 | 0.9614 |
| 23 | 潍坊金橙宏源投资管理合伙企业（有限合伙） | 2,525.2525 | 0.6410 |
| 24 | 嘉兴宇民伍号投资合伙企业（有限合伙） | 2,525.2525 | 0.6410 |
| 25 | 山东铁路发展基金有限公司 | 1,893.9394 | 0.4807 |
| 26 | 深圳市中意前海控股有限公司 | 1,262.6263 | 0.3205 |
| 27 | 上海豪仁物业管理有限公司 | 1,262.6263 | 0.3205 |
| 28 | 青岛永合金丰集团有限公司 | 1,262.6263 | 0.3205 |
| 合计 | | 393,979.6387 | 100.0000 |

14、2018年9月，第五次股权转让

2018年9月5日，深圳宝信与深圳华建签署《股权转让协议》，约定深圳宝信将其持有的恒大地产 1.6024%的股权即 6,313.1313 万元出资额转让给深圳华建。

2018年9月6日，恒大地产召开股东会并作出决议，同意深圳宝信将其持有的恒大地产 1.6024%的股权即 6,313.1313 万元出资额转让给深圳华建；并同意修改《公司章程》。根据《公司章程》享有优先购买权的凯隆置业放弃优先购买权。

2018年9月6日，恒大地产法定代表人签署《公司章程修正案》。本期股权转让完成后，恒大地产的股东及股权结构如下：

| 序号 | 股东 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|----|--------------------|------------|---------|
| 1 | 广州市凯隆置业有限公司 | 250,000.00 | 63.4552 |
| 2 | 南京润恒企业管理有限公司 | 18,531.93 | 4.7038 |
| 3 | 深圳市华建控股有限公司 | 12,626.26 | 3.2048 |
| 4 | 山东高速地产集团有限公司 | 8,339.37 | 2.1167 |
| 5 | 苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙） | 8,207.07 | 2.0831 |
| 6 | 山东高速投资控股有限公司 | 7,453.52 | 1.8919 |

| 序号 | 股东 | 出资额 (万元) | 出资比例 (%) |
|-----------|-----------------------------|-------------------|-----------------|
| 7 | 嘉寓汽车配件威县（有限合伙） ¹ | 7,158.24 | 1.8169 |
| 8 | 深圳市深业深恒投资有限公司 ² | 6,944.44 | 1.7626 |
| 9 | 深圳市麒翔投资有限公司 | 6,313.13 | 1.6024 |
| 10 | 中信聚恒（深圳）投资控股中心（有限合伙） | 6,313.13 | 1.6024 |
| 11 | 广田投资有限公司 | 6,313.13 | 1.6024 |
| 12 | 江西省华达置业集团有限公司 | 6,313.13 | 1.6024 |
| 13 | 深圳正威（集团）有限公司 | 4,632.98 | 1.1759 |
| 14 | 广州逸合投资有限公司 | 4,632.98 | 1.1759 |
| 15 | 四川鼎祥股权投资基金有限公司 | 4,632.98 | 1.1759 |
| 16 | 济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙） | 4,632.98 | 1.1759 |
| 17 | 深圳市键诚投资有限公司 | 4,419.19 | 1.1217 |
| 18 | 深圳市美投步阳投资合伙企业（有限合伙） | 4,419.19 | 1.1217 |
| 19 | 深圳市中融鼎兴投资合伙企业（有限合伙） | 3,787.88 | 0.9614 |
| 20 | 宁波民银金投鸿达叁号投资管理合伙企业（有限合伙） | 3,787.88 | 0.9614 |
| 21 | 广东唯美明珠投资有限公司 | 3,787.88 | 0.9614 |
| 22 | 潍坊金橙宏源投资管理合伙企业（有限合伙） | 2,525.25 | 0.6410 |
| 23 | 嘉兴宇民伍号投资合伙企业（有限合伙） | 2,525.25 | 0.6410 |
| 24 | 山东铁路发展基金有限公司 | 1,893.94 | 0.4807 |
| 25 | 深圳市中意前海控股有限公司 | 1,262.63 | 0.3205 |
| 26 | 上海豪仁物业管理有限公司 | 1,262.63 | 0.3205 |
| 27 | 青岛永合金丰集团有限公司 | 1,262.63 | 0.3205 |
| 合计 | | 393,979.64 | 100.0000 |

15、2019年4月，第六次股权转让

2019年4月10日，江西华达与深圳键诚签署《股权转让协议》，约定江西华达将其持有的恒大地产1.6024%的股权即6,313.1313万元出资额转让给深圳键诚。

2019年4月10日，恒大地产召开股东会并作出决议，同意江西华达将其持有的恒大地产1.6024%的股权即6,313.1313万元出资额转让给深圳键诚；并同意

¹ 原嘉寓汽车配件宁夏(有限合伙)更名

² 原马鞍山市茂文科技工业园有限公司更名

修改《公司章程》。根据《公司章程》享有优先购买权的凯隆置业放弃优先购买权。

2019年4月13日，恒大地产法定代表人签署《公司章程修正案》。

本期股权转让完成后，恒大地产的股东及股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|----|--------------------------|---------------------|-----------------|
| 1 | 广州市凯隆置业有限公司 | 250,000.0000 | 63.4552 |
| 2 | 南京润恒企业管理有限公司 | 18,531.9334 | 4.7038 |
| 3 | 深圳市华建控股有限公司 | 12,626.2626 | 3.2048 |
| 4 | 深圳市键诚投资有限公司 | 10,732.3232 | 2.7241 |
| 5 | 山东高速资源开发管理集团有限公司 | 8,339.3700 | 2.1167 |
| 6 | 苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙） | 8,207.0707 | 2.0831 |
| 7 | 山东高速投资控股有限公司 | 7,453.5194 | 1.8919 |
| 8 | 嘉寓汽车配件威县（有限合伙） | 7,158.2359 | 1.8169 |
| 9 | 深圳市深业深恒投资有限公司 | 6,944.4444 | 1.7626 |
| 10 | 中信聚恒（深圳）投资控股中心（有限合伙） | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 11 | 广田投资有限公司 | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 12 | 深圳市麒麟投资有限公司 | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 13 | 济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙） | 4,632.9834 | 1.1759 |
| 14 | 深圳正威（集团）有限公司 | 4,632.9834 | 1.1759 |
| 15 | 广州逸合投资有限公司 | 4,632.9834 | 1.1759 |
| 16 | 四川鼎祥股权投资基金有限公司 | 4,632.9834 | 1.1759 |
| 17 | 深圳市美投步阳投资合伙企业（有限合伙） | 4,419.1919 | 1.1217 |
| 18 | 深圳市中融鼎兴投资合伙企业（有限合伙） | 3,787.8788 | 0.9614 |
| 19 | 广东唯美明珠投资有限公司 | 3,787.8788 | 0.9614 |
| 20 | 宁波民银金投鸿达叁号投资管理合伙企业（有限合伙） | 3,787.8788 | 0.9614 |
| 21 | 嘉兴宇民伍号投资合伙企业（有限合伙） | 2,525.2525 | 0.6410 |
| 22 | 潍坊金橙宏源投资管理合伙企业（有限合伙） | 2,525.2525 | 0.6410 |
| 23 | 山东铁路发展基金有限公司 | 1,893.9394 | 0.4807 |
| 24 | 深圳市中意前海控股有限公司 | 1,262.6263 | 0.3205 |
| 25 | 上海豪仁物业管理有限公司 | 1,262.6263 | 0.3205 |
| 26 | 青岛永合金丰集团有限公司 | 1,262.6263 | 0.3205 |
| | 合计 | 393,979.6387 | 100.0000 |

16、2020年3月，第七次股权转让

2020年3月，深圳市中融鼎兴投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“中融鼎兴”）与地利农产品投资控股有限公司（以下简称“地利农产品”）签署《股权转让协议》，约定中融鼎兴将其持有的恒大地产0.9614%的股权即3,787.8788万元出资额转让给地利农产品。

2020年3月2日，恒大地产召开股东会并作出决议，同意中融鼎兴将其持有的恒大地产0.9614%的股权即3,787.8788万元出资额转让给地利农产品；并同意修改《公司章程》。根据《公司章程》享有优先购买权的广州凯隆放弃优先购买权。

2020年3月2日，恒大地产法定代表人签署《公司章程修正案》。本期股权转让完成后，恒大地产的股东及股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|----|----------------------------------|--------------|---------|
| 1 | 广州市凯隆置业有限公司 | 250,000.0000 | 63.4552 |
| 2 | 南京润恒企业管理有限公司 | 18,531.9334 | 4.7038 |
| 3 | 深圳市华建控股有限公司 | 12,626.2626 | 3.2048 |
| 4 | 深圳市键诚投资有限公司 | 10,732.3232 | 2.7241 |
| 5 | 山东高速资源开发管理集团有限公司 | 8,339.3700 | 2.1167 |
| 6 | 苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙） | 8,207.0707 | 2.0831 |
| 7 | 山东高速投资控股有限公司 | 7,453.5194 | 1.8919 |
| 8 | 嘉寓汽车配件威县（有限合伙） | 7,158.2359 | 1.8169 |
| 9 | 深圳市深业深恒投资有限公司 | 6,944.4444 | 1.7626 |
| 10 | 中信聚恒（深圳）投资控股中心（有限合伙） | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 11 | 广田投资有限公司 | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 12 | 深圳市麒翔投资有限公司 | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 13 | 济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙） | 4,632.9834 | 1.1759 |
| 14 | 深圳正威（集团）有限公司 | 4,632.9834 | 1.1759 |
| 15 | 广州逸合投资有限公司 | 4,632.9834 | 1.1759 |
| 16 | 四川鼎祥股权投资基金有限公司 | 4,632.9834 | 1.1759 |
| 17 | 共青城美投步阳投资合伙企业（有限合伙） ³ | 4,419.1919 | 1.1217 |

³原深圳市美投步阳投资合伙企业（有限合伙）更名

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|-----------|--------------------------|---------------------|-----------------|
| 18 | 地利农产品投资控股有限公司 | 3,787.8788 | 0.9614 |
| 19 | 广东唯美明珠投资有限公司 | 3,787.8788 | 0.9614 |
| 20 | 宁波民银金投鸿达叁号投资管理合伙企业（有限合伙） | 3,787.8788 | 0.9614 |
| 21 | 嘉兴宇民伍号投资合伙企业（有限合伙） | 2,525.2525 | 0.6410 |
| 22 | 潍坊金橙宏源投资管理合伙企业（有限合伙） | 2,525.2525 | 0.6410 |
| 23 | 山东铁路发展基金有限公司 | 1,893.9394 | 0.4807 |
| 24 | 深圳市中意前海控股有限公司 | 1,262.6263 | 0.3205 |
| 25 | 上海豪仁物业管理有限公司 | 1,262.6263 | 0.3205 |
| 26 | 青岛永合金丰集团有限公司 | 1,262.6263 | 0.3205 |
| 合计 | | 393,979.6387 | 100.0000 |

17、2020年10月，第八次股权转让

2020年10月15日，恒大地产召开股东会并作出决议，同意上海豪仁物业管理有限公司将其持有的恒大地产0.3205%的股权即1,262.6263万元出资额转让给深圳市键诚投资有限公司；依《公司章程》享有优先购买权的广州凯隆放弃优先购买权。

2020年10月27日，恒大地产法定代表人签署《公司章程修正案》。本次股权转让完成后，恒大地产的股东及股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|----|----------------------|--------------|---------|
| 1 | 广州市凯隆置业有限公司 | 250,000.0000 | 63.4552 |
| 2 | 南京润恒企业管理有限公司 | 18,531.9334 | 4.7038 |
| 3 | 深圳市华建控股有限公司 | 12,626.2626 | 3.2048 |
| 4 | 深圳市键诚投资有限公司 | 11,994.9495 | 3.0446 |
| 5 | 山东高速资源开发管理集团有限公司 | 8,339.3700 | 2.1167 |
| 6 | 苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙） | 8,207.0707 | 2.0831 |
| 7 | 山东高速投资控股有限公司 | 7,453.5194 | 1.8919 |
| 8 | 嘉寓汽车配件威县（有限合伙） | 7,158.2359 | 1.8169 |
| 9 | 深圳市深业深恒投资有限公司 | 6,944.4444 | 1.7626 |
| 10 | 中信聚恒（深圳）投资控股中心（有限合伙） | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 11 | 广田投资有限公司 | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 12 | 深圳市麒翔投资有限公司 | 6,313.1313 | 1.6024 |

| 序号 | 股东名称 | 出资额 (万元) | 出资比例 (%) |
|-----------|--------------------------|---------------------|-----------------|
| 13 | 济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙） | 4,632.9834 | 1.1759 |
| 14 | 深圳正威（集团）有限公司 | 4,632.9834 | 1.1759 |
| 15 | 广州逸合投资有限公司 | 4,632.9834 | 1.1759 |
| 16 | 四川鼎祥股权投资基金有限公司 | 4,632.9834 | 1.1759 |
| 17 | 共青城美投步阳投资合伙企业（有限合伙） | 4,419.1919 | 1.1217 |
| 18 | 地利农产品投资控股有限公司 | 3,787.8788 | 0.9614 |
| 19 | 广东唯美明珠投资有限公司 | 3,787.8788 | 0.9614 |
| 20 | 宁波民银金投鸿达叁号投资管理合伙企业（有限合伙） | 3,787.8788 | 0.9614 |
| 21 | 嘉兴宇民伍号投资合伙企业（有限合伙） | 2,525.2525 | 0.6410 |
| 22 | 潍坊通略投资管理合伙企业（有限合伙） | 2,525.2525 | 0.6410 |
| 23 | 山东铁路发展基金有限公司 | 1,893.9394 | 0.4807 |
| 24 | 深圳市中意前海控股有限公司 | 1,262.6263 | 0.3205 |
| 25 | 青岛永合金丰集团有限公司 | 1,262.6263 | 0.3205 |
| 合计 | | 393,979.6387 | 100.0000 |

18、2020年12月，第九次股权转让

2020年9月15日，山东高速资源开发管理集团有限公司与深圳市人才安居集团有限公司签署《股权转让协议》，约定山东高速资源开发管理集团有限公司将其持有的恒大地产2.1167%股权转让给深圳市人才安居集团有限公司。2020年，山东高速投资控股有限公司与深圳市人才安居集团有限公司签署《股权转让协议》，约定山东高速投资控股有限公司将其持有的恒大地产1.4111%股权转让给深圳市人才安居集团有限公司。2020年9月15日，济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）与深圳市人才安居集团有限公司签署《股权转让协议》，济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）将其持有的恒大地产1.1759%股权转让给深圳市人才安居集团有限公司。2020年，广州凯隆与深圳市人才安居集团有限公司签署《股权转让协议》，约定广州凯隆将其持有的恒大地产2.3519%股权转让给深圳市人才安居集团有限公司。2020年，山东高速投资控股有限公司与济南市恒凯投资管理有限公司签署《股权转让协议》，约定山东高速投资控股有限公司将其持有的恒大地产0.4807%股权转让给济南市恒凯投资管理有限公司。2020年，山东铁路发展基金有限公司与济南市恒凯投资管理有限公司签署《股

权转让协议》，约定山东铁路发展基金有限公司将其持有的恒大地产 0.4807%股权转让给济南市恒凯投资管理有限公司。2020 年 11 月 22 日，深圳市华建控股有限公司与广州市城投投资有限公司签署《股权转让合同》，约定深圳市华建控股有限公司将其持有的恒大地产 1.6024%股权转让给广州市城投投资有限公司。2020 年 11 月 22 日，宁波民银金投鸿达叁号投资管理合伙企业（有限合伙）与广州市城投投资有限公司签署《股权转让合同》，约定宁波民银金投鸿达叁号投资管理合伙企业（有限合伙）将其持有的恒大地产 0.9614%股权转让给广州市城投投资有限公司。2020 年 11 月 22 日，嘉兴宇民伍号投资合伙企业（有限合伙）与广州市城投投资有限公司签署《股权转让合同》，约定嘉兴宇民伍号投资合伙企业（有限合伙）将其持有的恒大地产 0.641%股权转让给广州市城投投资有限公司。2020 年，广州凯隆与广州市城投投资有限公司签署《股权转让协议书》，约定广州凯隆将其持有的恒大地产 1.6024%股权转让给广州市城投投资有限公司。

2020 年 11 月 23 日，恒大地产召开股东会并作出决议，同意：山东高速资源开发管理集团有限公司将其持有的恒大地产 2.1167%股权转让给深圳市人才安居集团有限公司；山东高速投资控股有限公司将其持有的恒大地产 1.4111%股权转让给深圳市人才安居集团有限公司；济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）将其持有的恒大地产 1.1759%股权转让给深圳市人才安居集团有限公司；在深圳市人才安居集团有限公司受让山东高速资源开发管理集团有限公司、山东高速投资控股有限公司、济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）持有的恒大地产 4.7038%股权前提下，广州凯隆将其持有的恒大地产 2.3519%股权转让给深圳市人才安居集团有限公司；山东高速投资控股有限公司将其持有的恒大地产 0.4807%股权转让给济南市恒凯投资管理有限公司；山东铁路发展基金有限公司将其持有的恒大地产 0.4807%股权转让给济南市恒凯投资管理有限公司；深圳市华建控股有限公司将其持有的恒大地产 1.6024%股权转让给广州市城投投资有限公司；宁波民银金投鸿达叁号投资管理合伙企业（有限合伙）将其持有的恒大地产 0.9614%股权转让给广州市城投投资有限公司；嘉兴宇民伍号投资合伙企业（有限合伙）将其持有的恒大地产 0.641%股权转让给广州市城投投资有限公司；在广州市城投投资有限公司受让深圳市华建控股有限公司、宁波民银金投鸿达叁

号投资管理合伙企业（有限合伙）、嘉兴宇民伍号投资合伙企业（有限合伙）持有的恒大地产 3.2048% 股权前提下，广州凯隆将其持有的恒大地产 1.6024% 股权转让给广州市城投投资有限公司；全体股东知悉上述股权转让协议的内容，并无条件且不可撤销的放弃优先购买权；就上述股权转让涉及之公司股东及出资情况变更事宜修改《公司章程》相关条款。

2020 年 12 月 4 日，恒大地产法定代表人签署《公司章程修正案》。上述股权转让完成后，恒大地产的股东及股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|----|----------------------|---------------------|-----------------|
| 1 | 广州市凯隆置业有限公司 | 234,420.9020 | 59.5009 |
| 2 | 深圳市人才安居集团有限公司 | 27,797.9001 | 7.0557 |
| 3 | 广州市城投投资有限公司 | 18,939.3939 | 4.8072 |
| 4 | 南京润恒企业管理有限公司 | 18,531.9334 | 4.7038 |
| 5 | 深圳市键诚投资有限公司 | 11,994.9495 | 3.0446 |
| 6 | 苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙） | 8,207.0707 | 2.0831 |
| 7 | 嘉寓汽车配件威县（有限合伙） | 7,158.2359 | 1.8169 |
| 8 | 深圳市深业深恒投资有限公司 | 6,944.4444 | 1.7626 |
| 9 | 深圳市华建控股有限公司 | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 10 | 中信聚恒（深圳）投资控股中心（有限合伙） | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 11 | 广田投资有限公司 | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 12 | 深圳市麒麟投资有限公司 | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 13 | 广州逸合投资有限公司 | 4,632.9834 | 1.1759 |
| 14 | 四川鼎祥股权投资基金有限公司 | 4,632.9834 | 1.1759 |
| 15 | 深圳正威（集团）有限公司 | 4,632.9834 | 1.1759 |
| 16 | 共青城美投步阳投资合伙企业（有限合伙） | 4,419.1919 | 1.1217 |
| 17 | 地利农产品投资控股有限公司 | 3,787.8788 | 0.9614 |
| 18 | 广东唯美明珠投资有限公司 | 3,787.8788 | 0.9614 |
| 19 | 济南市恒凯投资管理有限公司 | 3,787.8788 | 0.9614 |
| 20 | 潍坊通略投资管理合伙企业（有限合伙） | 2,525.2525 | 0.6410 |
| 21 | 深圳市中意前海控股有限公司 | 1,262.6263 | 0.3205 |
| 22 | 青岛永合金丰集团有限公司 | 1,262.6263 | 0.3205 |
| 合计 | | 393,979.6387 | 100.0000 |

19、2020年12月，第十次股权转让

2020年11月22日，深圳键诚与广州凯隆签署《股权转让协议》，约定深圳键诚将其持有的恒大地产0.3205%的股权转让给广州凯隆。2020年12月11日，广州凯隆与深圳深恒签署《股权转让协议》，约定广州凯隆将其持有的恒大地产0.8813%的股权转让给深圳深恒。

2020年12月24日，恒大地产召开股东会并作出决议，同意：深圳键诚将其持有的恒大地产0.3205%的股权即1,262.6263万元出资额转让给广州凯隆，广州凯隆将其持有的恒大地产0.8813%的股权即3,472.2222万元出资额转让给深圳深恒。

2020年12月25日，恒大地产法定代表人签署《公司章程修正案》。上述股权转让完成后，恒大地产的股东及股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|----|----------------------|--------------|---------|
| 1 | 广州市凯隆置业有限公司 | 232,211.3061 | 58.9401 |
| 2 | 深圳市人才安居集团有限公司 | 27,797.9001 | 7.0557 |
| 3 | 广州市城投投资有限公司 | 18,939.3939 | 4.8072 |
| 4 | 南京润恒企业管理有限公司 | 18,531.9334 | 4.7038 |
| 5 | 深圳市键诚投资有限公司 | 10,732.3232 | 2.7241 |
| 6 | 深圳市深业深恒投资有限公司 | 10,416.6666 | 2.6439 |
| 7 | 苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙） | 8,207.0707 | 2.0831 |
| 8 | 嘉寓汽车配件威县（有限合伙） | 7,158.2359 | 1.8169 |
| 9 | 深圳市华建控股有限公司 | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 10 | 中信聚恒（深圳）投资控股中心（有限合伙） | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 11 | 广田投资有限公司 | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 12 | 深圳市麒麟投资有限公司 | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 13 | 广州逸合投资有限公司 | 4,632.9834 | 1.1759 |
| 14 | 四川鼎祥股权投资基金有限公司 | 4,632.9834 | 1.1759 |
| 15 | 深圳正威（集团）有限公司 | 4,632.9834 | 1.1759 |
| 16 | 共青城美投步阳投资合伙企业（有限合伙） | 4,419.1919 | 1.1217 |
| 17 | 地利农产品投资控股有限公司 | 3,787.8788 | 0.9614 |
| 18 | 广东唯美明珠投资有限公司 | 3,787.8788 | 0.9614 |

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|----|--------------------|---------------------|-----------------|
| 19 | 济南市恒凯投资管理有限公司 | 3,787.8788 | 0.9614 |
| 20 | 潍坊通略投资管理合伙企业（有限合伙） | 2,525.2525 | 0.6410 |
| 21 | 深圳市中意前海控股有限公司 | 1,262.6263 | 0.3205 |
| 22 | 青岛永合金丰集团有限公司 | 1,262.6263 | 0.3205 |
| 合计 | | 393,979.6387 | 100.0000 |

二、发行人股东、控股股东及实际控制人变动及重大资产重组情况

（一）发行人股东情况

截至本募集说明书签署日，公司注册资本为 393,979.6387 万元，为有限责任公司，控股股东为凯隆置业，直接持有公司总股本的 58.9401%。公司的股本结构情况见下表：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|----|----------------------|--------------|---------|
| 1 | 广州市凯隆置业有限公司 | 232,211.3061 | 58.9401 |
| 2 | 深圳市人才安居集团有限公司 | 27,797.9001 | 7.0557 |
| 3 | 广州市城投投资有限公司 | 18,939.3939 | 4.8072 |
| 4 | 南京润恒企业管理有限公司 | 18,531.9334 | 4.7038 |
| 5 | 深圳市键诚投资有限公司 | 10,732.3232 | 2.7241 |
| 6 | 深圳市深业深恒投资有限公司 | 10,416.6666 | 2.6439 |
| 7 | 苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙） | 8,207.0707 | 2.0831 |
| 8 | 嘉寓汽车配件威县（有限合伙） | 7,158.2359 | 1.8169 |
| 9 | 深圳市华建控股有限公司 | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 10 | 中信聚恒（深圳）投资控股中心（有限合伙） | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 11 | 广田投资有限公司 | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 12 | 深圳市麒麟投资有限公司 | 6,313.1313 | 1.6024 |
| 13 | 广州逸合投资有限公司 | 4,632.9834 | 1.1759 |
| 14 | 四川鼎祥股权投资基金有限公司 | 4,632.9834 | 1.1759 |
| 15 | 深圳正威（集团）有限公司 | 4,632.9834 | 1.1759 |
| 16 | 共青城美投步阳投资合伙企业（有限合伙） | 4,419.1919 | 1.1217 |
| 17 | 地利农产品投资控股有限公司 | 3,787.8788 | 0.9614 |

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 出资比例（%） |
|----|--------------------|---------------------|-----------------|
| 18 | 广东唯美明珠投资有限公司 | 3,787.8788 | 0.9614 |
| 19 | 济南市恒凯投资管理有限公司 | 3,787.8788 | 0.9614 |
| 20 | 潍坊通略投资管理合伙企业（有限合伙） | 2,525.2525 | 0.6410 |
| 21 | 深圳市中意前海控股有限公司 | 1,262.6263 | 0.3205 |
| 22 | 青岛永合金丰集团有限公司 | 1,262.6263 | 0.3205 |
| 合计 | | 393,979.6387 | 100.0000 |

（二）发行人控股股东及实际控制人变动情况

公司控股股东为凯隆置业，实际控制人为许家印先生。报告期内，公司未发生控股股东及实际控制人变动情况。

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东及实际控制人持有发行人股权不存在争议、质押或权利受限情形。

（三）发行人重大资产重组情况

发行人拟通过重大资产重组的方式实现在 A 股上市，发行人及其控股股东凯隆置业分别于 2016 年 10 月 3 日、2017 年 4 月 20 日、2017 年 12 月 29 日、2018 年 6 月 13 日、2018 年 12 月 28 日、2019 年 3 月 13 日及 2019 年 12 月 13 日，与深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称“深深房”）及其控股股东深圳市投资控股有限公司（以下简称“深圳投控”）订立了《关于重组上市的合作协议》（以下简称“合作协议”）和一系列补充协议。合作协议约定，以订立正式交易协议为前提，深深房将通过以发行 A 股股份及/或支付现金的方式购买恒大地产股权，交易条款需以交易各方正式签署的重大资产重组协议为准。深深房及深控股均为发行人及凯隆置业的独立第三方，深深房主要从事物业的持有和开发业务。

2020 年 11 月 8 日，发行人控股股东中国恒大集董事会宣布，决议终止与深深房的重组计划。

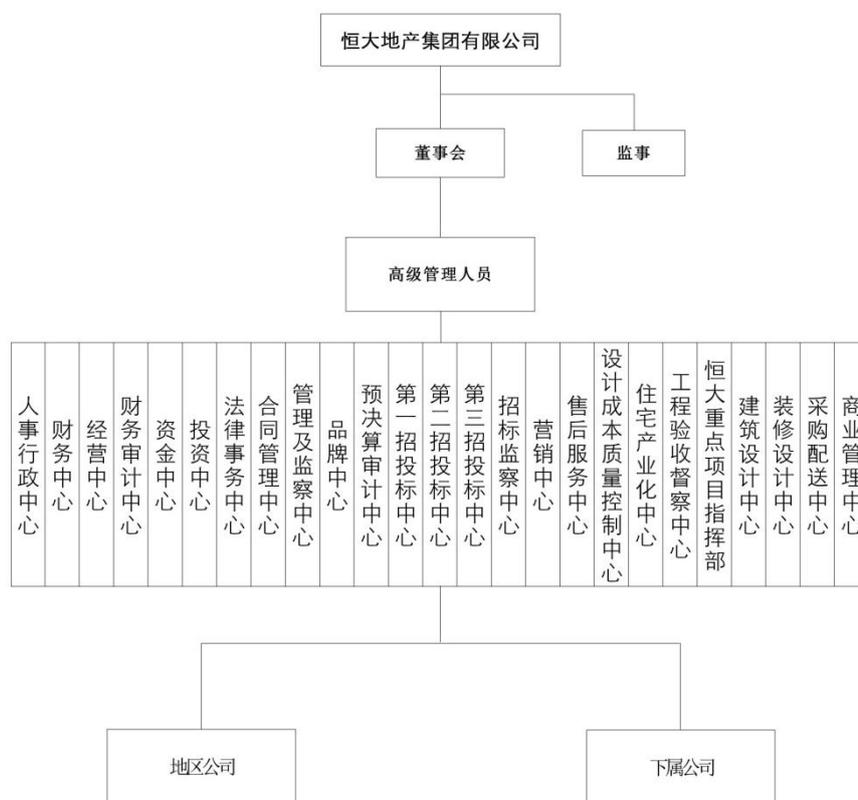
截至报告期末，发行人无重大资产重组事项或拟进行的重大资产重组事项。

三、发行人组织结构、治理结构、管理机制及下属公司情况

(一) 发行人组织结构

公司为有限责任公司，根据《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定，建立了完善的法人治理结构，设立了董事会、监事和经营管理层，制定了相应的议事规则及工作细则。公司根据相关法律、法规及规范性文件和公司章程的要求，结合公司的实际情况，设置了相关业务和管理部门，具体执行管理层下达的任务。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司组织结构如下图所示：



(二) 发行人治理结构

公司已经按照《公司法》等法律法规的相关要求，建立了包括股东会、董事会、监事和高级管理人员在内的健全有效的法人治理结构。

公司设股东会，股东会由全体股东组成，股东会是公司的最高权力机构。股

东会行使下列职权：

- 1、决定公司的经营方针和投资计划；
- 2、选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3、审议批准董事会的报告；
- 4、审议批准监事的报告；
- 5、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7、对公司增加或者减少认缴注册资本作出决定；
- 8、对发行公司债券作出决定；
- 9、审议批准公司章程第四十条第（三）项规定的公司关联交易事项；
- 10、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司组织形式作出决定；
- 11、修改公司章程。

董事会由 3 名董事组成，其中董事长 1 人。董事会对股东会负责，行使下列职权：

- 1、负责召集股东会，并向股东会报告工作；
- 2、执行股东会的决议；
- 3、决定公司的经营计划和投资方案；
- 4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6、制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 7、审议批准公司章程第三十三条规定的公司对外担保事项；
- 8、审议批准公司章程第四十条第（二）项规定的公司关联事项；
- 9、审议批准公司单笔融资金额超过公司上一年末总资产 30%的融资；

10、审议批准公司单笔交易金额(包括但不限于购买或出售资产、对外投资、租入或租出资产、委托或受托经营等)超过公司上一年末总资产 30%的事项;

11、制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;

12、决定公司内部管理机构的设置;

13、决定聘任或者解聘公司总经理及其他报酬事项,并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项;

14、制定公司的基本管理制度;

15、公司章程规定的其他职权。

公司不设监事会,设 2 名监事。监事行使下列职权:

1、检查公司财务;

2、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议;

3、当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时,要求董事、高级管理人员予以纠正;

4、提议召开临时股东会会议,在董事会不履行公司法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议;

5、向股东会会议提出提案;

6、依照公司法第一百五十一条的规定,对董事、高级管理人员提起诉讼;

7、公司章程规定的其他职权。

公司设立经营管理机构,经营管理机构设总经理一人,并根据公司情况设若干管理部门。

(三) 发行人独立性情况

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、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。

（四）内部管理制度建立和运行情况

1、总体情况

公司规范企业管理，贯彻《公司法》《会计法》等相关法律法规，提高经营活动的经济性、效率性和效果性，保证资产安全及财务报告的真实性、可靠性和决策有用性，增强法律法规和政策的遵循性，以公司章程、现行各项管理制度和生产经营实际为基础，结合内部控制在现代企业中的应用现状，制定了相应的内部控制制度，为生产、经营、财务、监督检查、对外投资等各方面工作建立

统一的内部管理原则、风险评估框架和业务流程控制体系。公司设立了专门负责监督检查的审计部门，设置了独立于财务部等其他运营部门的审计专职工作人员，进一步完善了公司的治理结构。

2、重要内控制度

（1）财务管理制度

公司为规范内部财务行为，促进生产经营活动的顺利进行，加强财务管理和经济核算，根据国家相关会计制度，结合公司实际情况，制定财务管理制度。制度适用于公司总部，全资子公司、控股子公司和参股并实行实质性管理的子公司参照执行。制度从公司内部财务管理的基础工作、流动性资产的管理、费用管理、营业收入、利润及利润分配的管理、资产减值准备计提与财务核销、会计档案管理以及会计工作交接管理等几个方面对公司财务进行规范。

（2）资金管理制度

公司规范和强化资金计划管理和融资管理，制定资金管理制度，以资金中心负责公司及所有下属公司的融资计划管理与考核、资金筹措管理、贷后管理及资金平衡管理等工作，制定了以资金中心为核心的内部资金调动审批流程和融资计划制定方针，并对各级资金调度管理制定了严格的问责制度，保障公司整体资金回笼与融资计划的稳定运行。

（3）采购管理制度

公司根据业务需要与质量管理原则，制定采购管理制度，总公司、子公司及各地区分公司所需的各类物资由总部采购配送中心统一询价供应。公司对产品采购的选购、订购、验收环节分别制定了严格的工作原则，每次产品选购须邀请三家以上供应商参与报价，并以质量最优、服务最好、价格最低作为选定原则。公司规定产品验收需由采购配送中心、采购发起部门、资产管理部门多方共同参与，并对假冒伪劣产品供应商采取一票否决制，自源头保证产品质量。

（4）投资管理制度

公司总部投资项目及子公司的房地产新项目投资论证、谈判、决策、方案制定及相关合同的履行、维权取证由公司投资中心统一管理监督。公司制定了项

目投资申报流程，立项时需向投资中心提交评价因素汇总、项目指标评测、利润测算等审批材料。投资中心通过立项材料，会同相关部门进行独立调研后，报相关部门与公司领导召开专题联席会议进行审批。项目投资计划通过后，由公司管理及监察中心与营销中心对投资项目进行定期与不定期考核。

（5）产品标准化与质量控制制度

公司总部制定标准化技术指引，要求各地区分公司统一贯彻施行，并向各地区分公司提供专业指导和技术支持；总部设计和维护项目建设评估系统，并要求地区分公司提交月度计划及每周工程进度报告，收集及分析各地区分公司的施工进度及质量情况，就在建项目进行计划考核；总部派驻专人现场监督项目的建设，并组织专业人员及工程师不定期前往项目工地监督各个项目的整体建筑工程。各地区分公司在总部的严格监督下，根据统一规范负责指定项目施工的现场管理。公司与建筑公司订立的建筑合同一般包括有关建设项目质量及按时完工的保证，公司的建设管理部门密切监督建设过程中的质量、建设进度及成本控制。此外，公司还通过全面的自有物业管理及设立专门的售后服务部门保证产品质量的持续性。

（6）风险控制与问责管理制度

公司通过制定严格的劳动纪律制度、安全生产制度、质量监管制度、失职问责制度，并对生产、销售、服务的每一环节贯彻标准化运作原则，加强劳动保护，确保安全生产，强化工程质量，形成了定期、不同级别的安全巡视制度，对安全隐患问题做好文字记录，并限期整改完毕，对每项问题的整改进行事后核验，配备专职安全人员，避免各种原因造成人身伤害和财产损失。公司对各部门及下属各级机构制定严格的失职问责标准，每月末由各单位申报《失职问责汇总表》，由公司董事会及高级管理层会议审批通过后归档备案。

（7）内部审计制度

公司根据《中华人民共和国审计法》和国家有关内部审计工作的规定，结合公司实际，制定内部审计制度。制度明确审计部门依照国家法律、法规和政策，以及公司的规章、制度，对指定审计的单位及部门的财务收支和经济效益进行审计监督、评价，独立行使审计监督权，同时接受国家审计机关对审计业务的指导

和监督。内部审计的内容包括被审计单位的资产负债情况、财务收支情况、内部控制执行和财务制度建设情况等。

（8）分支机构管理制度

公司通过派出董事、监事及高管加强对子公司与分支机构管理决策的参与，加强股东权利的行使，通过要求全资及控股子公司及时报送董事会决议、股东决定/股东会决议等重要文件，定期上报财务报表等措施，对其进行动态监控和经营情况分析。子公司与分支机构资金调度、集中采购由公司总部统一管理，投资决策、工程计划、营销计划、工程结算、日常用品采购等日常经营工作由分支机构上报公司总部相关部门审批后，由子公司及分支机构在公司运营制度划定的标准范围内实施。公司总部成立监察部门，对各部门及分支机构的日常经营管理及廉政状况实施监察，完善公司各级单位的管理运营状况。在产品开发与运营等方面，公司总部亦制定标准化操作指引，各地区分公司需统一贯彻施行。

（9）信息披露管理制度

为规范信息披露事务，公司制定《信息披露管理办法》，对公司的财务报告及其他相关公告按照《公司债券发行与交易管理办法》及交易所的规则报送，并及时披露于交易所网站，公司信息披露事务由专职团队负责。

总体看，公司制定了较为健全的内部管理机制，财务内控制度规范，有利于保证公司内各部门、各子公司的高质量运转，为公司进一步发展奠定了良好的基础，公司内部管理制度运行状况良好。公司将进一步健全各项规章制度，不断完善公司法人治理结构、规范公司的运作。

（五）发行人重要权益投资情况

1、发行人重要子公司情况

截至 2020 年末，公司纳入合并报表范围的重要子公司为 210 家，其中主要的重要子公司最近一年基本信息及主要财务数据如下表所示：

| 公司名称 | 注册资本 (万元) | 营业范围 | 总资产 (万元) | 净资产 (万元) | 营业收入 (万元) | 净利润 (万元) |
|-----------------|--------------|-----------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| 恒大鑫丰（彭山）置业有限公司 | 118,790 | 地产开发 | 5,239,791 | 324,066 | 124,874 | 31,741 |
| 新世界中国地产（海口）有限公司 | 530,190 | 地产开发、物业管理 | 2,883,057 | 1,473,682 | 1,218,676 | 178,937 |
| 安徽省阳光半岛文化发展有限公司 | 74,300 | 地产开发 | 2,481,493 | 832,712 | 61,534 | 12,331 |

| | | | | | | |
|-----------------|------------------|-----------|-----------|---------|---------|---------|
| 济南恒大金碧房地产开发有限公司 | 74,000 | 地产开发 | 1,890,510 | 100,432 | 4,288 | 537 |
| 深圳市鸿腾投资管理有限公司 | 216,143 | 地产开发、物业管理 | 1,708,219 | 339,126 | 496,627 | 107,695 |
| 武汉新世界康居发展有限公司 | 9,600 | 地产开发、物业管理 | 1,705,196 | 664,306 | 9,944 | 7,075 |
| 南宁耀世龙庭房地产开发有限公司 | 32,000 | 地产开发 | 1,691,290 | 36,072 | 13,911 | 3,666 |
| 上海丰涛置业有限公司 | 92,016 | 地产开发 | 1,536,340 | 35,336 | 138,789 | 1,008 |
| 南昌中电投高新置业有限公司 | 38,300 | 地产开发、物业管理 | 1,505,981 | 167,778 | 38,745 | 13,366 |
| 重庆中渝物业发展有限公司 | 13,100 (万美元) | 地产开发、物业管理 | 1,461,173 | 69,436 | 132,851 | 5,838 |
| 上海穗华置业有限公司 | 10,000 (万美元) | 地产开发、物业管理 | 1,417,240 | 83,463 | 266,920 | 46,465 |
| 贵阳中渝置地房地产开发有限公司 | 83,809 | 地产开发 | 1,410,073 | 306,044 | 240,828 | 75,094 |
| 沈阳金道房地产开发有限公司 | 176,204 | 地产开发 | 1,400,831 | 595,770 | 178,753 | 58,772 |
| 成都心怡房地产开发有限公司 | 9,950 (万美元) | 地产开发、物业管理 | 1,339,393 | 336,065 | 206,513 | 37,041 |
| 温州国鹏置业有限公司 | 109,000 | 地产开发、物业管理 | 1,295,721 | 488,014 | 114,929 | 8,209 |
| 深圳市永恒置业有限公司 | 4,000 | 地产开发 | 1,176,992 | 7,444 | 319,011 | 3,978 |
| 梅州大百汇品牌产业园有限公司 | 112,200 | 地产开发、物业管理 | 1,089,722 | 180,016 | 229,618 | 2,924 |
| 重庆尖置房地产有限公司 | 588,000 (万港元) | 地产开发、物业管理 | 1,033,671 | 535,812 | 92,377 | 573 |
| 徐州御嘉置业有限公司 | 81,633 | 地产开发、物业管理 | 981,540 | 87,539 | 297,488 | 29,050 |
| 重庆航悦置业有限公司 | 70,000 | 地产开发、物业管理 | 944,389 | 317,656 | 251,568 | 117,715 |

2、发行人的重要合营和联营公司情况

截至 2020 年末，公司重要合联营公司情况如下表所示：

| 序号 | 公司全称 | 与本公司关系 | 业务性质 | 注册资本（万元） | 持股比例 |
|----|---|--------|------|-----------|--------|
| 1 | E-House (China) Enterprise Holdings Limited 易居（中国）企业控股有限公司 | 联营企业 | 商务服务 | USD5 | 9.82% |
| 2 | 东莞市恒江实业投资有限公司 | 合营企业 | 商务服务 | RMB1,000 | 30.00% |
| 3 | 上海虹源盛世投资发展有限公司 | 合营企业 | 商务服务 | RMB20,000 | 9.50% |
| 4 | 济南璞园置业有限公司 | 合营企业 | 房地产 | RMB50,000 | 50.00% |
| 5 | OCI Real Estate Fund I S.P. | 合营企业 | 房地产 | USD50,000 | 24.00% |
| 6 | 益阳瑞鑫置业有限公司 | 合营企业 | 房地产 | RMB90,000 | 45.00% |
| 7 | 云南华侨城置业有限公司 | 合营企业 | 房地产 | RMB98,200 | 50.00% |
| 8 | Garden Blossom Limited | 合营企业 | 房地产 | USD2 | 31.00% |
| 9 | Cordoba Homes Limited 歌德豪宅有限公司 | 联营企业 | 房地产 | HK106,038 | 40.00% |
| 10 | 深圳市联城泰房地产开发有限公司 | 联营企业 | 房地产 | RMB50,000 | 10.00% |

截至 2020 年末，上述重要合营、联营公司对公司资产、负债、收入、利润等均不构成重大影响。

3、发行人已挂牌企业情况

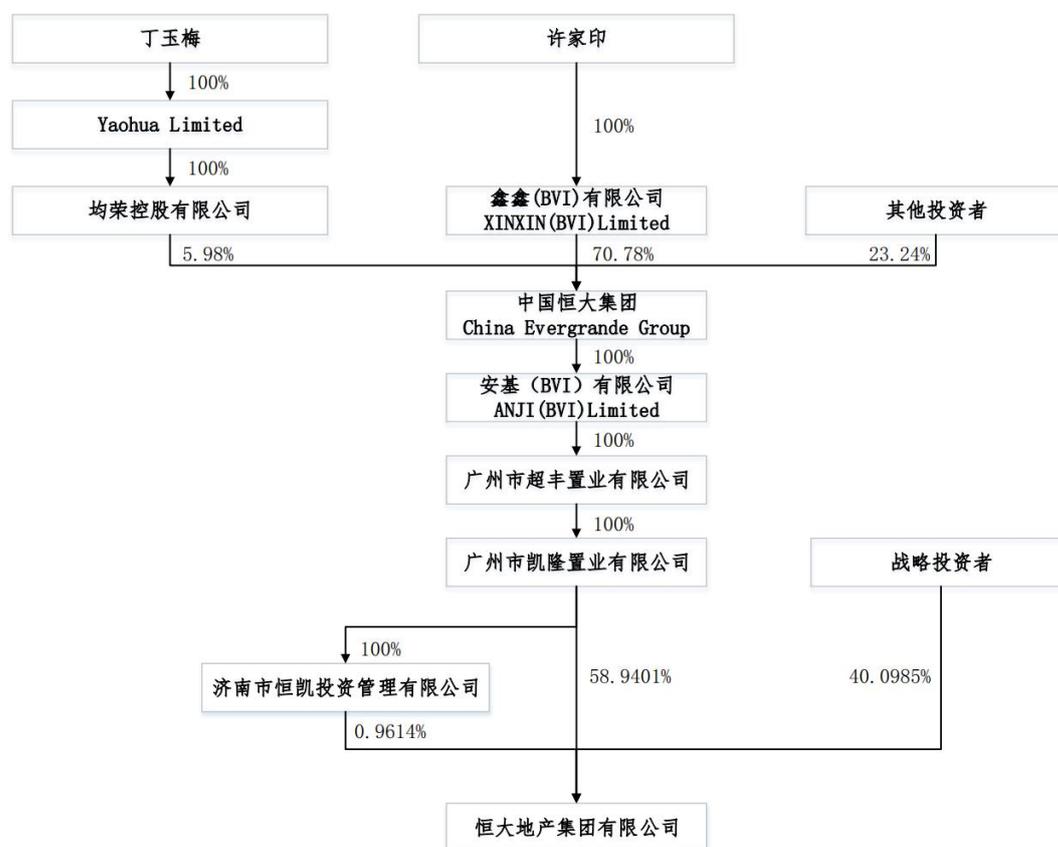
发行人合营公司广州足球俱乐部股份有限公司(原广州恒大淘宝足球俱乐部股份有限公司)在 2015 年 11 月 6 日于全国中小企业股份转让系统有限责任公司成功挂牌, 证券代码为 834338。2016 年 1 月 19 日, 广州足球俱乐部股份有限公司在全国中小企业股份转让系统发行新增股份 21,734,000 股, 募集资金 8.69 亿元。2021 年 3 月 10 日, 广州足球俱乐部股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统终止挂牌。

四、发行人股东结构和实际控制人基本情况

(一) 股权结构图

公司的实际控制人为许家印先生。许家印先生通过其控制的香港联交所上市公司中国恒大集团控制本公司。截至本募集说明书签署日, 公司股东未以所持有的公司股权办理质押。

截至 2020 年 12 月 31 日, 公司与实际控制人及各级股东之间的产权及控制关系如下图所示。其中, 许家印先生与丁玉梅女士为夫妻关系。



（二）中国恒大集团基本情况

公司英文名称：China Evergrande Group

公司中文名称：中国恒大集团

注册地址：开曼群岛

住所：P.O. Box 309, Uglund House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands

法定股本：1,000,000,000 美元

成立时间：2006 年 6 月 26 日

办公地址：香港湾仔告士打道 38 号中国恒大中心 23 号

经营范围：房地产开发、物业投资、物业管理、房地产建造、酒店、其他房地产开发相关服务及快速消费品行业

按照合并财务报表口径，截至 2020 年末，中国恒大集团总资产为 23,011.59 亿元，总负债为 19,507.28 亿元，净资产为 3,504.31 亿元，2020 年营业收入为 5,072.48 亿元，净利润为 314.00 亿元。

（三）实际控制人基本情况

许家印，恒大集团董事局主席、党委书记，1958 年 10 月生，汉族，中共党员，本科学历，管理学教授、博士生导师，第十一届全国政协委员，第十二届、第十三届全国政协常委。近年来荣获“改革开放 40 年百名杰出民营企业家”“全国脱贫攻坚奖”“全国劳动模范”“优秀中国特色社会主义事业建设者”等多项国家荣誉，并连续八届荣膺“中华慈善奖”。同时兼任 B20 中国工商理事会副主席、APEC 中国工商理事会副会长、丝绸之路商务理事会中国委员会副主席、中国国际商会副会长、中国企业联合会副会长、中国企业家协会副会长、中国文化产业协会副会长等。

截至本募集说明书签署日，实际控制人许家印先生除通过其 100%持有的 XinXin (BVI) Limited 控制中国恒大集团及其控制的企业以外，所持有的其他企业并未开展实际业务。

五、关联方及关联交易情况

（一）关联方关系

1、发行人母公司及子公司

关于发行人母公司、重要子公司情况请详见本募集说明书第五节、四及第五节、三、（五）、1。

2、发行人合营和联营企业

关于发行人重要合营和联营公司情况请详见本募集说明书第五节、三、（五）、2。

3、其他关联方情况

截至2020年12月31日，公司主要其他关联方情况如下表所示：

| 其他关联方名称 | 与本公司的关系 |
|-----------------|-----------|
| 中国恒大集团 | 发行人中间控股公司 |
| 安基(BVI)有限公司 | 发行人中间控股公司 |
| 盛建(BVI)有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大集团有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 郑州恒泽通健康置业有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 儋州中润旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 儋州信恒旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 贵阳恒大德祥旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 天津国能生活服务有限责任公司 | 同受中国恒大控制 |
| 湖南恒盛健康产业有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 鄂州朗恒旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大健康产业集团有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 启东鑫华置业有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 儋州恒海养老服务有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 金浩生活服务(江苏)有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 西安恒宁健康置业有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 三亚恒合融医院投资管理有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 贵阳恒大耀佳旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 贵阳恒大裕顺旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大保险经纪有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 海南恒乾材料设备有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 烟台恒昌旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 儋州胜伦旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大集团(南昌)有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大互联网集团有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 儋州智源旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 启东誉豪置业有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 启东欢华置业有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 沧州益聚房地产开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 西安长德旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |

| | |
|-------------------|----------|
| 长沙恒大童世界旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大文化产业集团有限公司及其子公司 | 同受中国恒大控制 |
| 南京恒康置业有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 儋州瑞丰旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 海南博鳌恒大国际医院有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 启东衡美置业有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 开封王鸿旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大童世界集团有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 启东勤盛置业有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 太仓晟宇文化产业发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 儋州嘉元旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 儋州明良旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 开封博联旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 六安恒昱旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 星络科技有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 贵州永浩企业管理有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 永鹏生活服务(贵州)有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 河南恒大睿德置业有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 沈阳恒大泰杰置业有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 金碧物业有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 深涛生活服务(广东)有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 句容童世界旅游发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 扬中市恒瑞置业有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大院线管理有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大新能源汽车投资控股集团有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 武汉恒大酒店有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大高科技集团有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 深圳市房车宝销售有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 贵阳恒大宏禄旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 沧州恒大童世界旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 广州市品宴餐饮企业管理有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 南昌恒大酒店有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 眉山恒大童世界旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大瑞博动力科技(深圳)有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 武汉金碧嘉园物业管理有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大国能新能源汽车(上海)有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大新能源科技集团有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 呼和浩特市恒源房地产开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大金融控股集团(深圳)有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 海口恒大酒店投资有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 云南御行中天房地产开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 上海卡耐新能源有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 济南恒运体育文化发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 贵阳新生活物业服务服务有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 重庆市恒隆健康产业有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 惠州恒大童世界旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 贵阳中渝物业管理有限责任公司 | 同受中国恒大控制 |
| 昆明童世界旅游发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |

| | |
|-----------------|----------|
| 恒大海花岛有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恩平恒大温泉酒店有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大新能源技术(深圳)有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大智慧科技有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 太仓恒大童世界旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大世纪城(清远)酒店有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 句容恒远旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 房车宝信息技术(深圳)有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 星络智能科技有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 广西卡耐新能源有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大现代农业集团有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 林芝恒大酒店有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 金驰生活服务(河南)有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大深港鼎业管理有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 元氏县恒成房地产开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 重庆同景物业服务有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 太原恒运体育有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 海南恒大建筑科技有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 句容恒毅旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大恒康物业有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 仙居大卫物业管理服务有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 成都金堂恒大酒店有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大智慧充电科技有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 句容恒瑞旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 武汉巴登城投资有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 西安鸿泽物业管理有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 广州市金碧世家物业服务有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 成都金碧河畔物业服务有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 淮北恒运体育发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 贵阳恒运汇体育发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 东营恒大棕榈岛酒店有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 广州市金碧恒盈物业服务有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 深圳市恒腾网络服务有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大智库有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 海南陵水棕榈泉物业服务有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大影视文化有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 句容开润旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 扬州恒大新能源科技发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 贵阳恒大童世界旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 四川忠信物业管理有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大新能源汽车(河南)有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 秦皇岛金碧物业服务有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 武汉金碧物业服务有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 双鸭山恒大酒店有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 长沙恒运体育发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 东莞恒运体育文化传播有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 沈阳恒大新能源科技发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 句容恒发旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |

| | |
|----------------------|----------|
| 郑州恒大新能源科技发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 烟台童世界旅游发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 乌鲁木齐恒大新能源科技发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 星络社区云物联科技有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 太仓恒泰旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 沈阳恒达房地产开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大金融财富管理(深圳)有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 廊坊市恒耀体育发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒腾网络集团有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 厦门恒运体育发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 太仓熠泰旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 安徽恒大新能源科技发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 贵阳恒大新能源科技发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 岳阳恒大新能源科技发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 辽宁恒阳健康置业有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大恒驰新能源汽车研究院(上海)有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 福州市金碧物业有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 张家口恒云体育发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 太仓锦泰旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 太仓裕泰旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 太仓隆泰旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 南京恒大酒店有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 天津东丽湖恒大酒店有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 北京大三元酒家有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 启东恒大酒店有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 深圳市建设家园物业服务有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 天津恒大酒店有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 重庆恒大酒店有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 彭山恒大酒店有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 开封恒大童世界旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 广州市恒大酒店有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 深圳市恒腾网络有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 郑州超宏生活服务有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大教育科技有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 宸宇投资管理(深圳)有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 广州市金碧华府物业有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 青岛恒禄旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 开封盛邦旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 广州恒隆设备材料有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 贵阳恒大凯源旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 眉山隆和旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 儋州恒视文化发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 开封景铄旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 深圳市恒大健康产业有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 深圳市恒腾材料电子商务有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 眉山瑞隆旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 眉山恒博旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 眉山童世界旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |

| | |
|-------------------|----------|
| 启东熠泰旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大大海花岛旅游运营管理有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 深圳恒妍医疗美容诊所 | 同受中国恒大控制 |
| 嘉凯城集团股份有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 天阶云台(修武)投资有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 广州市凯隆置业有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大智能汽车(广东)有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 兰州恒博旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 兰州恒杰旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒大旅游运营管理集团有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 兰州恒顺旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 启东市怡然康复保健有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 启东市万仁动感影视城有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 启东市金色海岸大酒店有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 启东市惠口福饮食广场有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 启东市童心游乐有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 南宁恒运体育发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 重庆渝恒体育发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 四川众嘉商业管理有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 哈尔滨恒运体育发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 石家庄恒运体育发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 广州恒乾材料设备有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 恒运体育发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 齐齐哈尔恒运健身服务有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 昆明恒运体育发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 成都恒运体育文化传播有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 鹰潭恒运体育发展有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 湖北合瑞旅游开发有限公司 | 同受中国恒大控制 |
| 广州恒大淘宝足球俱乐部股份有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 济南璞园置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 揭阳市恒港置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 安阳宝利丰房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 南阳恒立房地产有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 威海市恒荣置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 烟台君庭置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 菏泽帝景置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 唐山市福家房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 沈阳盛业置业有限责任公司 | 发行人之合营公司 |
| 沈阳万盈置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 湖南金运置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 唐山市博志房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 鸡西恒大佳园房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 福建中福海峡建材城有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 呼和浩特盛乐置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 沈阳安泰房产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 惠安弘康置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 通化中恒房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 百色恒大福地房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |

| | |
|-----------------------------|----------|
| 张家口康泰房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 湖州金碧置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 肇庆市恒晋置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 沈阳万润新城置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 徐州潘安湖旅游发展有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 沈阳兴业文华置业有限责任公司 | 发行人之合营公司 |
| 大连天实置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 徐州恒冠置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 句容美高房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 济南恒大城西置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 汕尾市恒瑞祥房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 唐山凯庭房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 泰安恒大滨湖新城置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 沈阳维士金盛房地产开发有限责任公司 | 发行人之合营公司 |
| 上海虹源盛世投资发展有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 罗定市恒悦房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 汕尾市恒锦房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 鄂州恒金房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 宁波奉化跃盛置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 郴州众帮房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 中福海峡(平潭)置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 泰安慷恣置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 福彩发展有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 广州市增城区富沁房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 长春德胜房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 吉林省隆胜房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 长沙盛世艺海投资有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 菏泽开发区恒发置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 福州恒璟天置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 佛山市顺德区盈沁房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 东莞市鸿钊房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 云南华侨城置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 宁夏鸿海置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 常熟穗华置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 常熟盛建置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 无锡恒昇置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 海盐丰涛置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 赤峰市恒嘉房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 烟台御府置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 西昌恒昊置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 内蒙古新加多房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 镇江恒仁房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 兰州天泽房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 天长市粤通置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| OCI Real Estate Fund I S.P. | 发行人之合营公司 |
| 济南泉弘置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 湖州悦安置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 鄂州鼎利房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |

| | |
|-----------------------------------|----------|
| 大连高登置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| VMS CSW 1 Land Holdings Limited | 发行人之合营公司 |
| 汕尾市恒扬房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 重庆融创博航房地产经纪有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 哈尔滨朝阳农副产品批发市场有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 沈阳顺合置业有限责任公司 | 发行人之合营公司 |
| 菏泽开发区恒创置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| TWIN CITY HOLDINGS LIMITED | 发行人之合营公司 |
| Jumbo Fortune Enterprises Limited | 发行人之合营公司 |
| Bloom Well Holdings Limited | 发行人之合营公司 |
| 湖州锦悦置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 呼和浩特市恒盈房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 哈尔滨华爵房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 宁波盛世艺展投资发展有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 东莞市恒江实业投资有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 恒领实业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 澄迈三和房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 深圳市恒涪投资有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 福州市晋安区深安房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 唐山恒邦房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 江门市昱坤房地产开发有限责任公司 | 发行人之合营公司 |
| 深圳市建衡投资有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 广州景湖商业信息咨询有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 益阳瑞鑫置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 宁波奉化盛溪置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 南昌恒灿房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 绍兴盛典置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 平顶山恒晟置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| Garden Blossom Limited | 发行人之合营公司 |
| 太原恒湃置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 广州恒凯骏达实业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 郴州湘悦置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 惠州南昆山投资发展有限公司 | 发行人之合营公司 |
| Fortune Walker Limited | 发行人之合营公司 |
| 承德恒振房地产开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 西安广弘杰信置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 蓬莱嘉顺置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 深圳市昶涪投资有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 兰州恒耀旅游开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 兰州恒志旅游开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 兰州恒阳旅游开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 浙江盛凌置业有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 杭州锦晖企业管理合伙企业(有限合伙) | 发行人之合营公司 |
| 兰州恒悦旅游开发有限公司 | 发行人之合营公司 |
| 河南恒大欧派门业有限责任公司 | 发行人之联营公司 |
| 河南恒大大自然家居有限公司 | 发行人之联营公司 |
| 河南恒大索菲亚家居有限责任公司 | 发行人之联营公司 |
| 重庆中航万科峻景置业有限公司 | 发行人之联营公司 |

| | |
|--------------------|------------------|
| 湖南浅水湾湘雅温泉花园有限公司 | 发行人之联营公司 |
| 河南恒大皮阿诺家居有限责任公司 | 发行人之联营公司 |
| 河南恒大喜临门家居有限责任公司 | 发行人之联营公司 |
| 河南恒大曲美家居有限责任公司 | 发行人之联营公司 |
| 重庆万滨置业有限公司 | 发行人之联营公司 |
| 重庆中航万科云岭置业有限公司 | 发行人之联营公司 |
| 深圳市桑泰瑞丰房地产有限公司 | 发行人之联营公司 |
| 恒大人寿保险有限公司 | 中国恒大之合营企业 |
| 沈阳恒辽旅游发展有限公司 | 中国恒大之合营企业 |
| 肇东市恒超房地产开发有限公司 | 中国恒大之合营企业 |
| 金华恒合置业有限公司 | 中国恒大之合营企业 |
| 世纪文化旅游有限公司 | 中国恒大之合营企业 |
| 国网恒大智慧能源服务有限公司 | 中国恒大之合营企业 |
| 烟台恒祥旅游开发有限公司 | 中国恒大之合营企业 |
| 广州映前文化传媒有限公司 | 中国恒大之联营企业 |
| 盛京银行股份有限公司 | 中国恒大之联营企业 |
| 新疆广汇实业投资(集团)有限责任公司 | 中国恒大之联营企业 |
| 生命资产-恒大中心不动产债权投资计划 | 中国恒大之合营公司持有之资管计划 |
| 夏海钧(“夏博士”) | 中国恒大关键管理人员 |
| 鑫鑫及许博士 | 中国恒大关键管理人员 |

(二) 关联交易原则及定价政策

1、公司关联交易应当遵循以下基本原则：

(1) 符合诚实信用的原则；

(2) 不损害公司及非关联股东合法权益原则。

2、关联交易的价格或收费原则应不偏离市场独立第三方的价格或收费标准。

3、公司与关联方之间的关联交易应签订书面合同或协议，并遵循平等自愿、等价有偿的原则，合同或协议内容应明确、具体。

4、股东会审议有关关联交易事项时，关联股东原则上不应当参与投票表决。

关联股东明确表示回避的，由出席股东大会的其他股东对有关关联交易事项进行审议表决。在此情形下，该关联交易事项须经出席股东大会的非关联股东所持表决权的二分之一以上通过方为有效。

如有特殊情况关联股东无法回避时，可以按照正常程序进行表决。在此情形下，该关联交易事项须经出席股东大会的股东所持表决权的二分之一以上通过方为有效。特殊情况是指以下情形：

(1) 出席股东会的股东只有该关联股东；

(2) 关联股东无法回避的其他情形。

5、董事会审议有关关联交易事项时，与该关联交易所涉及的企业有关联关系的董事不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作的决议须经 59 无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 2 人的，应将该事项提交股东会审议。

6、公司关联交易的审批权限如下：

(1) 公司与关联方发生的单笔交易金额或者在连续十二个月内发生的交易标的相关的同类交易的累计金额占公司上一月末净资产 30%以下的关联交易，由总经理审批；

(2) 公司与关联方发生的单笔交易金额或者在连续十二个月内发生的交易标的相关的同类交易累计金额超过公司上个月末净资产 30%、但不足 50%的关联交易，由董事会批准；

(3) 公司与关联方发生的单笔交易金额或者在连续十二个月内发生的交易标的相关的同类交易累计金额超过公司上个月末净资产 50%以上的关联交易，由公司股东会批准。

7、需董事会或股东会批准的关联交易原则上应获得董事会或股东会的事前批准。如因特殊原因，关联交易未能获得董事会或股东会事前批准即已开始执行，公司应在获知有关事实之日起三十日内履行批准程序，对该等关联交易予以确认。

(三) 关联交易情况

1、日常关联交易

单位：亿元

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|------|---------|---------|---------|
| 销售货物 | 30.83 | 6.58 | 10.16 |
| 提供劳务 | 18.52 | 19.19 | 16.79 |
| 采购商品 | 0.22 | 0.33 | 0.15 |
| 接受劳务 | 40.80 | 5.36 | 3.97 |

2、提供和接受资金

报告期内，发行人与若干关联方之间有资金往来，交易额主要为投资活动中收到其他与投资活动有关的现金，支付其他与投资活动有关的现金及筹资活动中收到其他与筹资活动有关的现金及支付其他与筹资活动有关的现金。与关联方之间资金往来交易额汇总如下：

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|----------------|---------|---------|---------|
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 307.90 | 173.15 | 20.81 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 202.87 | 486.71 | 141.34 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 458.02 | 485.99 | 87.34 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 193.40 | 208.27 | 17.20 |

3、其他

单位：亿元

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|------------|---------|---------|---------|
| 提供融资租赁利息收入 | - | 14.52 | 0.19 |
| 接受借款的利息成本 | 8.26 | 7.01 | 7.47 |
| 租金收入 | 2.98 | 2.34 | 1.44 |
| 租金支出 | 0.83 | 1.28 | 0.93 |
| 关键管理人员薪酬 | 2.50 | 3.72 | 2.46 |
| 提供担保 | 152.27 | 191.26 | 123.47 |

(四) 关联方应收应付款项

1、关联方往来余额情况

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司对关联方的往来余额情况如下表：

单位：亿元

| 项目 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|-----------|------------------|------------------|------------------|
| 应收票据及应收账款 | 5.73 | 6.35 | 4.40 |
| 其他应收款 | 434.36 | 486.29 | 158.52 |
| 其他应付款 | 694.46 | 375.73 | 98.01 |
| 长期应收款 | 1.03 | 22.93 | 34.57 |
| 长期应付款 | 19.53 | - | - |
| 预收账款 | - | 0.02 | 0.01 |
| 合同负债 | 0.00 | - | - |
| 预付账款 | 0.03 | 0.00 | 0.66 |
| 应付股利 | - | 0.37 | 0.37 |
| 应付利息 | 3.11 | 0.85 | 1.44 |

| 项目 | 2020年12月31日 | 2019年12月31日 | 2018年12月31日 |
|------|-------------|-------------|-------------|
| 借款 | 34.45 | 28.00 | 70.36 |
| 应付债券 | 61.88 | 19.94 | 68.07 |
| 其他 | 80.69 | 416.34 | 255.43 |

2、其他应收款

截至2020年12月31日，公司对关联方的其他应收款情况如下表：

单位：亿元

| 关联方名称 | 余额 |
|----------------|--------|
| 合营企业 | 314.74 |
| 本公司最终控股公司之合营企业 | 2.91 |
| 受同一最终控股公司控制的公司 | 101.95 |
| 本公司最终控股公司之联营企业 | 1.47 |
| 联营企业 | 13.29 |
| 合计 | 434.36 |

3、其他应付款

截至2020年12月31日，公司对关联方的其他应付款情况如下表：

单位：亿元

| 关联方名称 | 余额 |
|----------------|--------|
| 合营企业 | 430.83 |
| 受同一最终控股公司控制的公司 | 73.01 |
| 本公司中间控股公司 | 181.38 |
| 本公司最终控股公司之合营企业 | 0.74 |
| 联营企业 | 8.49 |
| 合计 | 694.46 |

（五）关联方担保情况

关于发行人对关联方担保的情况，详见本募集说明书第六节、八、（二）公司提供的担保事项，报告期内发行人不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。

（六）关联方资金占用

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

六、发行人董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事和高级管理人员的情况如下表所示：

| 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 | | 朱大华 | 监事 |
| 6 | 高级管理人员 | 柯鹏 | 法定代表人、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 |

公司董事、监事和高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

(二) 董事、监事和高级管理人员的主要从业经历

1、许家印先生，恒大集团董事局主席、党委书记，1958年10月生，汉族，中共党员，本科学历，管理学教授、博士生导师，第十一届全国政协委员，第十二届、第十三届全国政协常委。近年来荣获“改革开放40年百名杰出民营企业家”“全国脱贫攻坚奖”“全国劳动模范”“优秀中国特色社会主义事业建设者”等多项国家荣誉，并连续八届荣膺“中华慈善奖”。同时兼任B20中国工商理事会副主席、APEC中国工商理事会副会长、丝绸之路商务理事会中国委员会副主席、中国国际商会副会长、中国企业联合会副会长、中国企业家协会副会长、中国文化产业协会副会长、广东省工商联名誉会长、广东省扶贫基金会名誉理事长、广东省光彩事业促进会副会长等。

2、何妙玲，中国国籍，女，1965年生，工程管理硕士，经济师，拥有逾31年的房地产项目营销策划管理工作经验，现任恒大地产集团董事。1997年入职公司，历任营销中心总经理、总裁助理、副总裁。

3、赵长龙，中国国籍，男，1964年生，工学学士，拥有逾34年的房地产项目开发与运营管理经验，现任恒大地产集团董事。1998年入职公司，历任开发中心总经理、总裁助理、副总裁、区域公司负责人。

恒大地产监事的简历情况如下所示：

4、吉兴顺，中国国籍，男，1973年生，硕士，拥有逾27年的经济管理与资金管理经验，现任恒大地产集团监事。2003年入职公司，历任资金计划中心总经理、资金中心副总经理、区域公司副总经理。

5、朱大华，中国国籍，男，1967年生，上海交通大学硕士，拥有逾33年的财务总监与资金管理经验。2021年入职公司，现任恒大地产集团监事。历任深圳市人才安居集团有限公司副总经理，兼任深圳市安居创新股权投资基金管理有限公司董事长。

恒大地产高管的简历情况如下所示：

6、柯鹏，中国国籍，男，1979年出生，复旦大学学士，清华大学工程管理硕士，北京大学管理学在读博士，拥有逾18年房地产项目开发与运营管理经验。2008年入职公司，历任总裁助理，副总裁，副总裁兼恒大文化集团董事长、恒大足球俱乐部董事长、恒大排球俱乐部董事长，吉林公司董事长，黑龙江公司董事长，深圳公司董事长兼珠三角公司董事长，现任集团总裁。

7、林漫俊，中国国籍，男，1970年生，工程管理硕士，拥有逾28年的工程设计及招投标管理工作经验。2003年入职公司，并历任研发中心设计部经理、设计中心副总经理、定标部总经理、总裁助理，现任集团副总裁，负责开发建设过程中预决算、招投标及合同管理工作。

8、刘雪飞，中国国籍，女，1975年生，工商管理硕士，拥有逾23年的房地产项目营销策划管理经验。2004年入职公司，历任策划中心副总经理、营销中心总经理、总裁助理，现任集团副总裁，负责销售管理工作。

9、赖立新，中国香港国籍，男，1972年生，工程管理硕士。拥有逾27年房地产项目运营与管理经验。2001年入职公司，历任副总裁、区域公司董事长，现任恒大集团执行董事、集团副总裁，负责项目拓展管理、土地成本及履约监督、法律事务管理工作。

10、钱程，中国国籍，男，1986年生，会计学学士，拥有逾12年的财务经营管理工作经验。2008年入职公司，历任区域财务部经理、财务中心副总经理等，现任集团副总裁，负责财务管理工作。

（三）董事、监事和高级管理人员的兼职情况

截至本募集说明书签署日，恒大地产集团有限公司董事、监事、高级管理人员在恒大地产及其下属企业、联合营企业以外的单位兼职情况如下：

| 恒大地产任职 | 姓名 | 兼职单位 | 兼职职务 | 兼职单位与恒大地产关系 |
|--------|-----|--------------------|----------------|-------------|
| 董事长 | 许家印 | 中国恒大集团 | 董事局主席 | 中间控股公司 |
| 董事 | 何妙玲 | 恒大新能源汽车集团 | 常务副总裁 | 无 |
| | | 广州市画锦堂投资咨询有限公司 | 执行董事、总经理、法定代表人 | 无 |
| 监事 | 吉兴顺 | 广州市凯隆置业有限公司 | 监事 | 恒大地产控股股东 |
| | 朱大华 | 深圳市人才安居集团有限公司 | 副总经理 | 恒大地产股东 |
| 副总裁 | 林漫俊 | 嘉凯城集团股份有限公司 | 董事 | 受同一最终控股公司控制 |
| | 刘雪飞 | 中国恒大集团 | 副总裁 | 中间控股公司 |
| | 钱程 | 新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司 | 董事 | 受同一最终控股公司控制 |
| | 赖立新 | 中国恒大集团 | 董事 | 中间控股公司 |

（四）董事、监事和高级管理人员持有公司股权和债券情况

截至本募集说明书签署日，除公司董事长许家印先生持有发行人子公司发行的部分美元债券外，公司董事、监事和高级管理人员未直接持有公司的股权和已发行债券。

七、发行人主要业务基本情况

（一）发行人主要业务情况

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年末，在深圳、广州、北京、上海、天津、重庆、合肥、济南、沈阳、长沙、南昌、南京、太原、郑州、成都、海口、哈尔滨、武汉、石家庄、长春、兰州、南宁、福州、贵阳、呼和浩特、西安、昆明、乌鲁木齐、银

川、西宁、大连、桂林等 233 个主要城市拥有住宅地产项目 711 个。

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。2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司分别实现营业收入 4,365.52 亿元、4,264.70 亿元和 4,458.53 亿元，业务高速发展。公司的收入规模和业务增长体现了公司作为中国领先房地产开发企业的行业地位。

报告期内，房地产开发业务收入占公司营业收入的比例均超过 95%。从公司营业收入的构成来看，房地产开发业务是公司主要收入来源。公司其他业务主要包括酒店经营、物业管理、建筑工程、租赁服务等多种类业务。该等业务具备一定的收入规模，但在公司总体营业收入中占比仍较小。

报告期内，公司营业收入按业务板块划分构成情况如下：

单位：亿元

| 业务板块 | 2020 年度 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | |
|-------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房地产开发 | 4,282.66 | 96.06% | 4,115.25 | 96.50% | 4,218.99 | 96.64% |
| 其他业务 | 175.87 | 3.94% | 149.45 | 3.50% | 146.53 | 3.36% |
| 合计 | 4,458.53 | 100.00% | 4,264.70 | 100.00% | 4,365.52 | 100.00% |

公司房地产开发项目以民生住宅为主，商业地产为辅，开发产品包括低密度住宅、多层花园住宅、小高层住宅、中高层及高层住宅等。报告期内，公司不断拓展住宅地产的城市覆盖，同时加大营销力度，使房地产业务和住宅地产的收入实现快速增长。

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。随着公司住宅项目的不断开发与销售，商业配套的收入规模亦同步增长，但其规模在公司房地产开发业务的整体收入中占比仍较低。公司房地产开发业务中还包括车库及车位销售等其他收入，占比较低。

报告期内，公司业务细分收入构成情况如下：

单位：亿元

| 业务板块 | 2020 年度 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | |
|------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 住宅 | 4,133.89 | 92.72% | 3,852.83 | 90.34% | 3,998.37 | 91.59% |

| | | | | | | |
|-----------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| 商业地产 | 148.77 | 3.34% | 262.42 | 6.15% | 220.62 | 5.05% |
| 其他 | 175.87 | 3.94% | 149.45 | 3.50% | 146.53 | 3.36% |
| 合计 | 4,458.53 | 100.00% | 4,264.70 | 100.00% | 4,365.52 | 100.00% |

公司以标准化模式发展房地产，创造了独具特色的山水园林居住文化，根据项目所处区位定制出高档次的产品配套标准、景观园林标准、建设标准、装潢标准、营造出高尚、舒适的居住氛围。经过多年培育和发展，公司已形成“恒大华府”、“恒大·御景半岛”等高端产品线，以及“恒大绿洲”、“恒大名都”、“恒大雅苑”、“恒大城”等中高端和中端产品，拥有较好的市场口碑。

最近三年，公司房地产项目销售情况如下：

单位：万平方米、亿元、元/平方米

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|------|----------|-----------|-----------|
| 销售面积 | 6,561.72 | 5,301.11 | 4,970.25 |
| 销售金额 | 5,986.93 | 5,473.17 | 5,219.23 |
| 销售均价 | 9,124.03 | 10,324.56 | 10,500.95 |
| 结算面积 | 5,035.55 | 4,744.53 | 4,716.53 |
| 结算金额 | 4,282.67 | 4,115.25 | 4,218.99 |
| 结算均价 | 8,504.87 | 8,673.67 | 8,945.12 |

报告期内，公司销售区域分布占比情况如下：

| 区域 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|----|---------|---------|---------|
| 华中 | 28% | 31% | 36% |
| 华南 | 34% | 33% | 31% |
| 华北 | 22% | 22% | 21% |
| 华东 | 16% | 14% | 12% |

从销售区域分布情况看，2020 年度公司房地产业务签约销售额来自华南区域占比 34%；来自华中区域占比为 28%；来自华北区域占比 22%；来自华东区域占比为 16%，各区域签约销售占比与上年基本保持一致。从城市能级来看，2020 年签约销售额来自一、二线城市销售金额占比 58.3%，非一二线城市占比约 41.7%。

经过多年的快速发展，公司完成房地产项目与土地储备的全国性布局，在开发地域的选择上注重一、二、三线城市的合理配置与均衡布局，在充分利用规模

优势的同时，降低了区域性市场风险。公司按照标准化流程选择项目开发所在城市及地点，优先选择行政级别高、人口密度大的城市和周边配套设施好、拆迁安置问题少的地点开发房地产项目，以在初期锁定较低的成本和较高的收入回报。

报告期内，公司总土地储备和新增项目情况如下：

单位：个、万平方米、亿元

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|--------|---------|---------|---------|
| 新增项目 | 109 | 111 | 101 |
| 新增土地储备 | 4,238 | 4,778 | 4,261 |
| 新增土储原值 | 1,037 | 1,171 | 761 |
| 土地储备面积 | 16,380 | 23,305 | 25,549 |

截至 2020 年末，公司住宅土地储备区域分布情况如下：

单位：个、万平方米

| 区域 | 数量 | 占地面积 | 规划建筑面积 | 土地储备面积 |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 华北 | 155 | 4,118 | 7,459 | 3,907 |
| 华中 | 243 | 6,974 | 13,141 | 6,140 |
| 华东 | 81 | 1,796 | 2,748 | 1,386 |
| 华南 | 232 | 5,374 | 10,651 | 4,947 |
| 合计 | 711 | 18,263 | 34,000 | 16,380 |
| 其中，一二线城市 | 314 | 9,969 | 16,921 | 8,091 |
| 占比 | 44.16% | 54.59% | 49.77% | 49.40% |
| 非一二线城市 | 397 | 8,294 | 17,079 | 8,288 |
| 占比 | 55.84% | 45.41% | 50.23% | 50.60% |

公司土地储备规模较大。报告期内，国内宏观经济及房地产行业运行状况进入调整期，公司利用市场机遇有效扩充了一、二线城市的土地储备。截至 2020 年末，公司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。

截至 2020 年末，公司全国范围内住宅项目数量为 711 个，其中一二线城市项目数量为 314 个，非一二线城市项目数量为 397 个。截至 2020 年末，公司全国范围内住宅土地储备面积 16,380 万平方米，其中一二线城市土储面积 8,091 万平方米，占比为 49.40%；非一二线城市土储面积占比为 8,288 万平方米，占比为 50.60%；公司全国范围规划建筑面积合计 34,000 万平方米，其中一二线城市规划建筑面积 16,921 万平方米，占比为 49.77%，非一二线城市规划建筑面积 17,079

万平方米，占比 50.23%。

截至 2020 年末公司已进入全国 233 个主要城市，项目储备规模较大的城市包括烟台市、重庆市、乌鲁木齐市、成都市、贵阳市、昆明市、黄冈市、长沙市、兰州市和沈阳市等，分别占当期末总项目储备的 7.21%、4.76%、4.32%、3.53%、3.39%、3.04%、2.38%、2.35%、2.23%、2.04%，合计占比达 35.27%，分散的区域布局增强了公司抵御区域风险的能力。

截至 2020 年 12 月末，公司在建面积为 10,653 万平方米。从城市分布来看，公司在建项目面积的前十大城市分别为重庆市、成都市、长沙市、乌鲁木齐市、昆明市、佛山市、贵阳市、烟台市、海口市和太原市，占当期末在建面积的比重分别为 6.11%、3.82%、2.06%、1.89%、1.86%、1.81%、1.78%、1.57%、1.56%和 1.48%，合计占比为 23.95%，公司在建项目城市分布较为广泛。

（二）主要客户和主要供应商情况

1、主要客户情况

公司房地产业务以普通商品住宅开发为主，主力客户群为个人，因此主要客户的销售额占全年销售额的比例较低。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，公司房地产业务对前 5 名客户销售收入分别为 7.77 亿元、24.66 亿元和 11.54 亿元，占公司房地产业务收入的比例分别为 0.18%、0.60%和 0.27%。2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司房地产业务对前 5 名客户销售收入及占公司房地产业务收入比例情况如下：

| 年度 | 客户 | 销售收入（亿元） | 占同类业务比例 |
|--------|-----|----------|---------|
| 2020年度 | 客户A | 3.20 | 0.07% |
| | 客户B | 2.38 | 0.06% |
| | 客户C | 2.18 | 0.05% |
| | 客户D | 2.07 | 0.05% |
| | 客户E | 1.71 | 0.04% |
| | 合计 | 11.54 | 0.27% |
| 2019年度 | 客户E | 7.30 | 0.18% |
| | 客户F | 6.42 | 0.16% |
| | 客户G | 5.28 | 0.13% |

| | | | |
|---------------|-----------|--------------|--------------|
| | 客户H | 3.39 | 0.08% |
| | 客户I | 2.28 | 0.06% |
| | 合计 | 24.66 | 0.60% |
| 2018年度 | 客户J | 1.66 | 0.04% |
| | 客户K | 1.59 | 0.04% |
| | 客户L | 1.55 | 0.04% |
| | 客户M | 1.53 | 0.04% |
| | 客户N | 1.44 | 0.03% |
| | 合计 | 7.77 | 0.18% |

2018年度、2019年度及2020年度，公司不存在向单个客户的销售比例超过同类业务的50%或严重依赖于少数客户的情形。

2、主要供应商情况

房地产项目所需的原材料主要是建筑材料及设备，包括钢材、水泥、墙体材料、电梯、电气设备等。公司直接从生产企业采购电梯等设备，其他建筑材料及设备通过总承包合同委托总承包商采购。报告期内，公司供应商主要为非关联方；铝合金材料、实木地板及土方平整等若干建筑材料及服务，有部分由公司的子公司提供。

公司主要主体建筑承包商均为国内知名的大型建筑承包商，与公司建立了稳定的业务合作关系。2018年度、2019年度和2020年度，公司对第一大建筑承包商的采购金额分别为154.30亿元、112.81亿元和137.22亿元，占同类业务的比例分别为7.29%、7.02%和4.86%；公司对前五大建筑承包商的采购金额分别为345.65亿元、320.48亿元和424.13亿元，占同类业务的比例分别为16.33%、19.94%和15.02%。

| 年度 | 供应商 | 采购金额（亿元） | 占同类业务比例 |
|---------------|-----------|---------------|---------------|
| 2020年度 | 建筑承包商 A | 137.22 | 4.86% |
| | 建筑承包商 B | 107.76 | 3.82% |
| | 建筑承包商 C | 69.22 | 2.45% |
| | 建筑承包商 I | 57.17 | 2.02% |
| | 建筑承包商 J | 52.76 | 1.87% |
| | 合计 | 424.13 | 15.02% |
| | 建筑承包商 A | 112.81 | 7.02% |

| 年度 | 供应商 | 采购金额（亿元） | 占同类业务比例 |
|---------|---------|---------------|---------------|
| 2019 年度 | 建筑承包商 B | 90.34 | 5.62% |
| | 建筑承包商 C | 53.92 | 3.35% |
| | 建筑承包商 I | 33.06 | 2.06% |
| | 建筑承包商 J | 30.35 | 1.89% |
| | 合计 | 320.48 | 19.94% |
| 2018 年度 | 建筑承包商 A | 154.30 | 7.29% |
| | 建筑承包商 B | 76.70 | 3.62% |
| | 建筑承包商 C | 52.83 | 2.50% |
| | 建筑承包商 D | 34.12 | 1.61% |
| | 建筑承包商 E | 27.69 | 1.31% |
| | 合计 | 345.65 | 16.33% |

2018年度、2019年度及2020年度，公司不存在向单个供应商的采购比例超过同类业务的50%或严重依赖于少数供应商的情形。

（三）发行人的主要竞争优势

1、产品优势

恒大地产致力于打造民生地产，为老百姓提供高品质、高性价比的精品住宅，切实贯彻落实了中央提出的“房子是用来住的，不是用来炒的”“要准确把握住房的居住属性”等宏观调控政策的要求。

恒大地产的产品结构以中小户型为主，绝大部分满足居民自住和改善型需求，截至 2020 年末，恒大地产已确定规划的在建和拟建项目中，120 平以下的住房占比 75%、120-140 平的住房占比 21%，140 平米以下的普通商品住房占比高达 96%。同时，恒大地产从 2015 年起率先实施“无理由退房”政策。通过上述产品策略的实施，恒大地产的产品能够极大满足老百姓的居住需求，因而受到市场欢迎，具备较强的竞争力。

2、标准化运营模式的优势

恒大地产通过紧密型集团化管理，对全国各地地区公司实施管理模式、项目选择、规划设计、材料使用、工程招标、工程管理及项目营销七个方面的标准化运营。

标准化运营有助于实现多方面对于成本的严格控制，增强竞争优势。恒大地产设立了建筑、装修设计院，通过设计院的标准化设计及优化设计，有效地控制建设成本；严格实施集中招投标，对于各类主体、装修、园林等大型工程，均由集团统一招投标；建立集中采购和配送体系，在确保品质的前提下，大幅降低材料及设备的采购价格，并实现材料及设备直接送达施工现场，有效降低了采购环节中的运输仓储成本。

标准化运营也有助于实现项目的快速开发和资金的迅速回笼。通过集团化紧密型管理模式，项目拿地后能快速完成规划设计、政府报建、施工组织、原材料供应等各项工作，以实现项目的快速开工建设；通过标准化的规划设计，迅速完成项目的定位和方案拟定及实施；通过全国统一招投标整合资源，迅速组织新项目施工，确保工程进度及质量；通过实施标准化的工程管理、质量控制体系，保证工程质量；通过实施标准化的开盘模式，实现快速销售的目标。项目在购地后一般六个月内推出预售计划，标准化营销程序使得项目一般六至八个月内开始预售。

3、产品品质优势

恒大地产实施精品战略，所有产品采用精装修交楼，对内严格执行全过程精品标准，严控产品质量；对外大规模整合各类优势资源，从规划设计、主体施工、园林建设、装修装饰，到材料设备都与国内外 800 多家相关行业龙头企业建立合作联盟，从而树立恒大产品的精品标杆地位，恒大地产产品在全国各主要城市深受广大置业者欢迎，从而使恒大地产能够持续多年在销售业绩方面全国领先。

4、土地储备优势

充足的土地储备是保证恒大地产主营业务持续发展的关键，恒大地产对于土地成本及土地质量控制的标准非常严格，凭借前瞻性的土地储备战略，抢先进入了土地成本低、发展潜力大的城市和区域。恒大地产项目所在城市基本为区域经济中心，经济规模及发展速度全国领先，项目一般都坐落于所在城市升值潜力大、

住房刚性需求大的优质区域。这些项目还具备土地成本低、土地可持续拓展的特点。

5、团队管理优势

恒大地产拥有国内一流的领导管理团队，平均房地产开发管理经验 23 年以上，95%以上的工程技术及管理人员具大学本科及以上学历。

恒大地产拥有一流的管理模式，采用先进管理方法，并结合多年实践经验，建立起了集团公司、地区公司两级管理体系，在企业运营上采用集团化紧密型管理模式，由集团公司对地区公司进行统一管理。对内全面采用目标计划管理、绩效考核管理等一系列经营管理模式，为企业健康快速发展注入了强大动力。

6、文化优势

恒大地产始终围绕“质量树品牌、诚信立伟业”的恒大企业宗旨，“艰苦创业、努力拼搏、无私奉献、开拓进取”的恒大企业精神，“精心策划、狠抓落实、办事高效”的恒大工作作风，以高效进取的企业文化激励员工；同时配合先进的企业管理体系、有效的激励约束机制，形成奋发进取的工作氛围，令团队始终保持强大的凝聚力、执行力。经验丰富和稳定的管理团队，集团化紧密型管理模式以及先进的企业文化，大大提升了恒大地产的执行力和抗风险能力，使恒大地产成功实现健康快速发展。

（四）发行人主要经营资质

公司为住建部批准的房地产开发一级资质企业（资质证书编号：建开企[2005]460号），承担房地产项目的建设规模不受任何限制，可以在全国范围内从事房地产开发项目。

八、发行人所处行业状况

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

2014年以来，国内宏观经济增速放缓，居民购房观望情绪上升，房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。2014年，全国商品房销售面积120,649万平方米，同比下降7.6%，商品房销售额76,292亿元，同比下降6.3%。2015年，由于信贷放宽和政策促进，房地产销售情况出现好转，销售面积和销售金额均呈现出明显回升。2015年，全国商品房销售面积128,495万平方米，同比增长6.5%，商品房销售额87,281亿元，同比增长14.4%。2016年，商品房销售面积157,349万平方米，同比增长22.5%，商品房销售额117,627亿元，同比增长34.8%。2017年全国商品房销售面积169,408万平方米，同比增长7.7%，商品房销售额133,701亿元，同比增长13.7%。2018年全国商品房销售面积171,654万平方米，同比增长1.3%，全国商品房销售额149,973亿元，同比增长12.2%，其中住宅销售额同比增长14.7%。2019年全国商品房销售面积17.16亿平方米，比上年下降0.1%，商品房销售额159,725亿元，同比增长6.5%，其中住宅销售额增长10.3%。2020年全国商品房销售面积176,086万平方米，比上年增长2.6%，商品房销售额173,613亿元，同比增长8.7%，其中住宅销售额增长10.8%。

（一）房地产宏观调控政策基调适时调整

国家在房地产行业宏观管理方面涉及的职能部门主要包括国家住房和城乡建设部、国土资源部、商务部及国家发改委等部委。其中国家住房和城乡建设部主要负责制定产业政策、制定质量标准 and 规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策、土地出让制度相关的政策规定；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。各地区对房地产开发管理的主要机构是各级发展与改革委员会、建设委员会、规划管理部门、国土资源管理部门和房屋交易管理部门等。

为保障房地产市场长远健康发展，2009年12月9日以来，国务院以及相关部

产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策是政府调控房地产市场的主要手段。2010年下半年，北京、上海、深圳等房地产一线城市率先实施限购政策。2011年7月12日，国务院常务会特别强调，已实施住房限购措施的城市要继续严格执行相关政策，房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施。2013年2月20日，国务院常务会议确定五项加强房地产市场调控的政策措施（简称“国五条”），要求各地公布年度房价控制目标。北京市国五条细则自3月31日起执行，公布了按个人转让住房所得的20%征收所得税等严厉措施。

2013年10月，中共中央总书记习近平在主持加快推进住房保障体系和供应体系建设第十次集体学习时强调，只有坚持市场化改革方向，才能充分激发市场活力，满足多层次住房需求。同时，政府必须为困难群众提供基本住房保障。习近平同志此番讲话表明，中央调控思路正发生转变，未来将更多的话语权交予市场，由市场调节供需结构，将居民的住房需求进一步差异化；与此同时，对于确实存在住房困难的居民，由政府做好充分保障。

2014年以来，房地产行业政策有逐步放宽的趋势。一方面，对个人住房贷款要求有所放宽，首付比例有所降低。2014年9月，人民银行和银监会联合下发通知，要求金融机构支持居民家庭合理住房贷款需求，并在一定程度上放宽了对限贷标准的认定。2015年3月，人民银行、住建部、银监会联合下发通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例下调为不低于40%。2015年，人民银行对二套房公积金首付比例进行了两次调整，2015年3月30日，人民银行、住建部、银监会联合下发通知，拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付比例为30%。2015年9月1日，住房城乡建设部、财政部、中国人民银行三部门再度下调二套房公积金贷款首付比例，由原先的最低30%降低至20%。另一方面，房产税降低以及“二胎”政策的实施，也对房产的交易产生了一定影响。2015年，财政部公布，个人转让普通住房免征营业税从5年降为2年。2015年10月29日，中共十八大五中全会宣布，中国将全面实施一对夫妇可生育两个孩子政策，可能对学区房和大户型的销售产生一定影响。

2016年，房地产市场呈现新局面，政策环境也呈逐渐收紧趋势。2016年3

月两会政府工作报告明确深入推进新型城镇化，房地产定调因城施策去库存，促进房地产市场平稳运行。3月17日，《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》全文正式发布，提出构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，优化住房供需结构，稳步提高居民住房水平，更好保障住有所居。2016年3月，上海、深圳限购限贷升级，热点二线城市开始收紧，合肥限贷，廊坊限购，南京、苏州、厦门、天津、杭州限购限贷，其他多数城市以加强市场监管为主。2016年十一前后，22个城市集中出台调控政策，包括需求端限购限贷、供应端加大住房及土地供应、限房价限价、加强房地产金融监管及市场监管等。对于三四线城市，全国大部分省市开始落实去库存措施，通过调节供需两端改善市场环境，同时由于不同城市、不同区域、不同产品结构库存呈现明显差异化，地方根据自身实际因城施策，去库存政策更具针对性，多省市强调实施“一市（县）一策”。2016年12月14日至16日，经济工作会议在北京举行，部署2017年经济工作，提出要坚持稳中求进工作总基调，坚持以推进供给侧结构性改革为主线，促进经济平稳健康发展和社会和谐稳定。房地产方面，强调要促进房地产市场平稳健康发展，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制。

另一方面，金融财税政策进行差异化调整，制度改革持续推进。2016年2月2日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，在不实施“限购”措施的城市，首套房商贷低首付比例可向下浮动5个百分点至20%，二套房商贷首付比例降至30%。2月末，央行宣布普遍下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。2月19日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部三部门联合发布《关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》，下调非一线城市房地产交易环节契税、营业税。针对新房，首套90平方米以上的房屋契税下调至1.5%，同时二套房契税全面下调；针对二手房，个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的免征营业税。随着营改增的全面实施，营业税优惠政策平移，针对二手房税，仍保持原营业税优惠。年末经济工作会议指出，要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，货币政策要保持稳健中性，

适应货币供应方式新变化,调节好货币闸门,努力畅通货币政策传导渠道和机制,维护流动性基本稳定。

金融财税改革持续推进,营改增细则落地并进入实施阶段。3月23日,财政部、国家税务总局下发《关于全面推开营业税改征税试点的通知》,对于房地产营改增方面,税率、计税方式、过渡时期办法、二手房交易纳税均做了说明。12月28日,财政部、国家税务总局联合召开营改增媒体吹风会,明确继续密切跟踪试点情况,确保行业税负只减不增;全面系统评估营改增试点情况,进一步完善试点政策;结合税改革和立法进程,进一步优化税制。

严控房地产金融业务,加大力度防范金融风险。央行《2016年第三季度中国货币政策执行报告》指出,注重稳增长和防泡沫之间的平衡,进一步加强重点领域风险排查,关注实体经济是产能过剩行业、房地产、地方政府性债务等领域风险。11月4日,保监会《关于开展不动产及基础资产为不动产的金融产品自查有关事项的通知》指出,加紧摸底保险行业不动产现状,拟规范保险资金不动产行为,防范运作风险。11月11日,国家发改委《关于企业债券审核落实房地产调控政策的意见》要求,严格限制房地产开发企业发行企业债券融资用于商业性房地产项目。

2017年,房地产调控政策继续深化。1月24日,政策利率6年内首次上调,再度抑制房地产泡沫。3月,厦门率先落地个人限售令,到年末,限售城市已扩容至46城,另有7城升级限售。3月17日,北京楼市调控进一步升级,二套房首付比例上调10%;首套、二套均暂停发放贷款期限25年(不含25年)以上的个人住房贷款。4月6日,住房城乡建设部、国土资源部联合发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》。《通知》指出对消化周期在36个月以上的,应停止供地;36-18个月的,要减少供地;12-6个月的,要增加供地;6个月以下的,不仅要显著增加供地,还要加快供地节奏。自7月1日起,全国所有地方的住房公积金管理中心开始按照《全国住房公积金异地转移接续业务操作规程》的要求,通过平台办理住房公积金异地转移接续业务。7月,住建部等部门联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》提出,要继续深化城镇住房制度改革,建立租购并举的住房制度,并将广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆12个城市作为

首批开展住房租赁改革的试点。9月，北京市正式出台共有产权住房政策，共有产权住房由建设单位开发建设，销售价格低于同地段、同品质商品住房价格水平，并限定使用和处分权利，政府与购房人按份共有产权。10月，十九大报告提出“坚持房子是用来住的不是用来炒的”，更加指明了方向，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。12月8日，中共中央政治局会议分析研究2018年经济工作，提出加快住房制度改革和长效机制建设是明年要着力抓好的一项重点工作。

2018年，各类城市各层次楼盘套总价及中位数总体呈现上升趋势，但代表城市各类楼盘价格涨势得到控制。成交结构的变化，一方面是对市场需求结构的反映，一线城市供给侧改革调控效果逐步显现，刚需和中小户型产品成交占比不断提升。二三线城市居民改善性需求不减。宏观调控政策方面，3月份“两会”对2018年房地产市场发展指明了方向，奠定了“房住不炒”的定位，坚持强调住房的居住属性；7月中央政治局会议强调“坚决遏制房价上涨”，两次重要会议奠定了全年房地产调控的政策基调。各地方政府因城施策，继续深化调控供需两端，强化市场监管，增加有效供给比重，调控力度持续加码。

（二）房地产开发投资情况

根据国家统计局数据，2014年，全国房地产开发投资9.5万亿元，同比增长10.47%；全国房屋新开工面积为17.96亿平方米，同比下降10.65%。与2013年相比，投资增速和房屋新开工面积均有所下降。

2015年，全国房地产开发投资9.6万亿元，同比增长1.1%；全国房屋新开工面积15.45亿平方米，同比下降13.98%。投资增速及房屋新开工面积均呈现下降趋势。

2016年，全国房地产开发投资10.26万亿元，同比增长6.9%（扣除价格因素实际增长7.5%），全国房屋新开工面积为16.70亿平方米，同比增长8.1%。投资增速和房屋新开工面积均有所上升。

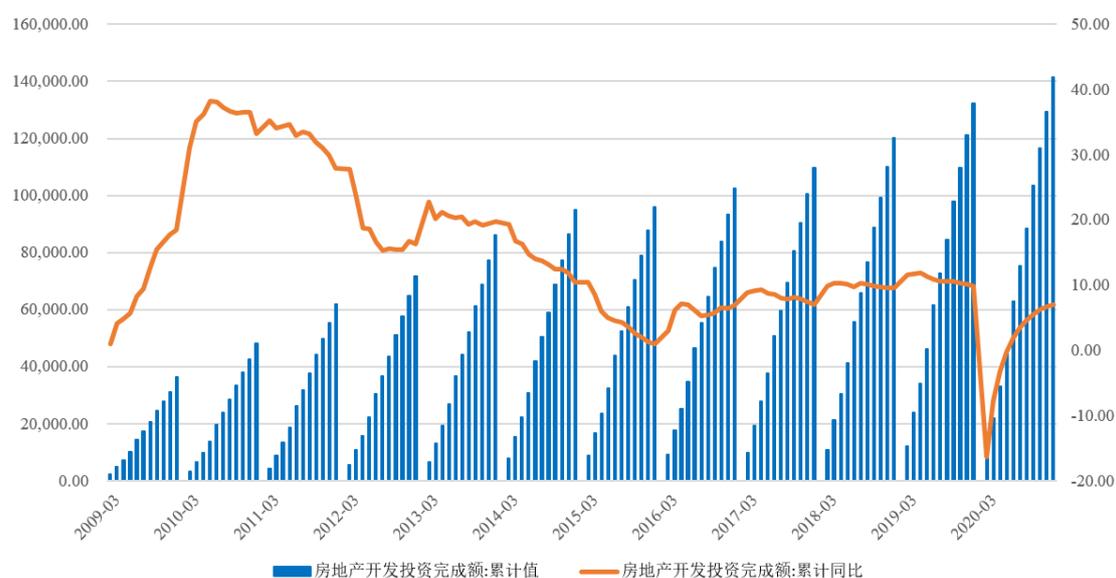
2017年，全国房地产开发投资10.98万亿元，名义同比增长7.0%，全国房屋新开工面积17.87亿平方米，同比增长7.0%。与2016年相比，投资增速略有下降，房屋新开工面积有所上升。

2018年，全国房地产开发投资120,264亿元，比上年增长9.5%，增速回落0.2个百分点，比上年同期提高2.5个百分点。

2019年，全国房地产开发投资完成额132,194亿元，比上年名义增长9.9%，其中，住宅投资97,071亿元，增长13.9%。

2020年，全国房地产开发投资完成额141,443亿元，比上年名义增长7.0%，其中，住宅投资104,446亿元，增长7.6%。

房地产开发投资月度投资完成额及累计同比增速情况



数据来源：国家统计局

（三）房屋销售情况

2013年，全国商品房销售面积为130,550万平方米，同比增长17.29%，商品房销售额累计为8.1万亿元，同比增长26.61%。期内国家新出台了新国五条，诱发了成交量的飙升，商品房销售面积增速也回升至2009年以来的高点。2014年，商品房销售面积为120,649万平方米，比上年下降7.6%。其中，住宅销售面积下降9.1%，办公楼销售面积下降13.4%，商业营业用房销售面积增长7.2%。商品房销售额76,292亿元，下降6.3%。其中，住宅销售额下降7.8%，办公楼销售额下降21.4%，商业营业用房销售额增长7.6%。2015年，商品房销售面积为128,495万平方米，同比增长6.5%。其中，住宅销售面积增长6.9%，办公楼销售面积增长16.2%，商业营业用房销售面积增长1.9%。商品房销售额87,281亿元，增长14.4%，增速回落1.2个百分点。其中，住宅销售额增长16.6%，办公楼销

售额增长 26.9%，商业营业用房销售额下降 0.7%。2016 年，商品房销售面积为 157,349 万平方米，同比增长 22.5%。其中，住房销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。商品房销售额 117,627 亿元，增长 34.8%，增速回落 2.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 36.1%，办公楼销售额增长 45.8%，商业营业用房销售额增长 19.5%。2017 年商品房销售面积为 169,408 万平方米，同比增长 7.7%。其中，住房销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%，商业营业用房销售面积增长 18.7%。商品房销售额 133,701 亿元，增长 13.7%，增速提高 1 个百分点。其中，住宅销售额增长 11.3%，办公楼销售额增长 17.5%，商业营业用房销售额增长 25.3%。

2018 年，商品房销售面积 171,654 万平方米，比上年增长 1.3%，增速回落 0.1 个百分点，比上年回落 6.4 个百分点。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149,973 亿元，增长 12.2%，提高 0.1 个百分点，比上年回落 1.5 个百分点。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。

2019 年全国商品房销售面积 17.16 亿平方米，比上年下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。

2020 年全国商品房销售面积 17.61 亿平方米，比上年增长 2.6%。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。

（四）我国房地产行业的发展趋势

城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景。自 1982 年至 2019 年，中国城市化率由 20% 迅速跃升至 60.6%；而与发达国家 80% 以上的城市化率相比，仍有大幅度的提升空间。据历史数据平均估计，中国城市化率每年增加一个百分点，预计会带动 1,000 多万农村人口向城市迁移，进而带来大量新增的住房需求。

根据世界银行研究，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当人均 GDP 在

600-800 美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均 GDP 达到 1,300-8,000 美元时，房地产行业将进入稳定快速增长期。目前我国人均 GDP 已经超过 9,000 美元，国内房地产行业已经进入稳定快速增长期。

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及市场环境的变化，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

不同区域的房地产市场发展将出现两极分化。一线城市由于经济发展良好，人口聚集力较强，房地产市场保持良好发展态势，住宅价格存上涨动力。二线城市商品住宅市场分化明显，除一些热点城市外，其他二线城市商品住宅库存正在逐步得到去化，房价将保持相对平稳。对于三四线城市而言，房地产市场具有发展潜力、价格具有较强上涨动力的城市多聚集于三大城市群。部分城市前期供应量较大而需求有限致库存高企；部分城市经济、产业发展较慢或不及周边城市，市场需求被周边吸纳能力较强的城市分流。未来，采取多种方式有效去库存将成为房地产市场的重点之一，不同城市房地产市场发展将更加差异化，部分三线城市或受制于经济、产业发展、人口吸纳力等因素影响，面临库存去化压力；而一线及部分热点二三线城市由于自身经济、产业等优势，继续带来需求空间的提升，房地产市场将保持良好发展态势，房价将保持平稳或温和上涨趋势。

（五）房地产行业竞争情况

目前，我国房地产行业的竞争情况主要表现在以下几个方面：

1、房地产行业进入壁垒日益提高

随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌的中小房地产开发企业将被市场淘汰。

2、房地产竞争区域差异性较大

我国东南沿海城市房地产市场化程度相对较高，市场较为成熟，竞争较为充分，中西部市场起步较晚，市场化程度相对较弱。此外，一二线城市对资源和人口的吸附能力强，人口净流入带来购房需求的增长，在改善住房和投资不动产的双重作用下，一二线城市房价处于上涨状态，其中北上广深四个一线城市 2016 年房价出现大幅上涨，房地产库存已经降到一年以内；部分三四线城市由于人口净流入较少，房地产市场趋于饱和，去库存压力较大。在一二线与三四线城市房地产市场两极分化的趋势下，一二线城市将成为大型房地产企业竞争的重点区域。

3、房地产竞争加剧，行业集中度提高

伴随着国内一流房地产企业的跨区域发展以及境外房地产企业的不断介入，市场竞争日趋激烈。房地产开发企业未来面临的是在融资能力、技术研发及利用、项目管理、人力资源等方面的综合实力竞争，市场竞争加剧会直接影响房地产开发企业的盈利能力。一二线城市竞争壁垒快速提升，只有大中型房地产企业才能参与竞争，而中小型房地产企业由于布局的三四线城市市场需求萎缩，利润空间受到挤压，被迫退出市场或被并购。未来行业集中度提升将在主流房地产企业之间展开。

4、房地产进入资本竞争时代

房地产是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。2015 年和 2016 年，随着房地产企业公司债发行、A 股非公开增发的放开，部分房地产企业获得了成本较低的大额融资渠道，降低了房地产企业的综合融资成本，改善了资金流状况。而对于中小房地产企业来说，传统融资渠道风险偏好不变，规模收缩，房地产市场波动一定程度上影响了其经营业绩，部分中小房地产企业获取资金的难度依旧较高。未来房地产企业需要有良好的融资能力和经营业绩才能获得资本市场的认同，进而构成资本市场的良性循环。因此具有较强融资能力和资本运营能力的房地产企业将在竞争中处于优势。

（六）房地产行业发展前景

房地产行业在我国国民经济中扮演重要角色，在现代社会经济生活中有着举

足轻重的作用。经过多年发展，中国房地产行业正处于向品牌化、专业化、规模化方向发展的转型时期，房地产企业正在由偏重规模增长速度向注重效益和市场细分转变。

1、行业集中度将提高，具有品牌、资金优势的企业将得以壮大

随着国家宏观调控政策的持续，房地产行业的进入门槛大幅提高；土地出让日益公开、公平，房地产行业的竞争重心逐步倾向于融资能力和品牌影响力，资金实力和开发资质较弱的房地产企业逐步退出市场。因此，未来国内房地产行业将经历整合过程，品牌地产商将通过盈利模式复制及合作兼并等方式逐步扩大市场份额，行业集中度将逐步提高。

2、科技进步促进行业变革，住宅社区化、规模化、智能化是发展方向

国家鼓励走节约型房地产业发展道路，提高建筑科技水平，提高人居健康水平。商品住宅的建设应从居民的要求出发，做到适用、经济、美观，注重健康生态，区域环境优美，配套设施齐全，建设和维护经济化、社区化、规模化和智能化。一些龙头房地产企业开始由传统住宅开发商向城市配套服务商转型，加大商业服务、教育、养老等社区配套服务，完善社区公共服务功能，加强社区居民的互动，提升居住品质。结合互联网技术，打造智慧社区，推行信息化社区管理，提高物业服务水平。通过提高业主的居住体验，挖掘新的业务增长点。

3、供需关系将得以改善，自住性需求得以保障并逐步增长

随着房地产市场的发展，房地产企业以市场为导向，创新意识逐步提高；而政府对行业的宏观调控力度以及行业自律性也将加强，房地产市场供需关系将更具效率地调节，使市场供需关系日趋合理。

随着我国经济以及房地产市场持续快速、健康、稳定的发展，我国居民自住性房地产将得以保障并逐步增长。同时，由于房贷政策、房屋买卖税收等政策的变化及调整提高了投资者的投资成本，抑制了投资性需求。在国家鼓励普通商品住房、经济适用房、廉租房发展的政策下，住房供应体系将逐步实现多样化。

九、发行人发展战略

自设立以来，公司致力于为业主提供高性价比民生住宅的理念，并确立了规

模战略、品牌战略、管理战略、文化战略、人才战略等未来发展战略。

公司将坚持“规模+效益”的发展战略，扩充项目版图、推行精品战略，继续实施全国标准化运营模式，深耕优质市场、开拓发展前景广阔的新兴地区市场，进一步打造国内房地产开发行业的标杆，成为行业的引领者。

2017 年以来，公司积极推动战略转型，增效益、去杠杆快速见效。公司由“规模型”发展战略向“规模+效益型”发展战略转变，由高负债、高杠杆、高周转、低成本的“三高一低”发展模式向高增长、控规模、降负债的发展战略转变。在保持规模优势的前提下，公司将拥有更为健康的财务状况，盈利能力也将得到大幅提升，为更长远的持续稳健发展奠定基础。

十、发行人重大违法违规情况

发行人及实际控制人、董事、监事和高级管理人员在报告期内不存在因重大违法违规行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

十一、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

（一）关于是否涉及闲置土地

截至报告期末，发行人及下属公司开发经营的拟建、在建项目，在发行人及下属公司开发经营期间，不存在被国土资源部门下发《闲置土地认定书》，认定闲置原因为企业原因，且政府部门未进一步出具其他证明文件（确认撤销、推翻前述认定或确认闲置原因系由项目公司纳入恒大地产合并报表前第三方经营行为导致）的情形，也不存在因土地闲置的违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查，且政府部门未进一步出具其他证明文件（确认撤销、推翻前述处罚或确认处罚原因系由项目公司纳入恒大地产合并报表前第三方经营行为导致）的情形。

（二）关于是否涉及炒地行为

截至报告期末，发行人及下属公司拟建、在建项目不存在因炒地的违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

截至报告期末，发行人及下属公司在 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日的核查期内取得预售许可证具备销售条件的相关商品住房项目，不存在因捂盘惜售、哄抬房价而受行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（四）结论意见

综上所述，截至报告期末，发行人及下属公司开发经营的拟建、在建项目，在恒大地产及下属公司开发经营期间，不存在被国土资源部门下发《闲置土地认定书》，认定闲置原因为企业原因，且政府部门未进一步出具其他证明文件（确认撤销、推翻前述认定或确认闲置原因系由项目公司纳入恒大地产合并报表前第三方经营行为导致）的情形，不存在因国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等国务院房地产调控政策相关规定禁止的土地闲置、炒地的违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查，且政府部门未进一步出具其他证明文件（确认撤销、推翻前述处罚或确认处罚原因系由项目公司纳入恒大地产合并报表前第三方经营行为导致）的情形；截至报告期末，发行人及下属公司在报告期内取得预售许可证具备销售条件的相关商品住房项目，不存在因国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等国务院房地产调控政策相关规定禁止的捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为而受行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

十二、信息披露管理制度安排

公司已制定《信息披露管理办法》，并安排专门人员负责信息披露事务，相关事务由专职团队负责。公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》、中国证监会、交易所的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人在每一个会计年度结束之日起 4 个月内或者每一个会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。在定期报告中将对募集资金的使用情况进行披露。在债券存续期内，若发生与募集资金相关且需要披露的事项，发行人将通过临时报告进行及时的披

露。

第六节 财务会计信息

本节的财务会计信息及有关分析反映了公司近三年的财务状况、经营成果和现金流量。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年度、2019 年度及 2020 年度的财务报表进行了审计，并分别出具了普华永道中天审字(2019)第 24052 号无保留意见的审计报告、普华永道中天审字（2020）第 27078 号无保留意见的审计报告和普华永道中天审字(2021)第 28220 号无保留意见的审计报告。

本节 2018 年度、2019 年度及 2020 年度的财务会计信息分别取自经审计的公司 2018 年度、2019 年度及 2020 年度财务报表。

一、会计政策变更

(1) 财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《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），对一般企业财务报表格式进行了修订。发行人已按照上述通知编制 2019 年上半年的财务报表，比较财务报表已相应调整，对发行人财务报表的影响列示如下：

1、发行人 2019 年上半年已将“应收票据及应收账款”项目重分类至新增的“应收票据”项目和“应收账款”项目。2018 年的比较财务报表已相应调整。

2、发行人 2019 年上半年已将“应付票据及应付账款”科目重分类至新增的“应付票据”项目和“应付账款”项目。2018 年的比较财务报表已相应调整。

| 会计政策变更的内容和原因 | 受影响的报表项目名称 | 发行人影响金额 (亿元) | 母公司影响金额 (亿元) |
|---|--------------|------------------|------------------|
| | | 2018 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
| 发行人将“应收票据和应收账款”项目重分类至新增的“应收票据”项目及“应收账款”项目。2018 年的比较财务报表已相应调整。 | 增加：应收票据 | 5.72 | - |
| | 增加：应收账款 | 202.18 | 1.49 |
| | 减少：应收票据及应收账款 | -207.90 | -1.49 |
| 发行人将“应付票据和应付账款”项目重分类至新增的“应付票据”项目及“应付账款”项目。2018 年的比较财务报表已相应调整。 | 增加：应付票据 | 1,398.49 | 4.87 |
| | 增加：应付账款 | 2,351.43 | 4.02 |
| | 减少：应付票据及应付账款 | -3,749.92 | -8.89 |

(2) 财政部于 2017 年颁布了新金融工具准则，发行人已采用新金融工具准

则编制截至 2019 年度的财务报表。根据新金融工具准则的相关规定，发行人及母公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2019 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的比较财务报表未重列。

1、于 2019 年 1 月 1 日，发行人合并财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

单位：百万元

| 原金融工具准则 | | | 新金融工具准则 | | |
|------------------------|---------------------------|---------|-------------|---------------------|---------|
| 列报项目 | 计量类别 | 账面价值 | 列报项目 | 计量类别 | 账面价值 |
| 货币资金 | 摊余成本 | 175,078 | 货币资金 | 摊余成本 | 175,078 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 以公允价值计量且其变动计入当期损益 | 919 | 交易性金融资产 | 以公允价值计量且其变动计入当期损益 | 919 |
| 应收票据 | 摊余成本 | 572 | 应收票据 | 摊余成本 | 572 |
| 应收账款 | 摊余成本 | 20,218 | 应收账款 | 摊余成本 | 20,193 |
| 其他应收款 | 摊余成本 | 65,717 | 其他应收款 | 摊余成本 | 65,455 |
| 一年内到期的非流动资产 | 摊余成本 | 8,487 | 一年内到期的非流动资产 | 摊余成本 | 8,478 |
| 可供出售金融资产 | 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具) | 911 | 其他权益投资 | 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 | 911 |
| 长期应收款 | 摊余成本 | 6,240 | 长期应收款 | 摊余成本 | 6,108 |

2、于 2019 年 1 月 1 日，母公司财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

单位：百万元

| 原金融工具准则 | | | 新金融工具准则 | | |
|----------|---------------------------|---------|---------|---------------------|---------|
| 列报项目 | 计量类别 | 账面价值 | 列报项目 | 计量类别 | 账面价值 |
| 货币资金 | 摊余成本 | 39,402 | 货币资金 | 摊余成本 | 39,402 |
| 应收账款 | 摊余成本 | 149 | 应收账款 | 摊余成本 | 149 |
| 其他应收款 | 摊余成本 | 237,212 | 其他应收款 | 摊余成本 | 237,212 |
| 可供出售金融资产 | 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具) | 363 | 其他权益投资 | 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 | 363 |

| | | | | | |
|--|------|--|--|--|--|
| | 益工具) | | | | |
|--|------|--|--|--|--|

3、于 2019 年 1 月 1 日，根据新金融工具准则下的计量类别，将原金融资产账面价值调整为新金融工具准则的账面价值的调节表：

| 新金融工具准则下的计量类别 | 注释 |
|--------------------------|-----|
| 以摊余成本计量的金融资产 | 表 1 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 表 2 |
| 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 | 表 3 |

表 1：新金融工具准则下以摊余成本计量的金融资产

应收款项(注释 1)

单位：百万元

| 项目 | 合并 | 公司 |
|------------------|---------|---------|
| 2018 年 12 月 31 日 | 101,234 | 237,361 |
| 重新计量：预期信用损失合计 | -428 | - |
| 2019 年 1 月 1 日 | 100,806 | 237,361 |

注释 1：于 2018 年 12 月 31 日和 2019 年 1 月 1 日，应收款项余额包括应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等报表项目。

表 2：新金融工具准则下以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

交易性金融资产

单位：百万元

| 项目 | 合并 | 公司 |
|--------------------------------------|-----|----|
| 2018 年 12 月 31 日 | - | - |
| 加：自以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产转入(原金融工具准则) | 919 | - |
| 2019 年 1 月 1 日 | 919 | - |

表 3：新金融工具准则下以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

其他权益工具投资

单位：百万元

| 项目 | 合并 | 公司 |
|------------------------|-----|-----|
| 2018 年 12 月 31 日 | - | - |
| 加：自可供出售金融资产转入(原金融工具准则) | 911 | 363 |
| 2019 年 1 月 1 日 | 911 | 363 |

4、于 2019 年 1 月 1 日，发行人将原金融资产减值准备调整为按照新金融工具准则规定的损失准备的调节表：

单位：百万元

| 计量类别 | 按原金融工具准则计提的损失准备 | 重分类 | 重新计量 | 按照新金融工具准则计提的损失准备 |
|----------------|-----------------|-----|------|------------------|
| 以摊余成本计量的金融资产—— | | | | |
| 应收账款减值准备 | 80 | - | 25 | 105 |
| 其他应收账款减值准备 | 557 | - | 262 | 819 |
| 长期应收账款减值准备 | 33 | - | 141 | 174 |
| 合计 | 670 | - | 428 | 1,098 |

因执行上述修订的准则，于 2019 年 1 月 1 日，发行人相应调整增加以摊余成本计量的金融资产减值准备 427,693,000 元，调整增加递延所得税资产 106,923,000 元，相关调整减少发行人合并财务报表所有者权益 320,770,000 元，其中未分配利润减少 292,163,000 元，少数股东权益减少 28,607,000 元。

(3) 财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称“新收入准则”)，新收入准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号——收入》及《企业会计准则第 15 号——建造合同》。发行人已采用新收入准则编制 2020 年度财务报表。根据新收入准则的相关规定，发行人对于首次执行该准则的累积影响数调整 2020 年财务报表相关项目金额，2019 年度的比较财务报表未重列。采纳新收入准则的影响如下：

单位：百万元

| 会计政策变更的内容和原因 | 受影响的报表项目名称 | 合并 | 公司 |
|---|------------|----------|-----|
| 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分类为其他流动资产。 | 其他流动资产 | 2,313 | - |
| | 预付款项 | -2,313 | - |
| 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，待转销项税分类为其他流动负债。 | 合同负债 | 123,453 | 65 |
| | 其他流动负债 | 6,598 | 3 |
| | 预收账款 | -130,050 | -68 |

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表主要科目的影响如下：

单位：百万元

| 受影响的报表项目名称 | 合并 | 公司 |
|------------|---------|-----|
| 其他流动资产 | 4,464 | - |
| 合同负债 | 145,575 | 125 |
| 其他流动负债 | 9,340 | 9 |

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

（4）同一控制下企业合并

2020 年度发行人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，发行人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。

除非特别说明，本募集说明书所涉及的财务数据表述口径均为发行人合并财务报表口径。若各分项数字之和（或差）与合计数字存在微小差异，系四舍五入原因导致。

本节仅就公司重要会计科目和财务指标变动情况进行分析，建议进一步参阅公司各年度经审计的财务报表以了解发行人财务报表的详细情况。

二、发行人近三年的财务报表

（一）合并资产负债表

单位：亿元

| 项目 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|------------------------|----------|----------|----------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 1,373.74 | 1,780.52 | 1,750.78 |
| 交易性金融资产 | 12.31 | 4.54 | - |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | - | - | 9.19 |
| 应收账款 | 249.72 | 353.65 | 202.18 |
| 应收票据 | 20.38 | 9.79 | 5.72 |
| 其他应收款 | 936.49 | 995.08 | 657.17 |

| 项目 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|----------------|------------------|------------------|------------------|
| 预付款项 | 1,099.39 | 1,018.43 | 1,207.85 |
| 存货 | 12,224.06 | 11,976.55 | 10,081.34 |
| 其他流动资产 | 406.66 | 261.14 | 225.01 |
| 一年内到期的非流动资产 | 55.25 | 62.62 | 84.87 |
| 流动资产合计 | 16,377.99 | 16,462.32 | 14,224.11 |
| 非流动资产： | | | |
| 可供出售金融资产 | - | - | 9.11 |
| 长期应收款 | 63.84 | 50.95 | 62.4 |
| 长期股权投资 | 206.63 | 189.33 | 165.22 |
| 其他权益工具投资 | 9.41 | 10.11 | - |
| 投资性房地产 | 1,537.85 | 1,551.03 | 1,556.38 |
| 固定资产 | 166.65 | 158.26 | 165.58 |
| 在建工程 | 89.18 | 82.52 | 73.74 |
| 无形资产 | 56.75 | 55.91 | 53.03 |
| 商誉 | - | - | - |
| 长期待摊费用 | 5.63 | 7.02 | 8.11 |
| 递延所得税资产 | 43.30 | 45.67 | 32.85 |
| 其他非流动资产 | 1.70 | 0.97 | 5.08 |
| 非流动资产合计 | 2,180.94 | 2,151.77 | 2,131.50 |
| 资产总计 | 18,558.93 | 18,614.09 | 16,355.61 |
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | 736.32 | 1,230.29 | 1,004.65 |
| 应付票据 | 2,057.03 | 1,649.67 | 1,398.49 |
| 应付账款 | 2,886.29 | 3,022.39 | 2,351.43 |
| 预收款项 | 0.74 | 1,300.08 | 1,683.52 |
| 合同负债 | 1,455.75 | - | - |
| 应付职工薪酬 | 11.50 | 25.38 | 21.70 |
| 应交税费 | 1,703.09 | 1,430.74 | 1,112.29 |
| 其他应付款 | 1,462.48 | 1,200.33 | 785.75 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,808.49 | 1,793.53 | 1,917.95 |
| 其他流动负债 | 93.40 | - | - |
| 流动负债合计 | 12,215.11 | 11,652.41 | 10,275.78 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | 1,898.39 | 2,239.29 | 2,012.64 |
| 应付债券 | 556.71 | 326.59 | 361.89 |
| 长期应付款 | 45.94 | 25.46 | - |
| 递延所得税负债 | 225.48 | 259.76 | 232.01 |
| 其他非流动负债 | 280.18 | 307.37 | 250.81 |

| 项目 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|
| 非流动负债合计 | 3,006.69 | 3,158.47 | 2,857.35 |
| 负债合计 | 15,221.80 | 14,810.88 | 13,133.13 |
| 所有者权益： | | | |
| 实收资本 | 39.40 | 39.40 | 39.40 |
| 资本公积 | 1,028.99 | 1,098.69 | 1,149.28 |
| 其他综合(损失)/收益 | -7.08 | 0.44 | -3.08 |
| 盈余公积 | 19.70 | 19.70 | 19.70 |
| 未分配利润 | 1,276.20 | 1,662.02 | 1,277.24 |
| 归属于母公司所有者的权益 | 2,357.21 | 2,820.25 | 2,482.54 |
| 少数股东权益 | 979.92 | 982.96 | 739.94 |
| 所有者权益合计 | 3,337.13 | 3,803.21 | 3,222.48 |
| 负债及所有者权益总计 | 18,558.93 | 18,614.09 | 16,355.61 |

(二) 合并利润表

单位：亿元

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 一、营业收入 | 4,458.53 | 4,264.70 | 4,365.52 |
| 减：营业成本 | -3,330.00 | -3,058.26 | -2,767.80 |
| 税金及附加 | -152.54 | -190.69 | -280.54 |
| 销售费用 | -263.41 | -185.20 | -163.13 |
| 管理费用 | -87.18 | -106.17 | -95.01 |
| 财务费用 | 5.99 | -53.87 | -34.98 |
| 资产减值损失 | -8.21 | -8.29 | -4.81 |
| 其他收益 | 2.10 | 1.92 | 1.06 |
| 信用减值损失 | -2.35 | -1.56 | - |
| 加：投资收益/（损失） | 14.34 | 5.99 | 13.27 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资损失 | -1.67 | -1.04 | -2.06 |
| 公允价值变动收益/（损失） | -9.05 | 10.94 | 15.60 |
| 资产处置收益/（损失） | 0.18 | 0.12 | -0.15 |
| 二、营业利润 | 628.40 | 679.63 | 1,049.03 |
| 加：营业外收入 | 12.05 | 9.24 | 8.30 |
| 减：营业外支出 | -50.12 | -45.31 | -39.71 |
| 三、利润总额 | 590.34 | 643.56 | 1,017.62 |
| 减：所得税费用 | -211.88 | -214.88 | -295.23 |
| 四、净利润 | 378.46 | 428.68 | 722.39 |
| 其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净利润 | -0.35 | 0.00 | 0.00 |
| 按经营持续性分类： | | | |
| 其中：持续经营净利润 | 368.63 | 428.68 | 722.39 |

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 终止经营净利润 | 9.82 | 0.00 | 0.00 |
| 按所有权归属分类： | | | |
| 归属于母公司股东的净利润 | 338.96 | 387.71 | 658.74 |
| 少数股东损益 | 39.50 | 40.97 | 63.65 |
| 五、其他综合收益/（损失）的税后净额 | -7.52 | 3.52 | 2.04 |
| 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | -7.52 | 3.52 | 2.04 |
| 归属于少数股东的其他综合收益/（损失）的税后净额 | - | - | - |
| 六、综合收益总额 | 370.94 | 432.20 | 724.43 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 331.44 | 391.23 | 660.78 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 39.50 | 40.97 | 63.65 |

（三）合并现金流量表

单位：亿元

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 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 | 5,400.59 | 3,832.44 | 3,932.36 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 59.46 | 96.88 | 127.51 |
| 经营活动现金流入小计 | 5,460.05 | 3,929.32 | 4,059.87 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | -3,016.42 | -3,001.50 | -1,931.72 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | -181.08 | -197.50 | -183.07 |
| 支付的各项税费 | -313.39 | -274.03 | -397.05 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | -366.81 | -248.26 | -201.48 |
| 经营活动现金流出小计 | -3,877.71 | -3,721.29 | -2,713.32 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,582.34 | 208.03 | 1,346.55 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | | |
| 收回投资收到的现金 | 34.87 | 42.41 | 255.58 |
| 取得投资收益所收到的现金 | 0.24 | 0.07 | 0.65 |
| 处置固定资产、投资性房地产及无形资产收回的现金净额 | 56.91 | 34.72 | 35.75 |
| 处置子公司收到的现金净额 | 1.43 | 0.21 | 15.94 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 376.53 | 220.66 | 39.65 |
| 投资活动现金流入小计 | 469.98 | 298.07 | 347.57 |
| 购建固定资产、投资性房地产、无形资产所支付的现金 | -60.74 | -21.72 | -123.38 |
| 投资支付的现金 | -89.69 | -58.28 | -360.15 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金 | -37.76 | -18.32 | -97.57 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | -254.57 | -607.82 | -215.33 |

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---------------------------|------------------|-----------------|------------------|
| 投资活动现金流出小计 | -442.76 | -706.14 | -796.43 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 27.22 | -408.07 | -448.86 |
| | | | |
| 三、筹资活动产生的现金流量 | | | |
| 吸收投资所收到的现金 | 296.34 | 355.23 | 320.62 |
| 取得借款收到的现金 | 2,415.40 | 3,682.03 | 2,901.38 |
| 发行债券收到的现金 | 440.43 | 239.16 | 191.72 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 775.27 | 592.20 | 516.91 |
| 筹资活动现金流入小计 | 3,927.44 | 4,868.62 | 3,930.63 |
| 偿还债务支付的现金 | -3,420.63 | -3,641.47 | -4,058.36 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | -1,284.43 | -504.17 | -754.00 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | -672.53 | -506.73 | -321.15 |
| 筹资活动现金流出小计 | -5,377.59 | -4,652.37 | -5,133.51 |
| 筹资活动（偿还）/产生的现金流量净额 | -1,450.15 | 216.25 | -1,202.88 |
| | | | |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -1.07 | 1.03 | 3.71 |
| | | | |
| 五、现金及现金等价物净变动额 | 158.35 | 17.24 | -301.48 |
| 加：年初现金及现金等价物余额 | 1,049.04 | 1,030.96 | 1,332.44 |
| | | | |
| 六、年末现金及现金等价物余额 | 1,207.39 | 1,048.20 | 1,030.96 |

（四）母公司资产负债表

单位：亿元

| 项目 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 69.67 | 346.65 | 394.02 |
| 交易性金融资产 | 4.13 | 2.75 | - |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | - | - | - |
| 应收账款 | 2.49 | 0.29 | 1.49 |
| 其他应收款 | 3,314.92 | 3,027.29 | 2,372.12 |
| 预付款项 | 1.36 | 1.07 | 163.14 |
| 存货 | 12.21 | 18.45 | 18.25 |
| 其他流动资产 | 0.55 | 0.08 | 0.01 |
| 一年内到期的非流动资产 | 0.58 | - | - |
| 流动资产合计 | 3,405.90 | 3,396.58 | 2,949.03 |
| 非流动资产： | | | |

| | | | |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 可供出售金融资产 | - | - | 3.63 |
| 长期应收款 | 1.17 | - | - |
| 长期股权投资 | 1,059.49 | 1,026.55 | 879.60 |
| 其他权益工具投资 | 3.61 | 4.07 | - |
| 投资性房地产 | 23.07 | 23.42 | 24.12 |
| 固定资产 | 7.11 | 7.77 | 8.34 |
| 在建工程 | 0.35 | 0.08 | - |
| 无形资产 | 0.95 | 1.09 | 0.67 |
| 长期待摊费用 | 0.76 | 1.47 | 1.59 |
| 递延所得税资产 | 6.58 | 6.54 | 2.61 |
| 非流动资产合计 | 1,103.08 | 1,070.99 | 920.56 |
| 资产总计 | 4,508.97 | 4,467.57 | 3,869.59 |
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | 12.00 | - | 45.2 |
| 应付票据 | 46.06 | 21.60 | 4.87 |
| 应付账款 | 3.52 | 3.21 | 4.02 |
| 预收款项 | - | 0.68 | 0.74 |
| 合同负债 | 1.25 | - | - |
| 应付职工薪酬 | 0.34 | 1.19 | 1.15 |
| 应交税费 | 9.31 | 2.00 | 0.93 |
| 其他应付款 | 2,580.69 | 2,181.75 | 1,991.45 |
| 一年内到期的非流动负债 | 234.81 | 256.53 | 265.31 |
| 其他流动负债 | 0.09 | - | - |
| 流动负债合计 | 2,888.08 | 2,466.96 | 2,313.67 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | 52.18 | 25.92 | 43.89 |
| 应付债券 | 218.30 | 199.42 | 171.56 |
| 递延所得税负债 | - | - | - |
| 非流动负债合计 | 270.47 | 225.34 | 215.45 |
| 负债合计 | 3,158.55 | 2,692.30 | 2,529.12 |
| 所有者权益： | | | |
| 实收资本 | 39.40 | 39.40 | 39.40 |
| 资本公积 | 1,284.54 | 1,284.54 | 1,284.54 |
| 盈余公积 | 19.70 | 19.70 | 19.70 |
| 未分配利润 | 15.44 | 439.94 | 5.47 |
| 其他综合(损失)/收益 | -8.66 | -8.31 | -8.64 |
| 归属于母公司所有者的权益 | 1,350.42 | 1,775.27 | 1,340.47 |
| 所有者权益合计 | 1,350.42 | 1,775.27 | 1,340.47 |
| 负债及所有者权益总计 | 4,508.97 | 4,467.57 | 3,869.59 |

(五) 母公司利润表

单位：亿元

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 一、营业收入 | 66.72 | 34.22 | 34.38 |
| 减：营业成本 | -11.56 | -1.05 | -3.32 |
| 税金及附加 | -6.60 | -1.60 | -1.43 |
| 销售费用 | -11.95 | -19.33 | -11.09 |
| 管理费用 | -12.60 | -17.73 | -17.32 |
| 财务费用 | -21.41 | -10.11 | -6.73 |
| 信用减值损失 | -0.41 | -0.20 | - |
| 资产减值损失 | - | - | -0.24 |
| 公允价值变动损益 | 1.05 | 0.86 | -0.11 |
| 加：其他收益 | 0.20 | 0.17 | - |
| 加：投资收益 | 294.43 | 445.98 | 290.50 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资(损失)/收益 | 0.00 | - | 0.06 |
| 资产处置收益/(损失) | 0.00 | - | - |
| 二、营业利润 | 297.88 | 431.21 | 284.64 |
| 加：营业外收入 | 0.06 | 0.05 | 0.24 |
| 减：营业外支出 | -0.03 | -0.09 | -0.18 |
| 三、利润总额 | 297.90 | 431.17 | 284.70 |
| 减：所得税(费用)/贷项 | -1.13 | 3.30 | -0.32 |
| 四、净利润 | 296.77 | 434.47 | 284.38 |
| 五、其他综合(损失)/收益的税后净额 | -0.34 | 0.33 | -3.26 |
| 六、综合收益总额 | 296.43 | 434.80 | 281.12 |

(六) 母公司现金流量表

单位：亿元

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 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 | 71.08 | 37.41 | 30.52 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 2.46 | 22.07 | 2.96 |
| 经营活动现金流入小计 | 73.54 | 59.48 | 33.48 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | -8.41 | -3.67 | -2.02 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | -7.39 | -10.09 | -9.77 |
| 支付的各项税费 | -1.08 | -1.49 | -3.91 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | -20.47 | -22.36 | -29.79 |
| 经营活动现金流出小计 | -37.36 | -37.61 | -45.49 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 36.18 | 21.87 | -12.01 |

| | | | |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | | | |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | | |
| 收回投资收到的现金 | - | 0.04 | 7.07 |
| 取得投资收益所收到的现金 | 127.12 | 118.99 | 284.73 |
| 处置固定资产、投资性房地产及无形资产收回的现金净额 | 0.06 | 0.36 | - |
| 处置子公司收到的现金净额 | 0.36 | 0.01 | 7.01 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 248.49 | 6.79 | - |
| 投资活动现金流入小计 | 376.03 | 126.19 | 298.81 |
| 购建固定资产、投资性房地产、无形资产所支付的现金 | -0.49 | -1.85 | -7.06 |
| 投资支付的现金 | - | -1.38 | -104.79 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | -18.91 | -54.79 | -30.79 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | -363.53 | -258.50 | -423.07 |
| 投资活动现金流出小计 | -382.93 | -316.52 | -565.71 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -6.90 | -190.33 | -266.90 |
| | | | |
| 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 | 55.27 | - | 65 |
| 发行债券收到的现金 | 168.09 | 199.37 | - |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 879.68 | 527.24 | 556.64 |
| 筹资活动现金流入小计 | 1,103.03 | 726.61 | 621.64 |
| 偿还债务支付的现金 | -199.56 | -244.82 | -232.34 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | -723.00 | -15.75 | -303.24 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | -330.45 | -306.06 | - |
| 筹资活动现金流出小计 | -1,253.01 | -566.63 | -535.58 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 149.98 | 159.98 | 86.06 |
| 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变动额 | -120.69 | -8.48 | -192.85 |
| 加：年初现金及现金等价物余额 | 190.36 | 198.84 | 391.70 |
| | | | |
| 六、年末现金及现金等价物余额 | 69.67 | 190.36 | 198.85 |

三、合并报表范围的变化情况

(一) 2018 年度合并财务报表范围变动情况

2018年12月，公司新纳入合并范围的公司282家，不再纳入合并范围的子公司26家，具体情况如下：

| 序号 | 公司名称 | 变动情况 | 方式 |
|----|------------------|------|----|
| 1 | 新疆卓沅房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 2 | 三亚华创七星房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 3 | 三亚森特房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 4 | 惠州市俊鹏投资有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 5 | 东山恒耀房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 6 | 江苏牧羊华盛置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 7 | 通辽市运祥房地产开发有限责任公司 | 新纳入 | 收购 |
| 8 | 龙岩龙华置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 9 | 南充鹏富房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 10 | 荣成市华星置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 11 | 山东华前房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 12 | 莆田瑞腾置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 13 | 湖北锦源置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 14 | 汉中金锐实业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 15 | 深圳市飞逸投资有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 16 | 阆中德源投资有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 17 | 阆中德源实业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 18 | 成都金碧河畔物业服务有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 19 | 上海城开集团重庆德普置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 20 | 无锡远东置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 21 | 深圳市恒昱投资有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 22 | 肇庆市文耀缔投资有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 23 | 肇庆海博贸易有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 24 | 海丰保源房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 25 | 新疆尚龙恒威房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 26 | 沈阳嘉源置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 27 | 铁岭天品房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 28 | 贵阳恒钦房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 29 | 成都锦益恒城市建设有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 30 | 玉林市新湖投资开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 31 | 山西君合房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 32 | 河北恒创房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 33 | 烟台天辰房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 34 | 永安新华文化产业发展有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 35 | 河北裕庭房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 36 | 营口智联房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 37 | 营口智汇房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 38 | 营口智威房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |

| 序号 | 公司名称 | 变动情况 | 方式 |
|----|--------------------|------|----|
| 39 | 营口汇祥房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 40 | 茂名市恒力房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 41 | 深圳市尊品汽车贸易有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 42 | 河北建投西柏坡宏越房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 43 | 河北溢淼房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 44 | 常州江恒房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 45 | 佛山市顺德区怡创房地产有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 46 | 佛山市怡创商贸有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 47 | 广州曜晟峰商务服务有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 48 | 慧盈(佛冈)房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 49 | 南阳恒中置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 50 | 贵阳恒誉钦房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 51 | 新疆新峰天宇房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 52 | 大庆世纪玉峰房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 53 | 巴彦淖尔市众安房地产开发有限责任公司 | 新纳入 | 收购 |
| 54 | 北京东方嘉禾建筑材料有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 55 | 金乡县德鑫房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 56 | 深圳市瑞深投资有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 57 | 林州市城投宝利金房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 58 | 甘肃大成人文房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 59 | 朔州市恒瑞房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 60 | 美丽之冠(黄山)文化旅游发展有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 61 | 浙江大卫房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 62 | 仙居县永固农业投资有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 63 | 仙居固桦园林绿化有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 64 | 仙居大卫世纪城商业管理有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 65 | 仙居大卫物业管理服务有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 66 | 上海林立企业管理有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 67 | 上海驰扬企业管理有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 68 | 上海晟舜企业管理有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 69 | 上海纵浩企业管理有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 70 | 上海追鹄企业管理有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 71 | 玉田县瑞涛天庆房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 72 | 烟台旭瑞置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 73 | 安徽省阳光半岛文化发展有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 74 | 重庆英利辉利置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 75 | 太原德鲁晟房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 76 | 济宁蓝恒置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |

| 序号 | 公司名称 | 变动情况 | 方式 |
|-----|--|------|----|
| 77 | 广州同创家园城改有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 78 | 黄山华泰建设投资有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 79 | 重庆昭泉企业管理有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 80 | 重庆祥至道实业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 81 | 徐州海亚栖置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 82 | 沈阳熙源置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 83 | 重庆昱芄商业管理有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 84 | Idea Valley No.2 慧谷二号有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 85 | Pacific Globe Group Limited | 新纳入 | 收购 |
| 86 | Shiny Profit Enterprises Limited (BVI) | 新纳入 | 收购 |
| 87 | LEADING VIEW INTERNATIONAL LIMITED | 新纳入 | 收购 |
| 88 | 拓业国际有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 89 | 厦门金碧置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 90 | 南安金碧置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 91 | 洛阳御景置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 92 | 眉山恒大盛鑫房地产开发有限责任公司 | 新纳入 | 新设 |
| 93 | 绵阳市永合万益置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 94 | 绵阳市万合仁辉置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 95 | 合肥恒运体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 96 | 淮北恒运体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 97 | 马鞍山恒运体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 98 | 淮南恒运体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 99 | 长春恒运体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 100 | 南昌恒大酒店有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 101 | 铜陵恒运体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 102 | 广东恒大物流有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 103 | 湖南恒辰置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 104 | 安吉穗华置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 105 | 哈尔滨恒运体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 106 | 沈阳恒运体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 107 | 新乡市恒实置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 108 | 南京宸煊泽企业管理有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 109 | 惠州市宸朗企业管理有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 110 | 四会市恒铭房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 111 | 太原领恒房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 112 | 常州恒宸企业管理有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 113 | 佛山市宸融企业服务有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 114 | 汉寿金御置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |

| 序号 | 公司名称 | 变动情况 | 方式 |
|-----|-------------------|------|----|
| 115 | 齐齐哈尔恒运健身服务有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 116 | 龙岩恒耀置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 117 | 龙岩恒卓置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 118 | 威海恒大御海置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 119 | 临沂恒民置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 120 | 成武县恒成置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 121 | 太原恒臻房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 122 | 衡阳凯泽置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 123 | 龙岩金碧置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 124 | 韩城恒大置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 125 | 连城恒大置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 126 | 成都青凌亘心房地产开发有限责任公司 | 新纳入 | 新设 |
| 127 | 泸县嘉信置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 128 | 都匀市恒大博鼎房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 129 | 潜江金碧置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 130 | 吉林市恒大坤盛房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 131 | 内江恒光房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 132 | 扬州恒熙房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 133 | 汉中恒鼎置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 134 | 海口恒运体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 135 | 湘西恒玺置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 136 | 西充辰合置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 137 | 佛山市恒邦房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 138 | 重庆恒宜众宸房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 139 | 贵阳恒大尚云房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 140 | 贵州恒大滨江房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 141 | 贵州恒大泰和房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 142 | 泉州恒龙置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 143 | 泉州恒宝置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 144 | 南充麓远置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 145 | 恒大地产集团乌兰察布有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 146 | 邵武恒大置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 147 | 通化中恒置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 148 | 聊城恒金置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 149 | 重庆陶林企业管理咨询有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 150 | 东莞恒运体育文化传播有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 151 | 景德镇市恒宸置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 152 | 商丘御景置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |

| 序号 | 公司名称 | 变动情况 | 方式 |
|-----|-------------------|------|----|
| 153 | 湖州恒熙房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 154 | 云浮市恒益房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 155 | 郑州恒春体育服务有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 156 | 包头金碧恒运体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 157 | 峨眉山市弘升玺泽房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 158 | 烟台御景置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 159 | 湖州景顺置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 160 | 溧阳恒扬房地产开发有限责任公司 | 新纳入 | 新设 |
| 161 | 沈阳嘉盈置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 162 | 六安恒达置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 163 | 乌兰察布市恒久房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 164 | 宜宾市南溪区宝恒置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 165 | 濮阳恒启置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 166 | 宝鸡恒盛置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 167 | 株洲德胜置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 168 | 河北恒大商业管理有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 169 | 唐山恒睿商业管理有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 170 | 都江堰恒玺房地产开发有限责任公司 | 新纳入 | 新设 |
| 171 | 惠州市恒腾荣企业管理有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 172 | 成都裕凯置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 173 | 济南恒运体育文化发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 174 | 重庆恒绍房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 175 | 惠州市惠阳区博通房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 176 | 北京恒讯房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 177 | 贵州尚明房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 178 | 成都寰瑞置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 179 | 成都津瑞置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 180 | 成都心瑞置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 181 | 郑州瑞非置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 182 | 张掖恒大房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 183 | 莱芜市恒大名都置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 184 | 武汉恒运体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 185 | 防城港御景天恒房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 186 | 北京恒大商业管理有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 187 | 成都恒运体育文化传播有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 188 | 西安恒运体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 189 | 儋州恒运体育有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 190 | 烟台天玺置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |

| 序号 | 公司名称 | 变动情况 | 方式 |
|-----|-------------------|------|----|
| 191 | 怀来恒凯房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 192 | 佛山市南海区曜昉房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 193 | 柳州恒大珺睿房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 194 | 银川恒运体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 195 | 石家庄恒运体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 196 | 榆中恒远房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 197 | 建瓯恒大置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 198 | 宁波恒弘置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 199 | 锦州嘉烨置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 200 | 山东泰养健康产业发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 201 | 潍坊南胡恒颐置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 202 | 牡丹江市永鑫房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 203 | 济南恒日房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 204 | 长沙恒运体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 205 | 深圳市恒宁商业发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 206 | 昆明恒瑞房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 207 | 洛阳市德宝源置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 208 | 忻州恒大国信房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 209 | 张家口瑞发房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 210 | 南宁恒运体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 211 | 杭州恒弘置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 212 | 中卫市鼎安房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 213 | 儋州市恒大逸阁公寓管理有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 214 | 福州市金碧物业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 215 | 贵阳恒大云景房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 216 | 天长市粤恒置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 217 | 贵阳恒大美筑房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 218 | 哈尔滨市泰业房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 219 | 梅河口市恒大腾辉房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 220 | 赤峰市恒宝房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 221 | 清远市恒碧房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 222 | 广州逸景企业管理有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 223 | 重庆渝恒体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 224 | 太原恒彬房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 225 | 太原恒珺房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 226 | 太原恒珀房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 227 | 兰州恒运体育文化发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 228 | 厦门恒运体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |

| 序号 | 公司名称 | 变动情况 | 方式 |
|-----|---------------------|------|----|
| 229 | 抚顺嘉悦置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 230 | 上海恒连益商业管理有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 231 | 广西盛创商业管理有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 232 | 太原恒运体育有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 233 | 公主岭弘盛房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 234 | 扬州恒嘉房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 235 | 新乡市平原示范区恒大外国语小学 | 新纳入 | 新设 |
| 236 | 台州恒昇置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 237 | 天津恒大商业管理有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 238 | 日照恒成置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 239 | 昆明佑恒房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 240 | 贵阳恒运汇体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 241 | 惠州市惠阳区清恒双语幼儿园有限责任公司 | 新纳入 | 新设 |
| 242 | 东莞恒鑫体育投资发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 243 | 昆明朗恒房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 244 | 玉田县奥东休闲旅游有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 245 | 恩施福林轩健康发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 246 | 肇庆市鼎湖区恒程房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 247 | 莆田恒耀置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 248 | 赤峰市恒锦房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 249 | 烟台帝景置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 250 | 南宁悦龙天玺房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 251 | 福清金碧置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 252 | 济宁恒运置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 253 | 深圳市君栎鑫泰实业投资有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 254 | 张家港恒运体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 255 | 深圳市君亿沣实业投资有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 256 | 天长市粤通置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 257 | 鹰潭恒运体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 258 | 济南泉鼎置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 259 | 江苏恒汇房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 260 | 烟台恒南商贸有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 261 | 昆明恒财置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 262 | 广州孙荔企业管理咨询有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 263 | 广州荔曹企业管理咨询有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 264 | 广州森赞企业管理咨询有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 265 | 广州葵赞企业管理咨询有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 266 | 广州廖赞企业管理咨询有限公司 | 新纳入 | 新设 |

| 序号 | 公司名称 | 变动情况 | 方式 |
|-----|--|------|----|
| 267 | 广州奎峰企业管理咨询有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 268 | 广州琶海企业管理咨询有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 269 | 广州呐博企业管理咨询有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 270 | 广州峰柏企业管理咨询有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 271 | 广州海奎企业管理咨询有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 272 | 广州薛朽企业管理咨询有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 273 | 广州灿博企业管理咨询有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 274 | 广州海孝企业管理咨询有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 275 | 广州赞酥企业管理咨询有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 276 | 广州博琵企业管理咨询有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 277 | SCENERY JOURNEY LIMITED 景程有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 278 | Splendid Ritzy Limited 华卓有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 279 | Faith Honor Group Limited (信荣集团有限公司) | 新纳入 | 新设 |
| 280 | VMS Real Estate Fund 2 SPC-VMS Wanchai 1 Fund SP | 新纳入 | 新设 |
| 281 | EV Wanchai 1 Holdings Limited | 新纳入 | 新设 |
| 282 | EV Wanchai 1 Land Holdings Limited | 新纳入 | 新设 |
| 283 | 哈尔滨市宇业房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 284 | 新世界中国地产(海口)有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 285 | 赣州恒嘉置业有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 286 | 太原恒庆房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 287 | 佛山市南海盈裕酒店有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 288 | 唐山市福家房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 289 | 唐山凯庭房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 290 | 唐山市博志房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 291 | 邯郸市恒景房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 292 | 昆明恒汇置业有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 293 | 重庆同景商业管理有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 294 | 重庆家上家房屋中介有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 295 | 烟台广恒房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 296 | 赤峰市恒大世家房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 297 | 黄石市神牛房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 298 | 重庆恒寿旅游开发有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 299 | 贵州恒大港城云栖谷置业有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 300 | 怀化恒御置业有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 301 | 呼和浩特市恒盈房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 302 | 烟台南进凤山商贸有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 303 | Best Wealth Investments Limited | 不再纳入 | 处置 |

| 序号 | 公司名称 | 变动情况 | 方式 |
|-----|--|------|----|
| 304 | Rise Gain Development Limited | 不再纳入 | 处置 |
| 305 | YONG SHAN HOLDINGS LIMITED 永善控股有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 306 | PRESTIGE CITY INTERNATIONAL LIMITED 威城国际有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 307 | LOFTY PROFICIENT HOLDINGS LIMITED 崇通控股有限公司 (BVI) | 不再纳入 | 处置 |
| 308 | EVER LEADER INDUSTRIAL LIMITED 恒领实业有限公司 | 不再纳入 | 处置 |

(二) 2019 年度合并财务报表范围变动情况

2019年度，公司新纳入合并范围的公司256家，不再纳入合并范围的子公司23家，具体情况如下：

| 序号 | 公司名称 | 变动情况 | 方式 |
|----|------------------|------|----|
| 1 | 重庆恒寿旅游开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 2 | 怀化恒御置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 3 | 重庆恒永房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 4 | 重庆恒綦房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 5 | 贵阳恒大观云房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 6 | 亳州恒皖置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 7 | 六安粤诚置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 8 | 昆明恒腾房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 9 | 六安伴球置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 10 | 嵩明中稷鼎荣房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 11 | 嵩明中稷国丰房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 12 | 大理创意园区开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 13 | 呼和浩特市恒隆房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 14 | 鄂州恒鼎房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 15 | 石狮睿宇置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 16 | 深圳市智晟实业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 17 | 通辽市恒礼房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 18 | 南京吉海企业管理有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 19 | 大连冠信房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 20 | 廊坊市恒耀体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 21 | 渭南恒盈置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 22 | 安庆粤恒置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 23 | 张家口恒云体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 24 | 三明金碧置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 25 | 百色恒景房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |

| | | | |
|----|------------------|-----|----|
| 26 | 平顶山御都置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 27 | 佛山市高明区乐怡居房地产有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 28 | 贵州恒大宏盛房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 29 | 仪征市恒昇房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 30 | 太康恒盈置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 31 | 广州京恒胜置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 32 | 广州仪顺泰实业发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 33 | 宿迁恒悦置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 34 | 孝义市恒栋房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 35 | 淮北粤泰置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 36 | 威海市恒鑫置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 37 | 武汉华恒凯企业管理有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 38 | 五家渠恒运体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 39 | 滨州市信顺置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 40 | 惠州市大墩置业发展有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 41 | 宣城粤通置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 42 | 福清恒瀚置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 43 | 襄阳红星悦府房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 44 | 南昌恒大豫章师院附属学校 | 新纳入 | 新设 |
| 45 | 宜宾恒慕置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 46 | 遵化市利恒旅游开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 47 | 长葛恒诚置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 48 | 广州恒运体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 49 | 重庆恒南房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 50 | 重庆恒昭裕房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 51 | 黄山粤泰置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 52 | 宜兴盛耀房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 53 | 淄博承恒置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 54 | 嵩明中稷高骏房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 55 | 嵩明中稷广睿房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 56 | 嵩明中稷旷达房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 57 | 云南德毅房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 58 | 唐山恒邦房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 59 | 昆明嵘领科技有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 60 | 深圳市保通达投资咨询有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 61 | 黄山粤丰置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 62 | 遵化市利恒房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 63 | 烟台瑞茂通供应链管理有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 64 | 湖州市法枫企业管理有限公司 | 新纳入 | 收购 |

| | | | |
|-----|-----------------------------|-----|----|
| 65 | 南昌涂运置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 66 | 江西鄱阳湖旅游度假区开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 67 | 宜昌恒创房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 68 | 杭州恒富置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 69 | 淮北粤恒置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 70 | 漳州金碧置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 71 | 宿州墨赢置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 72 | 宣城粤丰置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 73 | 重庆正扬投资有限责任公司 | 新纳入 | 收购 |
| 74 | 河源市讯达信息科技有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 75 | 河源市德信信息科技有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 76 | 河源市远翔投资发展有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 77 | 广东华信合城投资有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 78 | 深圳市恒鑫宇投资有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 79 | 深圳市恒鑫宜实业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 80 | 景德镇市恒景置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 81 | 昆明恒运体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 82 | 青海恒运体育健身文化有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 83 | 西安盛新置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 84 | 重庆斯美企业管理有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 85 | 重庆译闻企业管理有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 86 | 重庆腾岳企业管理有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 87 | 蚌埠恒泽置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 88 | 滁州市恒滁置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 89 | 盐城恒运体育发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 90 | 黄石翡翠置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 91 | 滨州市信盈置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 92 | 永春金碧投资有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 93 | 重庆恒焯企业管理有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 94 | 惠州市惠阳区清恒小学 | 新纳入 | 新设 |
| 95 | 舟山市新城瑞丰房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 96 | 东莞市合顺房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 97 | 东台恒冠置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 98 | REGION NOBLE LIMITED | 新纳入 | 收购 |
| 99 | GODSIB LIMITED | 新纳入 | 收购 |
| 100 | LAGUNA HEIGHTS LIMITED | 新纳入 | 收购 |
| 101 | URBAN EAGLE LIMITED | 新纳入 | 收购 |
| 102 | STAR RIVER PROFITS LIMITED | 新纳入 | 收购 |
| 103 | Horizon Ease Limited 景逸有限公司 | 新纳入 | 新设 |

| | | | |
|-----|---|-----|----|
| 104 | Profit Concept Finance Limited 创盈财务有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 105 | All Peace Investments Limited 泰通投资有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 106 | 马鞍山恒皖置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 107 | 马鞍山伟华置业发展有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 108 | 贵州恒大港城云栖谷置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 109 | 湖州市吴兴区悦川置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 110 | 海盐恒悦置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 111 | 深圳市嘉利瑜实业投资有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 112 | 台山市俊盈置业投资有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 113 | 台山市俊恒房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 114 | 珠海众福城市更新有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 115 | 吉安御湖郡房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 116 | Forever Courage Limited 永勇有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 117 | Harmony Aurora Limited 怡晨有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 118 | Surpass Virtue Limited 超德有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 119 | 恩平恒大温泉酒店有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 120 | 东营恒大棕榈岛酒店有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 121 | 重庆川南房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 122 | 广宁县景远置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 123 | 运城市恒鑫房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 124 | 珠海市坤恒房地产开发经营有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 125 | 杭州驰竣贸易有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 126 | 丽水景杉置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 127 | 淮安恒鑫置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 128 | 淮安恒悦置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 129 | 沈阳嘉泰置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 130 | 鄂尔多斯市恒为房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 131 | 曲阜恒儒置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 132 | 上饶经开区恒实房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 133 | 潍坊恒坊置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 134 | 杭州桐恒置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 135 | 乌鲁木齐恒大房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 136 | Winggo Limited 颖高有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 137 | Angel Fay Limited | 新纳入 | 收购 |
| 138 | Champion Concept Limited | 新纳入 | 收购 |
| 139 | High Concept Limited 高建有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 140 | 象山高建投资管理咨询有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 141 | 深圳市深恒贸易有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 142 | 重庆太平洋屋业发展有限公司 | 新纳入 | 收购 |

| | | | |
|-----|---|-----|----|
| 143 | 衡阳德雅置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 144 | 南通苏创置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 145 | 湘西恒创置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 146 | 南京恒尧房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 147 | 晋中恒印房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 148 | 潮州恒运体育文化传播有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 149 | 潍坊龙瑞置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 150 | 太原恒万锦房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 151 | Million Intelligence Group Limited 万智集团有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 152 | Well Mount Development Limited 佳峰发展有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 153 | 威海中盈置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 154 | 威海中旭置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 155 | 威海中恒置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 156 | 黄冈恒坤置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 157 | 烟台裕智商贸有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 158 | 深圳市宝鹰实业投资有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 159 | 深圳市宝鸿房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 160 | 阳西县美居房地产置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 161 | 温州盛建置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 162 | 深圳大公实业投资有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 163 | 景德镇市金马置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 164 | 景德镇德泰房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 165 | 惠州市恒玺房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 166 | 珠海金塘投资有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 167 | 佛山市禅城区恒盈展房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 168 | 海南信伟房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 169 | 澄迈信伟盛房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 170 | 烟台裕都商贸有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 171 | 马鞍山粤恒置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 172 | 太原恒焯房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 173 | 哈尔滨市郡源房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 174 | 宁波景顺置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 175 | 毅恳（沈阳）房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 176 | 佛山市南海区恒晁祥房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 177 | 宁波金碧恒心物业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 178 | 射阳盛建置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 179 | 揭阳市景隆置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 180 | 湖北宜昌恒大酒店有限公司 | 新纳入 | 新设 |

| | | | |
|-----|---|-----|----|
| 181 | 赤峰市恒景房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 182 | 太原恒颖房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 183 | 广州万鹏咨询服务股份有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 184 | 韶关市恒祺房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 185 | 玉田县玉海旅游房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 186 | 河北金城房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 187 | 贵州铜仁恒大碧湾置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 188 | Assemble Harmony Limited 聚和有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 189 | Greet Delight Limited 迎悦有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 190 | Sky Up Investments Limited 天昇投资有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 191 | Evergrande Property Agency (Hong Kong) Limited 恒大物业代理(香港)有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 192 | 泰安恒大滨河左岸置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 193 | 台山市恒瑞源房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 194 | 湛江市恒扬房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 195 | 烟台御山置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 196 | 江西御茗置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 197 | 内蒙古隆基房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 198 | 德阳鑫贵房地产开发有限责任公司 | 新纳入 | 新设 |
| 199 | 湖州市吴兴区锦博置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 200 | 太原恒御信置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 201 | 南昌恒灿房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 202 | 三明市润腾建筑工程有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 203 | 珠海红湾亿豪置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 204 | 联邦制药(成都)有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 205 | 深圳市启源兴实业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 206 | 重庆经深开企业管理有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 207 | 经石南节能科技重庆有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 208 | 鹏经重庆环保技术有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 209 | 深圳市祥康实业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 210 | 红安金碧发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 211 | 深圳市义广投资发展有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 212 | 北京嘉寓中传科技发展有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 213 | 肇东市恒基房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 214 | 肇东市恒悦房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 215 | 肇东市恒邦房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 216 | 肇东市恒鑫现代旅游服务有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 217 | 肇东市恒鸿现代旅游服务有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 218 | 宁波御峰置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 219 | 航发投资管理有限公司 | 新纳入 | 收购 |

| | | | |
|-----|---|------|----|
| 220 | 大连航华置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 221 | 北京富铭投资发展有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 222 | 北京航信投资发展有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 223 | 北京远舟投资管理有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 224 | 北京富铭荣达房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 225 | 深圳市富锜投资发展有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 226 | 厦门富铭杏博置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 227 | 厦门富铭九天湖置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 228 | 中航富铭（厦门）置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 229 | 南充航庆置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 230 | 昆明航汇投资有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 231 | 云南尚居地产有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 232 | 云南华艺园林绿化有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 233 | 南京峻景房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 234 | 上海品龙投资管理有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 235 | 江阴云龙置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 236 | 大连航逸房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 237 | 大连航华投资发展有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 238 | 沈阳航远置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 239 | 文登市富锜房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 240 | 陕西航华投资管理有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 241 | 重庆盛怀房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 242 | 重庆航悦置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 243 | 重庆模具产业园区开发建设有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 244 | 重庆航龙置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 245 | 重庆航盛园林有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 246 | 重庆江航投资有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 247 | KINGTON INVESTMENTS LIMITED | 新纳入 | 收购 |
| 248 | ONFIELD INTERNATIONAL LIMITED | 新纳入 | 收购 |
| 249 | QUEENTON INVESTMENTS LIMITED | 新纳入 | 收购 |
| 250 | Joyful Glee Holdings Limited 高怡控股有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 251 | Delight Universe Limited | 新纳入 | 收购 |
| 252 | Winner Joy Development Limited 胜欣发展有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 253 | Vast Omen Limited 泓兆有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 254 | More Hero Limited 添英有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 255 | 惠州市俊远房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 256 | 东莞市久融实业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 257 | 贵阳恒大御景房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 258 | 贵阳恒大乾创房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 注销 |

| | | | |
|-----|------------------|------|----|
| 259 | 贵阳恒大天下房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 260 | 成都恒大君元置业有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 261 | 正益（北京）国际工贸有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 262 | 烟台西进登州商贸有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 263 | 通化中恒置业有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 264 | 山东泰养健康产业发展有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 265 | 济南恒日房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 266 | 前海开源乐晟资产管理计划 | 不再纳入 | 注销 |
| 267 | 烟台恒南商贸有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 268 | 鄂州鑫金生态观光产业园有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 269 | 太原俊豪房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 270 | 太原恒大君泰房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 271 | 石家庄御景半岛房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 272 | 珠海市恒信糖业有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 273 | 长沙市安达置业有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 274 | 恩施福林轩健康发展有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 275 | 哈尔滨市卓业房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 276 | 营口智联房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 277 | 营口智汇房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 278 | 营口智威房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 279 | 营口汇祥房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 处置 |

（三）2020 年度合并财务报表范围变动情况

2020年度，公司新纳入合并范围的公司282家，不再纳入合并范围的子公司106家，具体情况如下：

| 序号 | 公司名称 | 变动情况 | 方式 |
|----|---------------------------------|------|----|
| 1 | Best Wealth Investments Limited | 新纳入 | 收购 |
| 2 | Rise Gain Development Limited | 新纳入 | 收购 |
| 3 | 新世界中国地产（海口）有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 4 | 南昌恒辉置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 5 | 上饶大红鹰置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 6 | 南昌黎越置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 7 | 南充市青胤山房地产开发有限责任公司 | 新纳入 | 收购 |
| 8 | 深圳市恒道天成实业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 9 | 河北卓望房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 10 | 惠州市中南耀腾实业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 11 | 广州番禺区恒琅房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 12 | 福建瑞合工程管理服务有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 13 | 重庆鑫坤房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 14 | 东莞市恒上房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 15 | 广州番禺区恒麒房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |

| | | | |
|----|----------------------|-----|----|
| 16 | 广州番禺区恒盈房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 17 | 广州番禺区恒通房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 18 | 广州番禺区恒全房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 19 | 呼和浩特市恒胜房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 20 | 上饶高铁经济试验区恒跃房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 21 | 肇东市恒鼎房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 22 | 肇东市恒宸房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 23 | 肇东市恒益房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 24 | 肇东市恒耀房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 25 | 肇东市恒佳房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 26 | 肇东市恒雅房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 27 | 肇东市恒玺房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 28 | 肇东市恒智房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 29 | 肇东市恒硕房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 30 | 肇东市恒滨房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 31 | 肇东市恒锦房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 32 | 肇东市恒茂房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 33 | 肇东市恒荣房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 34 | 肇东市恒裕房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 35 | 肇东市恒俊房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 36 | 肇东市恒卓现代旅游服务有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 37 | 肇东市恒臻现代旅游服务有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 38 | 肇东市恒德现代旅游服务有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 39 | 哈尔滨市宇陆房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 40 | 乌鲁木齐恒泽旅游发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 41 | 乌鲁木齐恒康旅游发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 42 | 乌鲁木齐恒乐旅游发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 43 | 乌鲁木齐恒游旅游发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 44 | 恒大（广州）城市更新有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 45 | 广州市番禺区裕垚房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 46 | 漳州市恒拓房地产有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 47 | 贵州尚渝房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 48 | 滨州市信驰置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 49 | 南宁弘景房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 50 | 三门峡恒湖置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 51 | 周口恒龙置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 52 | 周口恒腾置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 53 | 湖北金碧置业发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 54 | 山西恒雅房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 55 | 昆明恒玺置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 56 | 恒大华地实业（深圳）有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 57 | 广州市番禺区瑞鑫房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 58 | 广州市番禺区瑞焱房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 59 | 广州市番禺区瑞淼房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 60 | 广州市番禺区瑞森体育有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 61 | 沈阳瑞驰项目管理有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 62 | 成都锦顺城置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |

| | | | |
|-----|-------------------|-----|----|
| 63 | 内蒙古鲁桥置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 64 | 呼和浩特恒舜教育发展有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 65 | 成都时代天耀房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 66 | 驻马店御邦房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 67 | 成都豪骏房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 68 | 衡水恒德房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 69 | 南京恒誉置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 70 | 新沂市鑫鸿房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 71 | 铜陵粤诚置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 72 | 烟台泉弘置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 73 | 珠海横琴中珠维新实业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 74 | 三亚汉云文化投资有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 75 | 全椒粤恒置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 76 | 安庆粤通置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 77 | 贵阳恒大合筑房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 78 | 贵阳恒大鑫丰房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 79 | 贵阳恒大鑫汇房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 80 | 哈尔滨市福辰房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 81 | 哈尔滨市悦龙房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 82 | 深圳市百顺置业开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 83 | 厦门恒登置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 84 | 哈尔滨市辰亦房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 85 | 哈尔滨市华浣房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 86 | 哈尔滨市莱美房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 87 | 哈尔滨市瑞琅房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 88 | 广州市汇盈房地产业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 89 | 广西崇左恒胜房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 90 | 甘肃恒辰房地产开发有限责任公司 | 新纳入 | 新设 |
| 91 | 中山市恒锐房地产有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 92 | 昆明恒拓置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 93 | 昆明恒烁置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 94 | 太原恒坤房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 95 | 广州市裕信房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 96 | 乌鲁木齐恒华旅游开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 97 | 乌鲁木齐恒邦旅游开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 98 | 乌鲁木齐恒诚旅游开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 99 | 广州市花都区晟兴房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 100 | 北京恒云盛置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 101 | 呼和浩特市恒礼房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 102 | 广州恒名达有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 103 | 彭州恒樾置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 104 | 乌鲁木齐恒智房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 105 | 福州恒腾晟置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 106 | 温州恒睿房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 107 | 乌鲁木齐恒普房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 108 | 孝感市恒创置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 109 | 重庆航耀房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |

| | | | |
|-----|-------------------|-----|----|
| 110 | 重庆恒龙房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 111 | 东莞市粤富置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 112 | 深圳市乾晟道实业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 113 | 广州市合盈房地产业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 114 | 广州市慧盈房地产业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 115 | 北京恒房兴置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 116 | 贵阳恒大浩淼房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 117 | 贵阳恒大弘景房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 118 | 贵阳恒大弘源房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 119 | 贵阳恒大宏茂房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 120 | 贵阳恒大宏筑房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 121 | 广西崇左盛嘉产业投资有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 122 | 佛山市三水区熙冉房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 123 | 贵阳市白云区锐驰体育有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 124 | 阜阳粤祺置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 125 | 张家界恒玺文化旅游开发有限责任公司 | 新纳入 | 新设 |
| 126 | 景德镇市恒荣置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 127 | 大连恒启房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 128 | 包头市恒骏房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 129 | 绥化市陆泰房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 130 | 北京恒房顺置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 131 | 荆州金碧置业发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 132 | 荆州恒创置业发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 133 | 荆门恒创置业有限责任公司 | 新纳入 | 新设 |
| 134 | 新沂市鸿瑞房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 135 | 乌鲁木齐恒淼房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 136 | 乌鲁木齐恒沐旅游开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 137 | 焦作御昌置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 138 | 阜阳粤泓置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 139 | 公主岭凯胜房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 140 | 荆州恒楚置业发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 141 | 红安恒创旅游有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 142 | 红安恒拓旅游有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 143 | 彭州市宸樾置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 144 | 承德恒麓房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 145 | 陕西恒祥伟弘置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 146 | 广州恒美环境科技有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 147 | 广东省苗巴巴网络科技有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 148 | 哈尔滨市文颢房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 149 | 合肥恒皖置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 150 | 重庆恒侨房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 151 | 海盐穗华置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 152 | 天水恒大房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 153 | 宣城恒瑞置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 154 | 许昌恒龙置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 155 | 鄂州恒腾置业发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 156 | 十堰恒创置业发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |

| | | | |
|-----|------------------|-----|----|
| 157 | 长沙市湘泽置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 158 | 吉林市恒大新盛房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 159 | 乌鲁木齐恒佳旅游开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 160 | 韶关市骏浠房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 161 | 淮北恒杜置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 162 | 安阳宝利鑫房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 163 | 哈尔滨市玺润房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 164 | 哈尔滨市穗华房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 165 | 哈尔滨市寰瑞房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 166 | 哈尔滨市轩腾房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 167 | 哈尔滨市晟滔房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 168 | 哈尔滨市清俊房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 169 | 哈尔滨市暄顺房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 170 | 哈尔滨市玉邦房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 171 | 重庆恒岭房地产开发有限公司 | 新纳入 | 共管 |
| 172 | 兰州恒海旅游开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 173 | 兰州恒璟旅游开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 174 | 兰州恒文旅游开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 175 | 兰州恒喜旅游开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 176 | 贵阳恒大嘉瑞房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 177 | 哈尔滨市福暄房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 178 | 咸阳恒华佳耀置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 179 | 南充龙悦房地产开发有限责任公司 | 新纳入 | 新设 |
| 180 | 承德恒嵘房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 181 | 天津恒新房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 182 | 广西防城港恒鸿置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 183 | 广西防城港恒世文旅发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 184 | 广西防城港恒港文旅发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 185 | 贵溪市恒汇房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 186 | 山东恒大园林绿化工程有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 187 | 新疆臻彩园林绿化工程有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 188 | 包头市恒景房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 189 | 广州裕荣通企业管理有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 190 | 温州恒腾房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 191 | 溧阳恒富房地产开发有限责任公司 | 新纳入 | 新设 |
| 192 | 兰州恒川旅游开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 193 | 兰州恒宏旅游开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 194 | 兰州恒康旅游开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 195 | 兰州恒仁旅游开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 196 | 兰州恒鹏旅游开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 197 | 兰州恒雅旅游开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 198 | 南京御兴房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 199 | 扬州泰旭房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 200 | 德阳欣恒房地产开发有限责任公司 | 新纳入 | 收购 |
| 201 | 启东通誉置业有限公司 | 新纳入 | 同控 |
| 202 | 启东宝丰置业有限公司 | 新纳入 | 同控 |
| 203 | 启东恒大温泉城开发有限公司 | 新纳入 | 同控 |

| | | | |
|-----|-----------------------------|-----|----|
| 204 | 广西港祺投资有限公司 | 新纳入 | 同控 |
| 205 | GRANDDAY GROUP LIMITED | 新纳入 | 同控 |
| 206 | Lucky Grow Holdings Limited | 新纳入 | 同控 |
| 207 | 太原恒大德盛房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 208 | 海南鑫得实业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 209 | 江门市津京恒房地产开发有限责任公司 | 新纳入 | 新设 |
| 210 | 深圳金御成达实业投资有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 211 | 赤峰市恒耀房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 212 | 宜兴恒悦房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 213 | 东莞市莞际城市更新有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 214 | 珠海市恒华置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 215 | 广州市珺扬房地产业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 216 | 广州市南沙区领凯企业咨询有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 217 | 全椒粤通置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 218 | 哈尔滨市鹏惠房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 219 | 哈尔滨市胜智房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 220 | 成都恒凌置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 221 | 重庆黛宸房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 222 | 江阴恒裕房地产有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 223 | 龙岩恒登置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 224 | 江阴恒悦置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 225 | 景德镇市景兴房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 226 | 黄冈恒腾空港置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 227 | 东莞市焕腾城市更新投资有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 228 | 广州裕为贸易有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 229 | 秦皇岛恒盈房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 230 | 呼和浩特市恒景房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 231 | 呼和浩特鹏欣投资置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 232 | 南充鑫全置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 233 | 兰州恒强房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 234 | 兰州恒硕房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 235 | 常州恒禄房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 236 | 江西白麓置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 237 | 江西东霖置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 238 | 江西日泉置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 239 | 江西旻源置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 240 | 江西御苑置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 241 | 江西月泉置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 242 | 巴彦淖尔市鸿万房地产开发有限责任公司 | 新纳入 | 收购 |
| 243 | 陕西中恒启泰实业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 244 | 陕西中恒启宸实业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 245 | 佛山市南海区中喆置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 246 | 宁波奉化恒熙置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 247 | 海口佳蕤企业管理咨询有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 248 | 宿迁市上相房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 249 | 上海皓翮置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 250 | 上海虹珞置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |

| | | | |
|-----|----------------------------------|------|------|
| 251 | 鼎元置业（佛山市）有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 252 | 佛山市金堃置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 253 | 湛江市麻章区铭浔房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 254 | 深圳市町淼房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 255 | 益阳卓越房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 256 | 枣庄名都置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 257 | 武汉盛世艺展投资发展有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 258 | 福州御宇房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 259 | 海口昶航企业管理咨询有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 260 | 福州金碧投资有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 261 | 上海亘兑商务咨询有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 262 | 湖北长金置业发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 263 | 惠州恺樾置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 264 | 恒大大湾区城市更新（广州）有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 265 | 绵阳市博丰房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 266 | 太原恒轩房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 267 | 昆明恒大城市更新改造有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 268 | 佛山市碧升置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 269 | 佛山市顺德区鑫品诚房地产咨询有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 270 | 广州市珑睿房地产开发有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 271 | 广州市益欣实业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 272 | 长兴锦恒置业有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 273 | 晋中恒宾房地产开发有限公司 | 新纳入 | 收购 |
| 274 | 广州市中玺企业管理咨询有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 275 | 武汉恒腾置业发展有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 276 | 钦州市钦南区金棕榈小学 | 新纳入 | 新设 |
| 277 | 株洲德润置业有限公司 | 新纳入 | 新设 |
| 278 | Stay Wealth Limited | 新纳入 | 新设 |
| 279 | Oceanic Hero Holdings Limited | 新纳入 | 新设 |
| 280 | Profit Point Enterprises Limited | 新纳入 | 收购 |
| 281 | Great Beauty Global Limited | 新纳入 | 新设 |
| 282 | Flying Bloom Investments Limited | 新纳入 | 新设 |
| 283 | 金碧物业有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 284 | 广州市金碧华府物业有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 285 | 广州市金碧世家物业服务有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 286 | 广州市金碧恒盈物业服务有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 287 | 深圳市建设家园物业服务有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 288 | 秦皇岛金碧物业服务有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 289 | 呼和浩特市金碧物业服务有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 290 | 唐山金碧物业服务有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 291 | 武汉金碧嘉园物业管理有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 292 | 四川忠信物业管理有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 293 | 贵阳新生活物业服务有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 294 | 贵阳中渝物业管理有限责任公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 295 | 成都乐居物业管理有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 296 | 西安鸿泽物业管理有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 297 | 重庆同景物业服务有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |

| | | | |
|-----|--|------|------|
| 298 | 海南陵水棕榈泉物业服务有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 299 | 四川众嘉商业管理有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 300 | 恒运体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 301 | 合肥恒运体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 302 | 淮北恒运体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 303 | 马鞍山恒运体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 304 | 淮南恒运体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 305 | 长春恒运体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 306 | 铜陵恒运体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 307 | 哈尔滨恒运体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 308 | 沈阳恒运体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 309 | 齐齐哈尔恒运健身服务有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 310 | 海口恒运体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 311 | 成都金碧河畔物业服务有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 312 | 东莞恒运体育文化传播有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 313 | 郑州恒春体育服务有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 314 | 包头金碧恒运体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 315 | 济南恒运体育文化发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 316 | 武汉恒运体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 317 | 成都恒运体育文化传播有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 318 | 西安恒运体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 319 | 儋州恒运体育有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 320 | 银川恒运体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 321 | 石家庄恒运体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 322 | 长沙恒运体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 323 | 南宁恒运体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 324 | 福州市金碧物业有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 325 | 重庆渝恒体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 326 | 兰州恒运体育文化发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 327 | 厦门恒运体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 328 | 太原恒运体育有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 329 | 贵阳恒运汇体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 330 | 东莞恒鑫体育投资发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 331 | 仙居大卫物业管理服务有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 332 | 张家港恒运体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 333 | 鹰潭恒运体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 334 | 廊坊市恒耀体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 335 | 张家口恒云体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 336 | 五家渠恒运体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 337 | 广州恒运体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 338 | 昆明恒运体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 339 | 青海恒运体育健身文化有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 340 | 盐城恒运体育发展有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 341 | SUCCESS WILL GROUP LIMITED | 不再纳入 | 换股处置 |
| 342 | FORTUNE ASCENT PROPERTY MANAGEMENT LIMITED | 不再纳入 | 换股处置 |
| 343 | 潮州恒运体育文化传播有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |
| 344 | 宁波金碧恒心物业有限公司 | 不再纳入 | 换股处置 |

| | | | |
|-----|--------------------|------|----|
| 345 | 广州市恒大广告有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 346 | 恒大世纪城（清远）酒店有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 347 | 重庆恒大酒店有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 348 | 广州市品宴餐饮企业管理有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 349 | 广州市恒大酒店有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 350 | 天津恒大酒店有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 351 | 彭山恒大酒店有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 352 | 成都金堂恒大酒店有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 353 | 海口恒大酒店投资有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 354 | 广州市裕菲投资有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 355 | 天津东丽湖恒大酒店有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 356 | 武汉恒大酒店有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 357 | 双鸭山恒大酒店有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 358 | 北京易屹元商贸有限责任公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 359 | 北京大三元酒家有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 360 | 大三元（北京）食品加工有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 361 | 启东恒大酒店有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 362 | 天津山水置业有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 363 | 惠州市联峰实业有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 364 | 南京恒大酒店有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 365 | 林芝恒大酒店有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 366 | 甘肃万威置业有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 367 | 深圳市联城泰房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 368 | 南昌恒大酒店有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 369 | 儋州市恒大逸阁公寓管理有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 370 | 天长市粤通置业有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 371 | 恩平恒大温泉酒店有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 372 | 东营恒大棕榈岛酒店有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 373 | 湖北宜昌恒大酒店有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 374 | 武汉鑫金观光产业园有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 375 | 广州恒晖建筑工程有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 376 | 广州恒大装饰工程有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 377 | 太原俊鑫房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 378 | 开封乐居物业管理有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 379 | 大厂回族自治县慧玮房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 380 | 烟台裕智商贸有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 381 | 南昌恒灿房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 382 | 西安广弘杰信置业有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 383 | 天津恒大长安置业有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 384 | 宁夏鸿海置业有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 385 | 贵阳金阳恒泰食品投资有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 386 | 长沙鑫泽置业有限公司 | 不再纳入 | 注销 |
| 387 | 河南创城置业有限公司 | 不再纳入 | 处置 |
| 388 | 唐山恒邦房地产开发有限公司 | 不再纳入 | 处置 |

四、发行人近三年的财务指标

（一）发行人近三年的主要财务指标

单位：亿元

| 项目 | 2020 年末/年度 | 2019 年末/年度 | 2018 年末/年度 |
|------------------|------------|------------|------------|
| 总资产 | 18,558.93 | 18,614.09 | 16,355.61 |
| 总负债 | 15,221.80 | 14,810.88 | 13,133.13 |
| 全部债务 | 5,044.40 | 5,613.21 | 5,248.90 |
| 所有者权益 | 3,337.13 | 3,803.21 | 3,222.48 |
| 营业总收入 | 4,458.53 | 4,264.70 | 4,365.52 |
| 利润总额 | 590.34 | 643.56 | 1,017.62 |
| 净利润 | 378.46 | 428.68 | 722.39 |
| 扣除非经常性损益后的净利润 | 412.48 | 446.77 | 720.94 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 338.96 | 387.71 | 658.74 |
| 经营活动产生现金流量净额 | 1,582.34 | 208.03 | 1,346.55 |
| 投资活动产生现金流量净额 | 27.22 | -408.07 | -448.86 |
| 筹资活动产生现金流量净额 | -1,450.15 | 216.25 | -1,202.88 |
| 流动比率 | 1.34 | 1.41 | 1.38 |
| 速动比率 | 0.34 | 0.38 | 0.40 |
| 资产负债率（%） | 82.02 | 79.57 | 80.30 |
| 债务资本比率（%） | 60.18 | 59.61 | 61.96 |
| 营业毛利率（%） | 25.31 | 28.29 | 36.60 |
| 平均总资产回报率（%） | 2.04 | 2.45 | 4.51 |
| 加权平均净资产收益率（%） | 10.60 | 12.20 | 24.87 |
| 扣非后加权平均净资产收益率（%） | 11.55 | 12.72 | 24.82 |
| EBITDA（亿元） | 950.64 | 977.73 | 1,301.31 |
| EBITDA 全部债务比 | 0.19 | 0.17 | 0.25 |
| EBITDA 利息保障倍数 | 1.63 | 2.04 | 2.71 |
| 应收账款周转率 | 14.77 | 15.35 | 26.46 |
| 存货周转率 | 0.27 | 0.28 | 0.29 |

（二）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

流动比率 = 流动资产 / 流动负债

速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债

资产负债率 = 总负债 / 总资产

EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 资本化利息 + 折旧 + 摊销
(无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销)

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

销售毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

销售净利率=净利润/营业收入

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

净资产收益率=净利润/[（期初所有者权益+期末所有者权益）/2]×100%

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

五、管理层讨论与分析

公司管理层结合公司近三年的财务资料，对公司的财务状况、盈利能力、现金流量、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了重点讨论与分析。

报告期内，公司经过稳步发展，已成长为全国一流的房地产开发企业，公司项目覆盖全国 233 个主要城市，拥有住宅地产项目 711 个，且大部分项目分布在刚需旺盛的区域核心地段，公司业绩具有较大的增长潜力。

报告期内，公司主营业务持续稳定增长，资产质量良好，盈利能力较强，财务安全性较高。

（一）资产分析

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司资产的总体构成情况如下：

单位：亿元

| 资产 | 2020年12月31日 | | 2019年12月31日 | | 2018年12月31日 | |
|-------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产 | 16,377.99 | 88.25% | 16,462.32 | 88.44% | 14,224.11 | 86.97% |
| 非流动资产 | 2,180.94 | 11.75% | 2,151.77 | 11.56% | 2,131.50 | 13.03% |
| 资产总计 | 18,558.93 | 100.00% | 18,614.09 | 100.00% | 16,355.61 | 100.00% |

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司的流动资产分别为14,224.11亿元、16,462.32亿元和16,377.99亿元；非流动资产分别为2,131.50亿元、2,151.77亿元和2,180.94亿元；总资产分别为16,355.61亿元、18,614.09亿元和18,558.93亿元。公司业务规模不断扩大带动存货等科目持续增长，进而带动流动资产及总资产不断增长。

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司流动资产主要包括货币资金、其他应收款、预付款项和存货等，非流动资产主要包括投资性房地产、固定资产等，公司资产结构较为稳定，流动资产占比较高，截至2018年末、2019年末及2020年末流动资产占总资产的比重超过80%，公司的资产结构与房地产开发行业的业务特点相匹配。

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司主要资产构成情况如下：

单位：亿元

| 项 目 | 2020年12月31日 | | 2019年12月31日 | | 2018年12月31日 | |
|------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 货币资金 | 1,373.74 | 7.40% | 1,780.52 | 9.57% | 1,750.78 | 10.70% |
| 交易性金融资产 | 12.31 | 0.07% | 4.54 | 0.02% | - | - |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | - | - | - | - | 9.19 | 0.06% |
| 应收账款 | 249.72 | 1.35% | 353.65 | 1.90% | 202.18 | 1.24% |
| 应收票据 | 20.38 | 0.11% | 9.79 | 0.05% | 5.72 | 0.03% |
| 应收利息 | - | - | - | - | - | - |
| 其他应收款 | 936.49 | 5.05% | 995.08 | 5.35% | 657.17 | 4.02% |
| 预付款项 | 1,099.39 | 5.92% | 1,018.43 | 5.47% | 1,207.85 | 7.38% |
| 存货 | 12,224.06 | 65.87% | 11,976.55 | 64.34% | 10,081.34 | 61.64% |
| 其他流动资产 | 406.66 | 2.19% | 261.14 | 1.40% | 225.01 | 1.38% |
| 一年内到期的非流动资产 | 55.25 | 0.30% | 62.62 | 0.34% | 84.87 | 0.52% |
| 流动资产合计 | 16,377.99 | 88.25% | 16,462.32 | 88.44% | 14,224.11 | 86.97% |
| 可供出售金融资产 | - | - | - | - | 9.11 | 0.06% |
| 长期应收款 | 63.84 | 0.34% | 50.95 | 0.27% | 62.4 | 0.38% |
| 长期股权投资 | 206.63 | 1.11% | 189.33 | 1.02% | 165.22 | 1.01% |
| 其他权益工具投资 | 9.41 | 0.05% | 10.11 | 0.05% | - | - |
| 投资性房地产 | 1,537.85 | 8.29% | 1,551.03 | 8.33% | 1,556.38 | 9.52% |
| 固定资产 | 166.65 | 0.90% | 158.26 | 0.85% | 165.58 | 1.01% |
| 在建工程 | 89.18 | 0.48% | 82.52 | 0.44% | 73.74 | 0.45% |
| 无形资产 | 56.75 | 0.31% | 55.91 | 0.30% | 53.03 | 0.32% |
| 商誉 | - | - | - | - | - | - |
| 长期待摊费用 | 5.63 | 0.03% | 7.02 | 0.04% | 8.11 | 0.05% |
| 递延所得税资产 | 43.30 | 0.23% | 45.67 | 0.25% | 32.85 | 0.20% |
| 其他非流动资产 | 1.70 | 0.01% | 0.97 | 0.01% | 5.08 | 0.03% |
| 非流动资产合计 | 2,180.94 | 11.75% | 2,151.77 | 11.56% | 2,131.50 | 13.03% |
| 资产总计 | 18,558.93 | 100.00% | 18,614.09 | 100.00% | 16,355.61 | 100.00% |

1、货币资金

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司货币资金分别为1,750.78亿元、1,780.52亿元和1,373.74亿元，占总资产的比重分别为10.70%、9.57%和7.40%，货币资金主要包括库存现金、银行存款及其他货币资金。公司始终保持与经营规模及资产规模相匹配的货币资金，以保障正常经营活动的有序开展，同时充裕的货币资金为公司寻找商机及快速拓展提供了可靠的资金支持。

截至2018年末，公司货币资金较上年末减少916.70亿元，降幅为34.37%，主要因公司降低有息负债规模，偿还借款所致。截至2019年，公司货币资金较上年末增加29.74亿元，增幅为1.70%。截至2020年末，公司货币资金较上年末减少406.78亿元，减幅为22.85%，主要系归还借款所致。

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司货币资金构成情况如下：

单位：亿元

| 项目 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 库存现金 | 0.05 | 0.12 | 0.24 |
| 银行存款 | 1,207.34 | 1,048.08 | 1,030.72 |
| 其他货币资金 | 166.35 | 732.32 | 719.82 |
| 合计 | 1,373.74 | 1,780.52 | 1,750.78 |

公司其他货币资金为使用受到限制的货币资金，主要包括存入指定银行专户的房屋按揭保证金、建筑工程的保证金以及银行借款的质押保证金等。

2、交易性金融资产

2019年，发行人执行新金融工具准则，核算由以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产科目重分类至交易性金融资产科目。截至2019年末和2020年末，发行人交易性金融资产分别为4.54亿元和12.31亿元，占总资产的比重分别为0.02%和0.07%。截至2020年末，发行人交易性金融资产主要为银行理财产品和权益工具投资。

3、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

截至2018年末、2019年末及2020年末，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产分别为9.19亿元、0.00亿元和0.00亿元，占总资产的比重分别为0.06%、0.00%和0.00%。上述金融资产为公司对中国A股市场上市公司的权益投资，均在活跃市场上有公开交易报价。2019年及2020年末公司以公允价值计量且

其变动计入当期损益的金融资产为0亿元，主要是因执行新金融工具会计准则，核算由以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产科目重分类至交易性金融资产科目所致。

公司指派专门部门负责理财产品收益与风险的分析、评估工作，审慎进行投资决策，并建立相关的内控制度、风险监测制度和检查监督机制。在理财期间，公司密切与理财产品发行方进行联系与沟通，跟踪理财产品的最新动态，若判断或发现存在不利情形，及时采取措施，最大限度控制投资风险，确保公司资金安全。

4、应收账款

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司应收账款分别为202.18亿元、353.65亿元和249.72亿元，分别占总资产比例为1.24%、1.90%和1.35%。公司应收账款主要为应收商品房销售款。2019年末发行人应收账款较上年末有所增长，主要因分期收款销售占比提高导致应收账款增加。2020年末发行人应收账款较2019年末有所下降，主要系回款增加所致。

截至2020年末，公司应收账款按账龄分类情况如下：

单位：亿元

| 账龄 | 2020年12月31日 | | | |
|------|---------------|----------------|-------------|---------------|
| | 原值 | 占比 | 坏账准备 | 净额 |
| 1年以内 | 248.14 | 99.14% | 0.51 | 247.63 |
| 1-2年 | 1.42 | 0.57% | 0.03 | 1.39 |
| 2年以上 | 0.72 | 0.29% | 0.02 | 0.70 |
| 合计 | 250.28 | 100.00% | 0.56 | 249.72 |

公司应收账款的账龄主要为1年以内及1-2年，与公司的销售政策相符，应收账款的回收风险较小。

5、其他应收款

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司其他应收款分别为657.17亿元、995.08亿元和936.49亿元，占总资产的比重分别为4.02%、5.35%和5.05%。公司的其他应收款主要为应收关联方款项、应收保证金及应收一般往来款等。公司2020年其他应收款金额较2019年有所减少，主要是因为应收关联方款项减少。

(1) 截至2018年末、2019年末及2020年末，公司其他应收款分类情况如下：

单位：亿元

| 项目 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| 应收保证金 | 194.44 | 195.30 | 197.46 |
| 应收关联方款项 | 434.36 | 486.29 | 158.52 |
| 应收少数股东 | 157.33 | 174.26 | 100.6 |
| 应收处置子公司款项 | 1.09 | 5.51 | - |
| 应收利息 | 0.91 | 2.23 | 2.84 |
| 其他 | 161.75 | 142.09 | 203.33 |
| 减：坏账准备 | -13.40 | -10.60 | -5.58 |
| 合计 | 936.49 | 995.08 | 657.17 |

发行人应收保证金主要为应收投标保证金、履约保证金等款项；应收其他款项主要包括应收一般往来款、代垫款及备用金等款项。公司的经营性其他应收款主要为日常业务中所必要的施工保证金、土地保证金等保证金款项、合作开发项目的日常经营相关款项，以及物业维修基金等其他需计入其他应收款中的经营性款项，是公司其他应收款的主要部分。

截至2020年末，公司其他应收款余额为936.49亿元，其中应收保证金、应收少数股东、应收处置子公司款项、应收利息和其他的主要事项，为经营性其他应收款。应收关联方款项主要为与合营联营公司的往来款项及中国恒大内部关联方（受同一最终控股公司控制的公司）往来，对合营联营公司的投入均是公司基于持股比例对合营联营公司的项目开发提供资金支持，系经营性业务形成的其他应收款；对中国恒大内部关联方往来为非经营性其他应收款。

截至2020年末，公司其他应收款中应收关联方款项的情况如下：

| 类型 | 金额（亿元） | 占其他应收款比例 |
|----------------|---------------|---------------|
| 受同一最终控股公司控制的公司 | 101.95 | 10.89% |
| 本公司最终控股公司之合营公司 | 2.91 | 0.31% |
| 本公司最终控股公司之联营公司 | 1.47 | 0.16% |
| 合营联营企业 | 328.03 | 35.03% |
| 合计 | 434.36 | 46.38% |

截至2020年末，非经营性其他应收款明细如下：

| 项目 | 金额（亿元） | 占其他应收款比例 |
|----------------|--------|----------|
| 受同一最终控股公司控制的公司 | 101.95 | 10.89% |

| | | |
|----------------|---------------|---------------|
| 本公司最终控股公司之合营公司 | 2.91 | 0.31% |
| 其他非经营性款项 | 14.27 | 1.52% |
| 合计 | 119.13 | 12.72% |

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司关联方往来款项如下：

单位：亿元

| 项目 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|-----------|----------------|---------------|--------------|
| 应收关联方款项 | 434.36 | 486.29 | 158.52 |
| 应付关联方款项 | 694.46 | 375.73 | 98.01 |
| 净额 | -260.10 | 110.56 | 60.51 |

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司应收关联方款项占其他应收款的比例分别为24.12%、48.87%和46.38%；公司为中国恒大的境内子公司，境内外存在较多的关联实体，因此公司与中国恒大其他子公司在日常代收代付款项、资金周转等方面存在关联往来，导致其他应收款中应收关联方款项存在余额。同时，截至2018年末、2019年末及2020年末，公司其他应付款中应付关联方款项余额分别为98.01亿元、375.73亿元和694.46亿元，综合考虑其他应收款、其他应付款中与关联方的往来款项，截至2018年末、2019年末及2020年末，公司关联方往来款项净额分别为60.51亿元、110.56亿元和-260.10亿元，关联方往来款项净额占公司总资产的比重较小，不对公司正常经营状况产生重大影响。

在债券存续期内，公司对新增非经营性往来严格按照《恒大地产集团总部管理办法》《恒大地产集团地区公司管理办法》等内控制度要求执行，由资金需求方发起用款审批，交由资金提供方的财务会计、财务经理等，根据额度不同经不同审批人员最终审批后方可划拨。

公司将在定期财务报告编制时检查新增非经营性往来占款或资金拆借情况，若截至报告期末的未收回非经营性往来占款余额超过上一年末净资产的百分之十，公司将按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第38号》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第39号》中的规定对相关事项进行披露。

(2) 截至2020年末，公司其他应收款按账龄分类情况如下：

单位：亿元

| 账龄 | 2020 年 12 月 31 日 |
|----|------------------|
|----|------------------|

| | 原值 | 占比 | 坏账准备 |
|------|---------------|----------------|--------------|
| 1年以内 | 673.10 | 70.86% | 6.99 |
| 1-2年 | 161.18 | 16.97% | 2.96 |
| 2年以上 | 115.60 | 12.17% | 3.45 |
| 合计 | 949.88 | 100.00% | 13.40 |

公司其他应收款的账龄主要为1年以内，整体回收风险较小。

(3) 截至2020年末，公司其他应收款前五名单位情况如下：

单位：亿元

| 序号 | 单位名称 | 期末余额 | 关联关系 | 占期末余额比重 |
|----|--------------------|---------------|----------------|---------------|
| 1 | 唐山市博志房地产开发有限公司 | 56.36 | 合营公司 | 6.02% |
| 2 | 揭阳市恒港置业有限公司 | 34.77 | 合营公司 | 3.71% |
| 3 | 济南市恒凯投资管理有限公司 | 29.70 | 受同一最终控股公司控制的公司 | 3.17% |
| 4 | 广州市凯隆置业有限公司 | 29.07 | 受同一最终控股公司控制的公司 | 3.10% |
| 5 | 郑州高新技术产业开发区房屋征收办公室 | 28.80 | 无关联关系 | 3.08% |
| | 合计 | 178.70 | | 19.08% |

6、预付款项

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司预付款项分别为1,207.85亿元、1,018.43亿元和1,099.39亿元，占总资产的比重分别为7.38%、5.47%和5.92%。

截至2018年末公司预付款项较上年减少91.67亿元，降幅7.05%，变动幅度不大。截至2019年末公司预付款项较上年末减少189.42亿元，降幅15.68%。截至2020年末公司预付款项较上年末增加80.96亿元，增幅为7.95%，主要系预付土地款增加所致。

截至2020年末，公司预付款项按账龄分类情况如下：

单位：亿元

| 账龄 | 2020年12月31日 | |
|------|-----------------|----------------|
| | 金额 | 占比 |
| 1年以内 | 316.47 | 28.79% |
| 1-2年 | 207.17 | 18.84% |
| 2年以上 | 575.75 | 52.37% |
| 合计 | 1,099.39 | 100.00% |

发行人预付款项主要是未取得土地使用权证的预付土地款。超过一年且金额

重大的预付款项主要是对应尚在拆迁的土地或分批获取土地使用权证的预付款项。

7、存货

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司存货分别为10,081.34亿元、11,976.55亿元及12,224.06亿元，占总资产的比重分别为61.64%、64.34%和65.87%。公司存货主要为房地产类存货，包括已完工开发产品和在建开发产品。

截至2020年末，公司存货结构情况如下：

单位：亿元

| 项目 | 2020年12月末 |
|-----------|------------------|
| 已完工开发产品 | 1,299.65 |
| 在建开发产品 | 10,950.56 |
| 其他 | - |
| 存货跌价准备 | -26.15 |
| 合计 | 12,224.06 |

存货是公司资产的重要组成部分，亦是公司持续快速发展的基础。截至2018年末，公司存货较上年末增长1,117.29亿元，增幅12.46%。截至2019年末，公司存货较2018年末增长1,895.21亿元，增幅18.80%。截至2020年末，公司存货较2019年末增长247.51亿元，增幅2.07%。报告期内，公司房地产开发业务保持了较快的增长速度，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。

根据发行人的会计政策，发行人的存货按取得成本进行初始计量，于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。各资产负债表日，发行人均会对存货进行减值测试；跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提；可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

发行人在开发地域的选择上注重一、二、三线城市的合理配置与均衡布局，按照标准化流程选择项目开发所在城市及地点，优先选择行政级别高、人口密度大的城市和周边配套设施好、拆迁安置问题少的地点开发房地产项目，因此发行人房地产开发项目所在市场房屋销售价格较为平稳，即便全国房地产市场整体下行，此类项目的价格波动幅度亦较小；同时，发行人实行标准化运营模式，在规

划设计、材料使用、工程招标等环节执行标准化管理,有效的控制项目建设周期、减少额外损耗;同时对于各类主体、装修、园林等大型工程,均由公司总部统一进行招投标,单位采购成本保持在较低水平。

发行人严格监测各项目所在区域的房地产销售单价的波动情况,一旦出现减值迹象,发行人将立即采取应对措施降低损失或潜在损失;同时,基于谨慎性原则,发行人将依据会计政策合理计提存货跌价准备,确保账务处理的客观、真实、并确保发行人的稳健经营。

8、其他流动资产

截至2018年末、2019年末及2020年末,公司其他流动资产分别为225.01亿元、261.14亿元和406.66亿元,占总资产的比重分别为1.38%、1.40%和2.19%。公司其他流动资产主要为预付土地增值税、企业所得税及营业税等预缴税金。报告期内公司房地产销售增加,预收售房款增加,导致预付土地增值税、企业所得税及营业税等预缴税金相应增加。

9、可供出售金融资产

截至2018年末,公司可供出售金融资产为9.11亿元,占总资产的比重为0.06%。公司以公允价值计量的可供出售金融资产为持有的境内上市公司的权益性投资,以成本计量的可供出售金融资产主要为持有的非上市公司股权投资。截至2018年末公司可供出售金融资产较上年末有所降低,主要因公司处置持有的部分上市公司股权所致。

10、其他权益工具投资

2019年,公司执行新金融工具会计准则,原可供出售金融资产科目重分类至其他权益工具投资科目。截至2019年末及2020年末,公司其他权益工具投资分别为10.11亿元和9.41亿元,占总资产的比重分别为0.05%和0.05%。

11、长期应收款

截至2018年末、2019年末及2020年末,公司长期应收账款分别为62.40亿元、50.95亿元和63.84亿元,占总资产的比重分别为0.38%、0.27%和0.34%。截至2018年末公司长期应收款较上年末有所增加,主要因随业务规模扩大,公司对合营公

公司等关联方借款增加所致。截至2019年公司长期应收款较上年末降幅18.35%，主要是由于长期应收款项回收所致。截至2020年末公司长期应收款较上年末增加12.89亿元，增幅25.29%，主要是因为本期楼款的分期付款长期应收部分较去年增加。

12、长期股权投资

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司长期股权投资分别为165.22亿元、189.33亿元和206.63亿元，占总资产的比重分别为1.01%、1.02%和1.11%。公司长期股权投资为对合营企业及联营企业的投资。

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司长期股权投资的构成情况如下：

单位：亿元

| 项目 | 2020年12月31日 | 2019年12月31日 | 2018年12月31日 |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| 合营企业 | 140.83 | 138.03 | 142.75 |
| 联营企业 | 65.80 | 51.30 | 22.47 |
| 合计 | 206.63 | 189.33 | 165.22 |

截至2018年末，发行人长期股权投资较上年增长138.98亿元，增幅为529.65%，主要是联合营企业投资增加。截至2019年末，发行人长期股权投资较上年增长24.11亿元，增幅为14.59%，主要因发行人对合联营公司追加投资所致。截至2020年末，发行人长期股权投资较上年末增长17.30亿元，增幅9.14%。

13、投资性房地产

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司投资性房地产分别为1,556.38亿元、1,551.03亿元和1,537.85亿元，占总资产的比重分别为9.52%、8.33%和8.29%。

公司投资性房地产主要为自持商业物业，包括自持商铺、公寓、写字楼、车库等。公司投资性房地产所在地均存在活跃的房地产交易市场，且能从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，进而能对投资性房地产的公允价值进行合理估计，因此公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

报告期内每个会计年度期末，公司均聘请具有房地产评估资质的第三方专业机构对公司的投资性房地产进行估值，以评估报告的估值结论作为投资性房地产公允价值的判断标准。公司管理层与评估机构每半年至少讨论一次投资性房地产的估值程序及结果，公司建立了完善的内控制度和风险监测制度，持续监测投资性房地产的公允价值变动风险。

14、固定资产

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司固定资产分别为165.58亿元、158.26亿元和166.65亿元，占总资产的比重分别为1.01%、0.85%和0.90%。公司固定资产主要包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具及办公设备，截至2018年末、2019年末及2020年末，公司固定资产的构成情况如下：

单位：亿元

| 项目 | 2020年12月31日 | 2019年12月31日 | 2018年12月31日 |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| 房屋及建筑物 | 145.34 | 131.75 | 133.75 |
| 机器设备 | 1.65 | 1.50 | 1.56 |
| 运输工具 | 1.81 | 2.71 | 3.22 |
| 办公设备 | 17.85 | 22.30 | 27.05 |
| 合计 | 166.65 | 158.26 | 165.58 |

15、在建工程

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司在建工程分别为73.74亿元、82.52亿元和89.18亿元，占总资产的比重分别为0.45%、0.44%和0.48%。公司在建工程主要为在建酒店，截至2018年末、2019年末及2020年末，公司在建工程规模基本保持稳定。

(二) 负债分析

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司负债的总体构成情况如下：

单位：亿元

| 项目 | 2020年12月31日 | | 2019年12月31日 | | 2018年12月31日 | |
|-------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动负债 | 12,215.11 | 80.25% | 11,652.41 | 78.67% | 10,275.78 | 78.24% |
| 非流动负债 | 3,006.69 | 19.75% | 3,158.47 | 21.33% | 2,857.35 | 21.76% |
| 负债合计 | 15,221.80 | 100.00% | 14,810.88 | 100.00% | 13,133.13 | 100.00% |

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司负债总额分别为13,133.13亿元、

14,810.88亿元和15,221.80亿元，负债总额的变动趋势与总资产的变动趋势一致。截至2018年末、2019年末及2020年末，公司流动负债分别为10,275.78亿元、11,652.41亿元和12,215.11亿元，占负债总额的比重分别为78.24%、78.67%和80.25%；非流动负债分别为2,857.35亿元、3,158.47亿元和3,006.69亿元，占负债总额的比重分别为21.76%、21.33%和19.75%；公司负债结构中流动负债占比较高，非流动负债占比较低，符合房地产开发企业的一般特点。

报告期内，公司采取积极的经营策略，充分利用财务杠杆拓展业务。公司不断拓宽融资渠道，通过短期银行借款、长期银行借款、信托融资等多元化融资渠道支撑业务的高速增长。

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司负债的主要构成情况如下：

单位：亿元

| 项目 | 2020年12月31日 | | 2019年12月31日 | | 2018年12月31日 | |
|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 短期借款 | 736.32 | 4.84% | 1,230.29 | 8.31% | 1,004.65 | 7.65% |
| 应付票据 | 2,057.03 | 13.51% | 1,649.67 | 11.14% | 1,398.49 | 10.65% |
| 应付账款 | 2,886.29 | 18.96% | 3,022.39 | 20.41% | 2,351.43 | 17.90% |
| 预收款项 | 0.74 | 0.00% | 1,300.08 | 8.78% | 1,683.52 | 12.82% |
| 合同负债 | 1,455.75 | 9.56% | - | - | - | - |
| 应付职工薪酬 | 11.50 | 0.08% | 25.38 | 0.17% | 21.70 | 0.17% |
| 应交税费 | 1,703.09 | 11.19% | 1,430.74 | 9.66% | 1,112.29 | 8.47% |
| 其他应付款 | 1,462.48 | 9.61% | 1,200.33 | 8.10% | 785.75 | 5.98% |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,808.49 | 11.88% | 1,793.53 | 12.11% | 1,917.95 | 14.60% |
| 其他流动负债 | 93.40 | 0.61% | - | - | - | - |
| 流动负债合计 | 12,215.11 | 80.25% | 11,652.41 | 78.67% | 10,275.78 | 78.24% |
| 长期借款 | 1,898.39 | 12.47% | 2,239.29 | 15.12% | 2,012.64 | 15.32% |
| 应付债券 | 556.71 | 3.66% | 326.59 | 2.21% | 361.89 | 2.76% |
| 长期应付款 | 45.94 | 0.30% | 25.46 | 0.17% | - | - |
| 其他非流动负债 | 280.18 | 1.84% | 307.37 | 2.08% | 250.81 | 1.91% |
| 递延所得税负债 | 225.48 | 1.48% | 259.76 | 1.75% | 232.01 | 1.77% |
| 非流动负债合计 | 3,006.69 | 19.75% | 3,158.47 | 21.33% | 2,857.35 | 21.76% |
| 负债合计 | 15,221.80 | 100.00% | 14,810.88 | 100.00% | 13,133.13 | 100.00% |

1、短期借款

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司短期借款分别为1,004.65亿元、

1,230.29亿元和736.32亿元，占负债总额的比重分别为7.65%、8.31%和4.84%。2018年末，公司短期借款较2017年末减少327.13亿元，降幅为24.56%。截至2019年末，公司短期借款较上年末增加225.64亿元，增幅为22.46%。截至2020年末，公司短期借款较上年末减少493.97亿元，减幅为40.15%。公司根据自身经营策略，灵活调整短期借款金额以满足业务发展需要。

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司短期借款的构成情况如下：

单位：亿元

| 项目 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|-----------|---------------|-----------------|-----------------|
| 抵押借款 | 249.56 | 449.98 | 227.91 |
| 质押借款 | 203.63 | 504.64 | 581.77 |
| 保证借款 | 205.90 | 185.79 | 102.26 |
| 信用借款 | 77.24 | 89.88 | 92.71 |
| 合计 | 736.32 | 1,230.29 | 1,004.65 |

2、应付票据

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司应付票据分别为1,398.49亿元、1,649.67亿元和2,057.03亿元，占负债总额的比重分别为10.65%、11.14%和13.51%。截至2019年末，公司应付票据余额1,649.67亿元，较上年末增长251.18亿元，增幅为17.96%。公司应付票据均为一年内到期的应付票据，应付票据主要为商业承兑汇票。报告期内，公司应付票据规模快速增加，主要是因为随着公司业务规模不断扩大，为了优化支付结构，同时由于供应商认可公司的信誉和偿付能力，公司开票支付增加。

3、应付账款

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司应付账款分别为2,351.43亿元、3,022.39亿元和2,886.29亿元，占负债总额的比重分别为17.90%、20.41%和18.96%。公司应付账款主要为应付及预提工程款，近三年随着公司经营规模不断扩大，应付账款逐年增长。截至2019年末，公司应付账款为3,022.39亿元，较上年末增长670.96亿元，增幅为28.53%，主要因经营规模扩大，项目开发应付款项随之增加。

4、预收款项

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司预收款项分别为1,683.52亿元、1,300.08亿元和0.74亿元，占负债总额的比重分别为12.82%、8.78%和0.00%。

预收款项主要为预收售房款，系购房客户已签订商品房销售合同并支付，但未达到商品房销售收入确认条件的款项。待开发项目完工并交付购房客户并达到其他收入确认条件后，相应的预收款项方能结转为营业收入。由于公司房地产开发项目的开发周期多为2年以内，公司预收款项的结转周期亦多为2年以内，因此预收款项的账龄多为2年以内。截至2019年末公司预收款项较上年末有所降低，随着国家宏观调控及贷款政策的收紧，2019年度按揭贷款放款有所放慢，导致全年回款率较上一年度有所降低，年末预收账款余额有所下降。

5、合同负债

2020年，发行人执行新收入准则，将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。截至2020年末，公司合同负债为1,455.75亿元，占负债总额的比重为9.56%，较上年末预收款项变动不大。

6、应交税费

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司应交税费分别为1,112.29亿元、1,430.74亿元和1,703.09亿元，占负债总额的比重分别为8.47%、9.66%和11.19%。2018年末，公司应交税费较上年末增长460.49亿元，增幅为70.65%，应交税费的增长幅度与业务规模的增长幅度相匹配。公司应交税费主要为应交土地增值税及应交企业所得税，还包括应交营业税、应交契税等项目。

截至2020年末，公司应交税费较上年末增加272.35亿元，公司近三年应交税费规模增加，主要因营业收入增幅较大，应交增值税、应交土地增值税和应交企业所得税等增加所致。

7、其他应付款

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司其它应付款分别为785.75亿元、1,200.33亿元和1,462.48亿元，占负债总额的比重分别为5.98%、8.10%和9.61%。

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司其他应付款分类情况如下：

单位：亿元

| 项目 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|-----------|-----------------|-----------------|---------------|
| 应付关联方款项 | 694.46 | 375.73 | 98.01 |
| 应付土地款 | 318.57 | 341.78 | 315.02 |
| 应付保证金及代收款 | 53.25 | 58.45 | 59.62 |
| 应付少数股东款项 | 72.59 | 96.23 | 41.12 |
| 应付收购子公司款项 | 31.26 | 69.02 | 91.91 |
| 应付利息 | 53.51 | 40.27 | 34.44 |
| 应付股利 | 16.38 | 5.40 | 10.35 |
| 其他 | 222.46 | 213.45 | 135.28 |
| 合计 | 1,462.48 | 1,200.33 | 785.75 |

公司的其他应付款主要包括应付关联方款项、应付土地款、应付保证金及应付少数股东款项。

公司为中国恒大的境内子公司，境内外存在较多的关联实体，因此公司与中国恒大集团其他子公司在日常代收代付款项、资金周转等方面存在关联往来，导致其他应付款中应付关联方款项余额较大。综合考虑其他应收款、其他应付款中与关联方的往来款项，截至2018年末、2019年末及2020年末，公司关联方往来款项净额分别为60.51亿元、110.56亿元和-260.10亿元，关联方往来款项净额占公司总资产的比重较小，不对公司正常经营状况产生重大影响。

8、一年内到期的非流动负债

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司一年内到期的非流动负债分别为1,917.95亿元、1,793.53亿元和1,808.49亿元，占负债总额的比重分别为14.60%、12.11%和11.88%。

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司一年内到期的非流动负债的构成情况如下：

单位：亿元

| 项目 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|-------------|----------|---------|----------|
| 抵押借款 | 1,088.92 | 943.91 | 1,002.26 |
| 质押借款 | 224.94 | 286.83 | 403.17 |
| 保证借款 | 189.52 | 165.79 | 148.07 |
| 信用借款 | 32.73 | 33.89 | 41.58 |
| 一年内到期的应付债券 | 270.92 | 361.16 | 265.1 |
| 一年内到期的长期应付款 | 1.45 | 1.95 | 57.77 |

| | | | |
|----|----------|----------|----------|
| 合计 | 1,808.49 | 1,793.53 | 1,917.95 |
|----|----------|----------|----------|

9、长期借款

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司长期借款分别为2,012.64亿元、2,239.29亿元和1,898.39亿元，占负债总额的比重分别为15.32%、15.12%和12.47%。截至2018年末，公司长期借款较上年末减少666.63亿元，降幅为24.88%。截至2019年末，公司长期借款较上年末增加226.65亿元，增幅为11.26%。截至2020年末，公司长期借款较上年末减少340.90亿元，减幅15.22%。公司报告期内，公司合理利用财务杠杆，不断优化并匹配长期债务的融资周期与房地产开发项目的建设周期，通过金融机构借款等方式筹集资金以满足项目建设投资需要。

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司长期借款的构成情况如下：

单位：亿元

| 项目 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|------|----------|----------|----------|
| 抵押借款 | 1,257.75 | 1,597.30 | 1,345.64 |
| 质押借款 | 356.94 | 424.88 | 488.24 |
| 保证借款 | 246.79 | 183.66 | 99.61 |
| 信用借款 | 36.91 | 33.45 | 79.15 |
| 合计 | 1,898.39 | 2,239.29 | 2,012.64 |

10、应付债券

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司应付债券分别为361.89亿元、326.59亿元和556.71亿元，占负债总额的比重分别为2.76%、2.21%和3.66%。截至2018年末公司应付债券较上年末有所增加，主要由公司子公司于境外发行优先票据所致。截至2019年末，因公司发行公司债券及优先票据，应付债券规模有所上升。截至2020年末，因公司2020年净新增发行优先票据24.26亿美元，应付债券规模有所上升。

11、递延所得税负债

截至2018年末、2019年末及2020年末，公司递延所得税负债分别为232.01亿元、259.76亿元和225.48亿元，占负债总额的比重分别为1.77%、1.75%和1.48%。公司递延所得税负债主要来自投资性房地产公允价值变动产生的暂时性差异，以及物业评估账面价值超过计税基础产生的暂时性差异。

（三）偿债能力分析

2018年度、2019年度及2020年度，公司偿债能力主要指标见下表：

| 项目 | 2020 年末/ 2020 年度 | 2019 年末/ 2019 年度 | 2018 年末/ 2018 年度 |
|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动比率（倍） | 1.34 | 1.41 | 1.38 |
| 速动比率（倍） | 0.34 | 0.38 | 0.40 |
| 资产负债率 | 82.02% | 79.57% | 80.30% |
| EBITDA 利息保障倍数 | 1.63 | 2.04 | 2.71 |

报告期各期，公司采取积极的经营策略，充分利用财务杠杆拓展业务，不断优化并匹配长期债务的融资周期与房地产开发项目的建设周期。

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司的流动比率分别为 1.38 倍、1.41 倍和 1.34 倍，速动比率分别为 0.40 倍、0.38 倍和 0.34 倍，基本保持稳定，流动资产能够完全覆盖流动负债，短期偿债能力较强。

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司资产负债率分别为 80.30%、79.57% 和 82.02%，2016 年公司通过标准化运营快速实现全国化布局，经营规模不断扩大，项目开发支出及土地购置支出逐年增长，并主要通过债务融资方式筹集开发资金。报告期内，公司采取积极的经营策略，充分利用财务杠杆拓展业务，不断优化并匹配长期债务的融资周期与房地产开发项目的建设周期，融资规模和融资增速快，因而导致资产负债率相对较高。2017 年，公司采取引入战略投资者及偿还永续债等方式，实现公司资产负债率的下降。截至 2018 年末及 2019 年末，公司资产负债率为 80.30% 和 79.57%，资产负债率呈下降趋势。未来公司还将通过一系列“控成本、增效益”的举措持续增强盈利能力，增加净资产，从而大幅降低负债率。

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司 EBITDA 分别为 1,301.31 亿元、977.73 亿元和 950.64 亿元。EBITDA 利息保障倍数分别为 2.71 倍、2.04 倍和 1.63 倍。整体来看，公司持续增长的收入规模和良好的盈利能力可对其债务的偿还提供较好保障。

公司为保障持续经营能力和未来偿债能力，始终坚持普通住宅为主的产品定位，坚持快速周转的经营策略，通过标准化的运营模式扩大收入规模、保持盈利能力，通过在开发项目的快速周转支撑并保障资产负债结构的稳定性。

公司始终按期偿还有关债务，与银行等金融机构建立了长期合作关系，具备良好的资信水平，各大金融机构均授予公司较高的信用额度。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，公司经营活动产生的现金流入持续增长，良好的经营业绩充分保障公司的偿债能力。

（四）盈利能力分析

2018年度、2019年度及2020年度，公司利润表主要项目见下表：

单位：亿元

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---------------|----------|----------|----------|
| 营业收入 | 4,458.53 | 4,264.70 | 4,365.52 |
| 营业成本 | 3,330.00 | 3,058.26 | 2,767.80 |
| 营业税金及附加 | 152.54 | 190.69 | 280.54 |
| 销售费用 | 263.41 | 185.20 | 163.13 |
| 管理费用 | 87.18 | 106.17 | 95.01 |
| 财务费用 | -5.99 | 53.87 | 34.98 |
| 投资收益 | 14.34 | 5.99 | 13.27 |
| 资产减值损失 | 8.21 | 8.29 | 4.81 |
| 信用减值损失 | 2.35 | 1.56 | - |
| 公允价值变动损益 | -9.05 | 10.94 | 15.60 |
| 营业利润 | 628.40 | 679.63 | 1,049.03 |
| 营业外收入 | 12.05 | 9.24 | 8.30 |
| 营业外支出 | 50.12 | 45.31 | 39.71 |
| 利润总额 | 590.34 | 643.56 | 1,017.62 |
| 净利润 | 378.46 | 428.68 | 722.39 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 338.96 | 387.71 | 658.74 |

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司营业收入分别为 4,365.52 亿元、4,264.70 亿元和 4,458.53 亿元，营业成本分别为 2,767.80 亿元、3,058.26 亿元和 3,330.00 亿元，净利润分别为 722.39 亿元、428.68 亿元和 378.46 亿元。2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司营业收入、营业成本随经营规模扩大而不断增长。公司根据自身运营需求，灵活调节公司各项费用，以满足公司发展需要。

1、营业收入

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司营业收入的构成情况如下：

单位：亿元

| 业务板块 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|------|---------|---------|---------|
|------|---------|---------|---------|

| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
|------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| 住宅 | 4,133.89 | 92.72% | 3,852.83 | 90.34% | 3,998.37 | 91.59% |
| 商业地产 | 148.77 | 3.34% | 262.42 | 6.15% | 220.62 | 5.05% |
| 其他 | 175.87 | 3.94% | 149.45 | 3.50% | 146.53 | 3.36% |
| 合计 | 4,458.53 | 100.00% | 4,264.70 | 100.00% | 4,365.52 | 100.00% |

公司的营业收入主要来自房地产开发和销售，包括住宅、商业地产的开发和销售；车库及车位开发和销售、酒店经营、物业投资、房地产建造、地产服务等其他业务收入已具备一定的收入规模，但在公司总体营业收入中占比仍较小。

(1) 住宅

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司住宅销售收入分别为 3,998.37 亿元、3,852.83 亿元和 4,133.89 亿元，公司住宅销售收入整体呈上升趋势，主要是由于：

公司为国内城市布局最广、在建工程规模最大、销售面积最多的房地产开发企业之一，公司经过稳步发展，已成长为全国一流的房地产开发企业。公司坚持立足刚需旺盛的区域核心地段，在开发项目逐年增长，住宅销售收入随经营规模的扩大而增长。

公司对住宅项目实行标准化管理，严格控制产品质量；公司的住宅项目多以精装修楼盘为主，通过与国内领先的装饰装修公司合作不断提高客户的满意度，客户认同感较强，同时公司住宅的销售单价合理，性价比较高，有效满足普通购房者的刚性需求。

公司在开发地域的选择上注重一、二、三线城市的合理配置，在充分利用规模优势的同时，逐步降低区域性市场风险，公司经营业绩得以稳定增长。

(2) 商业地产

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司商业地产销售收入分别为 220.62 亿元、262.42 亿元和 148.77 亿元。报告期内商业地产销售收入有所波动，主要系公司周期性推出促销政策，灵活调整推售节奏，商业地产销售收入随促销政策的变动而变动。

(3) 其他

公司其他收入主要来自酒店经营、物业投资、地产服务等业务。该等业务具备一定的收入规模，但在公司总体营业收入中占比仍较小。2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司其他收入分别为 146.53 亿元、149.45 亿元及 175.87 亿元。

2、主营业务毛利及毛利率

2020年度，公司主营业务毛利的构成情况如下：

单位：亿元

| 项目 | 主营业务毛利润 | 占比 |
|-----------|-----------------|-------------|
| 房地产业务 | 1,060.10 | 96.92% |
| 物业管理及其他业务 | 33.67 | 3.08% |
| 合计 | 1,093.77 | 100% |

报告期内，虽然房地产行业受宏观调控政策及供需关系变化等因素的影响，行业平均毛利率有所下降，但公司房地产开发业务毛利率基本保持稳定，主要是因为公司实行标准化运营模式，在规划设计、材料使用、工程招标等环节执行标准化管理，有效地控制项目建设周期、减少额外损耗；同时对于各类主体、装修、园林等大型工程，均由公司总部统一进行招投标，单位采购成本下降，实现规模效应。

3、期间费用

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司期间费用的构成情况如下：

单位：亿元

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|----------------|---------------|---------------|---------------|
| 销售费用 | 263.41 | 185.20 | 163.13 |
| 管理费用 | 87.18 | 106.17 | 95.01 |
| 财务费用 | -5.99 | 53.87 | 34.98 |
| 期间费用合计 | 344.60 | 345.24 | 293.12 |
| 销售费用/营业收入 | 5.91% | 4.34% | 3.74% |
| 管理费用/营业收入 | 1.96% | 2.49% | 2.18% |
| 财务费用/营业收入 | -0.13% | 1.26% | 0.80% |
| 期间费用率合计 | 7.73% | 8.10% | 6.72% |

公司销售费用、管理费用与经营规模的扩大紧密关联。公司销售费用主要包括营销广告宣传费用和职工薪酬等。2018年度、2019年度及2020年度，公司销售费用分别为163.13亿元、185.20亿元和263.41亿元。报告期内公司为开拓潜力市场

并巩固现有市场，持续对主流广告平台投放广告。公司管理费用主要包括职工薪酬、办公费、折旧费等费用，报告期内，公司管理费用占营业收入的比重基本保持稳定，管理费用与经营规模相匹配。

公司财务费用主要为利息支出，2018年度、2019年度及2020年度分别为34.98亿元、53.87亿元和-5.99亿元。随着公司经营规模扩大，新开发或收购项目增多，借款规模上升，公司利息支出也随之增加。2019年度财务费用比2018年度增长54%，主要原因为2018年下半年及2019年公开发行美元优先票据使得公司2019年12月末外币负债较2018年12月大幅增加且2019年人民币兑美元贬值，从而产生汇兑损失20.45亿元。2020年度，公司财务费用较2019年度下降111.09%，主要是因为2020年人民币兑美元升值，从而产生汇兑收益所致。

4、投资收益

2018年度、2019年度及2020年度，公司投资收益分别为13.27亿元、5.99亿元和14.34亿元。公司投资收益的构成情况如下：

单位：亿元

| 项 目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|-----------------------------------|--------------|-------------|--------------|
| 处置可供出售金融资产之投资收益 | - | - | 1.29 |
| 处置子公司之投资收益 | 1.95 | 0.09 | 20.17 |
| 处置合营公司及联营公司收益 | 2.97 | -0.02 | - |
| 按权益法核算的长期股权投资净损失 | -1.67 | -1.04 | -2.06 |
| 处置交易性金融资产之投资损失 | -0.06 | -1.32 | - |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产持有期间取得的投资收益 | - | - | -6.78 |
| 关联方借款利息收入 | 10.91 | | |
| 其他 | 0.24 | 8.28 | 0.65 |
| 合计 | 14.34 | 5.99 | 13.27 |

公司投资收益波动较大，2018年度，公司处置子公司净收益主要包括本公司将持有的新世界中国地产(海口)有限公司55%股权转让予第三方的收益。2019年度，公司投资收益主要来自其他。2020年度，公司投资收益主要来自关联方借款利息收入。

5、公允价值变动损益

2018年度、2019年度及2020年度，公司公允价值变动损益分别为15.60亿

元、10.94 亿元和-9.05 亿元。公司公允价值变动损益的构成情况如下：

单位：亿元

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 1.19 | 5.20 | -0.69 |
| 以公允价值计量的投资性房地产 | -0.09 | 13.73 | 16.88 |
| 处置投资性房地产转出公允价值变动损益 | -10.15 | -7.99 | -0.59 |
| 合计 | -9.05 | 10.94 | 15.60 |

2018年度、2019年度及2020年度，公司公允价值变动损益主要来自处置投资性房地产转出公允价值变动，以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动。

公司投资性房地产主要为自持商业物业，包括自持商铺、写字楼、车库等。公司以公允价值对投资性房地产进行后续计量。2019 年度，公司投资性房地产增值金额较上年度同比下降，主要是由于出售了部分投资性房地产及房价涨幅回落所致。2020 年度，公司公允价值变动损益转负，主要是由于处置投资性房地产转出公允价值变动所致。

（五）现金流量分析

2018年度、2019年度及2020年度，公司现金流量表主要项目见下表：

单位：亿元

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|----------------------|------------------|----------------|------------------|
| 经营活动现金流入 | 5,460.05 | 3,929.32 | 4,059.87 |
| 其中：销售商品、提供劳务收到的现金 | 5,400.59 | 3,832.44 | 3,932.36 |
| 经营活动现金流出 | -3,877.71 | -3,721.29 | -2,713.32 |
| 其中：购建商品、接受劳务支付的现金 | -3,016.42 | -3,001.50 | -1,931.72 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,582.34 | 208.03 | 1,346.55 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 27.22 | -408.07 | -448.86 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -1,450.15 | 216.25 | -1,202.88 |
| 汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -1.07 | 1.03 | 3.71 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 158.35 | 17.24 | -301.48 |

1、经营活动产生的现金流量分析

2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司经营活动产生的现金流入分别为 4,059.87 亿元、3,929.32 亿元和 5,460.05 亿元，经营活动产生的现金流出分别为 2,713.32 亿元、3,721.29 亿元和 3,877.71 亿元，经营活动产生的现金流量净额分

别为 1,346.55 亿元、208.03 亿元和 1,582.34 亿元。

2020年度销售回款情况良好，销售商品、提供劳务收到的现金同比上年大幅增加，使得经营活动产生的现金流量净额增加。

2、投资活动产生的现金流量分析

2018年度、2019年度及2020年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-448.86亿元、-408.07亿元和27.22亿元。2018年及2019年公司对酒店及投资性房地产进行投资，同时公司充分利用房地产行业的调整时机，适度进行股权投资，导致投资活动产生的现金流量净额为负值。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2018年度、2019年度及2020年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-1,202.88亿元、216.25亿元和-1,450.15亿元。2018年度公司筹资活动产生的现金流量净额由正转负，主要因公司降低融资规模及杠杆水平，借款收到的现金减少及偿还借款支付的现金增加所致。2019年度较上年度显著增加，主要是由于公司新增借款以及发行公司债券所致。2020年度，发行人筹资活动现金流出为负值，主要是因为分配股利、利润或偿付利息支付的现金较去年同期大幅增长所致。

（六）未来业务发展目标

近年来公司经过不断发展，已经成为覆盖全国、具有较强规模和品牌优势、成长性良好的大型房地产开发企业。公司将始终坚持紧密型集团化管理模式，在规划、设计、工程管理、营销和物业管理等各方面进一步提升管理水平，打造精品，确立恒大民生地产的产品定位。公司也将会以夯实房地产业为基础，提升效益、提高增长质量，坚守发展是硬道理及现金为王的经营理念，坚持“规模+效益”的发展战略，确保公司稳健快速发展，促进公司市场价值、资产规模、盈利能力的提升。

（七）盈利能力的可持续性

公司将继续坚持民生住宅为主的产品定位，坚持快速周转的经营策略，通过标准化的运营模式扩大收入规模、保持盈利能力，并通过不断提升专业能力，及时准确地分析行业环境及宏观经济政策，有效降低各种不利因素的影响，确保公

司稳定健康发展。

公司也将结合自身优势，积极推动战略转型，坚持低负债、低杠杆、低成本、高周转的“三低一高”的发展模式。虽然公司销售面积已达到较高水平，但就整个市场来说，依然有很大的增长空间。公司将继续把握市场机会，夯实房地产基础，进一步做大做强房地产业，使得销售规模在未来几年内有稳定的上升。

公司将进一步提升公司治理和精细化管理水平，加强监督管理，强化约束机制，降低成本，提高效益。公司继续加强对公司资金的管理与监控，使公司项目进度与公司现金流量计划协调一致，提高公司资金的使用效率。公司将在确保具备充足的运营资金的同时，通过优化借款期限及结构，将资金综合成本控制在合理水平以内。同时，公司将进一步打造并完善与现阶段发展规模相适应的集团化管控模式，完善内部机构职能，提高管理效益。建立健全公司对项目管理、成本控制、审批程序等内部工作制度，达到职能监管、过程控制、规避风险的目的，促进公司规范、高效、健康的发展。

六、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2020年12月31日；
- 2、不考虑融资过程中产生的需由公司承担的相关费用，本期债券募集资金净额为82.00亿元；
- 3、本期债券募集资金净额82.00亿元全部计入2020年12月31日的资产负债表；
- 4、本期债券募集资金拟发行82.00亿元，假设全部用于偿还一年内到期的存续公司债券；
- 5、上述债券发行在2020年12月31日完成；

基于上述假设，本期发行对公司合并报表财务结构的影响如下表：

单位：亿元

| 项目 | 2020年12月31日 | 本期债券发行后（模拟） | 变动 |
|------|-------------|-------------|----|
| 流动资产 | 16,377.99 | 16,377.99 | - |

| 项目 | 2020年12月31日 | 本期债券发行后（模拟） | 变动 |
|-------------|------------------|------------------|--------|
| 非流动资产 | 2,180.94 | 2,180.94 | - |
| 资产合计 | 18,558.93 | 18,558.93 | - |
| 流动负债 | 12,215.11 | 12,133.11 | -82.00 |
| 非流动负债 | 3,006.69 | 3,088.69 | +82.00 |
| 负债合计 | 15,221.80 | 15,221.80 | - |
| 资产负债率 | 82.02% | 82.02% | - |

本期债券发行后，发行人资产负债率保持不变，流动比率由发行前 1.3408 倍上升为 1.3499 倍，速动比率由发行前 0.3401 倍上升 0.3424 倍，发行人债务期限结构得到优化。

七、发行人最近一期末有息债务情况

（一）有息债务的期限结构

截至 2020 年 12 月 31 日，公司有息债务情况如下：

单位：亿元

| 项目 | 2020年12月31日 | 占比 |
|-------------|-----------------|----------------|
| 短期借款 | 736.32 | 14.60% |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,807.04 | 35.82% |
| 长期借款 | 1,898.39 | 37.63% |
| 应付债券 | 556.71 | 11.04% |
| 长期应付款 | 45.94 | 0.91% |
| 合计 | 5,044.40 | 100.00% |

截至 2020 年 12 月 31 日，公司有息债务期限结构如下：

单位：亿元

| 融资方式 | 1年以内 | 1-2年 | 2-3年 | 3-4年 | 4-5年 | 5年以上 | 合计 |
|-------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|--------------|--------------|-----------------|
| 短期借款 | 736.32 | - | - | - | - | - | 736.32 |
| 一年内到期的长期借款 | 1,536.12 | - | - | - | - | - | 1,536.12 |
| 一年内到期的应付债券 | 270.92 | - | - | - | - | - | 270.92 |
| 一年内到期的长期应付款 | - | - | - | - | - | - | - |
| 长期借款 | - | 1,102.62 | 563.17 | 147.63 | 84.68 | 0.29 | 1,898.39 |
| 应付债券 | - | 159.11 | 338.41 | 59.18 | - | - | 556.71 |
| 长期应付款 | - | 29.36 | 1.84 | 2.16 | 2.04 | 10.54 | 45.94 |
| 合计 | 2,543.36 | 1,291.09 | 903.42 | 208.97 | 86.72 | 10.83 | 5,044.40 |

（二）银行借款的担保结构

截至2020年12月31日，公司银行借款的担保结构如下：

单位：亿元

| 项目 | 2020年12月31日 | 占比 |
|------|-------------|---------|
| 信用借款 | 11.77 | 0.74% |
| 抵押借款 | 1,069.63 | 67.40% |
| 质押借款 | 298.96 | 18.84% |
| 保证借款 | 206.67 | 13.02% |
| 合计 | 1,587.03 | 100.00% |

八、发行人最近一期末对外担保情况

（一）公司为商品房承购人提供的阶段性连带担保

公司属于房地产行业，按照中国人民银行的有关规定，公司必须为商品房承购人提供抵押贷款担保。公司目前为商品房承购人提供的担保为阶段性连带担保，担保期限主要为按揭银行放款之日起至按揭银行为购房者办妥《房地产证》之日止。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已售出的楼房，因此该种担保一般不会给公司造成实际损失。截至2020年12月31日，公司及控股子公司向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为5,082.13亿元。

公司认为，该类担保合约在生效日的公允价值较小，而且一旦买家未能支付按揭款，相关房产的可变现净值足以弥补尚未支付的贷款本金、累计利息和罚金，因此无需在财务报表中为该类担保提取准备。

（二）公司提供的担保事项

截至2020年12月31日，公司尚未履行及尚未履行完毕的对外担保（除上述为商品房承购人提供的阶段性连带担保）总额236.83亿元，占报告期末净资产7.10%。公司对外担保分为对第三方融资担保以及对合营及联营企业融资担保。对于第三方提供的担保，公司根据合作方的履约历史，为部分独立于公司的合作方（主要为施工分包商等）提供融资担保，公司密切关注此类担保融资的还款情况；对于合营企业提供的担保，主要为公司为部分合营及联营企业房地产项目开发借款提供融资担保，为该类担保导致公司承担代偿风险的可能性较小。

九、资产负债表日后事项

截至本募集说明书出具日，公司无资产负债表日后事项。

十、发行人涉及的重大未决诉讼、仲裁及行政处罚事项

截至报告期末，发行人不存在争议标的本金金额占公司最近一期经审计净资产（以合并报表中所有者权益合计金额计算）绝对值 5%以上或者结果可能对本期债券发行具有重大不利影响且构成实质性法律障碍的未决或者可预见的重大诉讼、仲裁。

十一、发行人受限制资产情况

截至 2020 年末，公司受限制资产账面价值共计 3,235.12 亿元，受限制资产主要是直接为金融机构借款设定抵质押担保的资产，主要包括公司及下属子公司开发的房地产项目和持有的货币资金等。具体情况如下：

单位：亿元

| 受限制资产类别 | 账面价值 | 受限原因 |
|--------------------|----------|--------------------------|
| 货币资金 | 166.35 | 为有息债务提供质押，及工程进度、土地竞买等保证金 |
| 存货 | 2,833.30 | 为有息债务提供抵押 |
| 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 |
| 合计 | 3,235.12 | |

注：除上述受限资产外，发行人存在以 1,421.67 亿元子公司股权质押融资的情形，以及存在以应收款项及未来收益权质押融资的情形。

第七节 募集资金运用

一、本债券募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会于2020年2月14日审议通过，并经公司股东会于2020年2月18日批准，公司拟公开发行公司债券，本期公司债券申请发行规模为不超过82亿元（含82亿）。

二、本期债券募集资金运用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还到期或回售公司债券本金。

截至募集说明书签署日，公司未来拟偿还的到期或回售的存续公司债券情况如下：

单位：亿元

| 证券名称 | 当前余额 | 到期日 | 回售日 | 本期拟用于支付规模 |
|----------|---------------|------------|------------|--------------|
| 19 恒大 01 | 150.00 | 2023-05-06 | 2021-05-06 | 82.00 |
| 合计 | 150.00 | | | 82.00 |

对于行权回售、到期时间早于本期债券发行时间的债券，发行人将自筹资金偿还到期或回售债券本金，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。对于行权回售、到期时间晚于本期债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券本金后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公司债券本金。

发行人承诺本期发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，最终不用于购置土地。

三、本期债券募集资金专项账户的管理安排

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人与监管银行、债券受托管理人签订《账户及资金三方监管协议》，并在监管银行处设立募集资金使用专项账户。监管银行将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

（二）偿债资金的归集

发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日前 3 个交易日、本期债券到期兑付日前 3 个交易日将还本付息的资金及时划付至偿债资金专户，以保证资金账户资金不少于债券当期还本付息金额。

若债券当期付息日和/或本金兑付日前 3 个交易日，资金账户资金少于债券当期还本付息金额时，监管银行应立刻书面通知发行人和债券受托管理人，敦促发行人立刻划拨足额资金。发行人应当在本期债券还本及/或付息日 1 个交易日前中午 12 点前将差额的全部足额即时划付至偿债资金专户。

四、募集资金运用对公司财务状况的影响

（一）对公司负债结构的影响

本期债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，以 2020 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，假设不考虑相关费用且募集资金全部用于偿还公司存续公司债券，公司资产负债率发行前后一致；流动负债占负债总额的比例将由发行前的 80.25%降至发行后的 79.71%；非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 19.75%增加至发行后的 20.29%，长期债务占比略有提升，有利于增强公司资金使用的稳定性，公司债务结构将得到一定的改善。

（二）对公司短期偿债能力的影响

本期债券发行后，发行人资产负债率保持不变，流动比率由发行前1.3408倍上升为1.3499倍，速动比率由发行前0.3401倍上升为0.3424倍，发行人短期偿债能力得到增强。

五、前期公开发行公司债券募集资金运用

经中国证监会“证监许可[2020]1463号”文件注册，公司获准公开发行总额不超过 143 亿元的公司债券。

发行人于2020年10月19日完成21亿元公司债券（20恒大05）的公开发行，期限为3年（附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权），发行利率5.80%，发行规模21亿元。

根据前期债券《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募集说明书》中的约定，发行人募集资金最终将用于偿还以下到期或回售公司债券，前期债券募集资金的使用情况及相应使用计划如下：

单位：亿元

| 证券名称 | 当前余额 | 到期日 | 下一行权日 | 募集资金使用规模 |
|-----------|--------------|------------|-------|--------------|
| 15 恒大 05 | 25.00 | 2020-10-16 | - | 21.00 |
| 合计 | 25.00 | - | - | 21.00 |

截至募集说明书签署日，发行人本次公司债券累计发行 61 亿元。发行人第一期、第二期债券募集资金已使用完毕，共同用于 15 恒大 04 及 15 恒大 05 到期兑付，已发行募集资金不存在与募集说明书承诺的用途、使用计划不一致的情况，亦不存在募集资金违规使用的情况。

第八节 债券持有人会议

为规范恒大地产集团有限公司 2021 年公开发行公司债券债券持有人(以下简称“债券持有人”)会议(以下简称“债券持有人会议”)的组织和行为,界定债券持有人会议的职权、义务,保障债券持有人的合法权益,根据《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律、法规、规范性文件及自律规则(以下合称法律、法规和规则)的规定制定《债券持有人会议规则》。

一、总则

1、为规范 2020 年恒大地产集团有限公司(以下简称“发行人”或“公司”)公开发行公司债券持有人会议的组织和行为,界定债券持有人会议的职权、义务,保障债券持有人的合法权益,根据《公司法》、《证券法》以及《公司债券发行与交易管理办法》(以下简称“《管理办法》”)等法律、法规、规范性文件及自律规则(以下合称法律、法规和规则)的规定,并结合公司的实际情况,特制订《债券持有人会议规则》。

2、《债券持有人会议规则》项下的公司债券为公司依据《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募集说明书》(以下简称“募集说明书”)的约定发行的公司债券(以下简称“本期债券”)。债券持有人为通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券之投资者。债券持有人会议由全体债券持有人组成,债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开,并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

3、债券持有人进行表决时,每一张未偿还的本期债券享有一票表决权,但发行人、本期债券的担保人(以下简称“担保人”,如有)、持有发行人 10%以上股份的股东和上述股东的关联方(包括关联法人和关联自然人,下同)、担保人的关联方或发行人的关联方持有的未偿还本期债券无表决权。

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议,对全体债券持有人(包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权

的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

（一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

（1）当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

（2）当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议，对是否委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人（如有）偿还本期债券利息和/或本金作出决议；

（3）当发行人发生或者进入减资、合并、分立、解散、重组或者申请破产等法律程序时，对是否接受发行人提出的建议以及是否委托债券受托管理人参与该等法律程序（含实体表决权）等行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（4）对更换债券受托管理人作出决议；

（5）在本期债券存在担保的情况下，在担保人或担保物发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（6）当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

（7）法律、法规和规则规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）债券持有人会议的召集

1、在本期债券存续期内，当出现以下情形之一时，受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债券受托管理人或《恒大地产集团有限公司 2020 年公开发行公

司债券之债券受托管理协议》（以下简称“受托管理协议”）的主要内容；

（4）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

（5）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（6）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

（8）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（9）发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（10）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

（11）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

受托管理人应当自收到上述第（9）款约定书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

2、如债券受托管理人未能按《债券持有人会议规则》第五条的规定履行其职责，发行人、本期债券的担保人、单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10%

以上的债券持有人有权召集债券持有人会议，并履行会议召集人的职责。单独持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为会议召集人。合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人（该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的多个债券持有人同意共同发出会议通知以及推举其为会议召集人的书面证明文件，并应当作为会议通知的必要组成部分）。

其中单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人召集债券持有人会议的，应当向有关登记或监管机构申请锁定其持有的本期公司债券，锁定期自发出债券持有人会议通知之时起至披露该次债券持有人会议决议或取消该次债券持有人会议时止，上述申请必须在发出债券持有人会议通知前被相关登记或监管机构受理。

3、受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。公告应包括以下内容：

（1）债券发行情况；

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和规则和《债券持有人会议规则》的相关规定；

（6）会议议事程序。包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

(7) 债权登记日。应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

(8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

(9) 委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

(10) 出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续。

(11) 召集人需通知的其他事项。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

召集人可以就其已公告的债券持有人会议通知以公告方式发出补充会议通知，但补充会议通知至迟应在债券持有人会议召开日 5 日前发出，并且应在刊登会议通知的同一信息披露平台上公告。

4、债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议。除上述事项外，非因不可抗力或者其他正当理由，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力或者其他正当理由确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明变更原因，变更后的会议召开时间应当至少提前 5 个交易日通知，并且原则上不得因此而变更债券持有人债权登记日。

5、于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人至迟应在会议召开日之前 1 日以书面方式向会议召集人确认其将参加本期债券持有人会议及其所持有的本期未偿还债券面值，并提供《债券持有人会议规则》第十五条规定的相关文件的复印件（即进行参会登记）；未按照前述要求进行参会登记的债券持有人无权参加该次债券持有人会议。如进行参会登记的债券持有人所代表的本期未偿还债券面值

未超过本期未偿还债券面值总额二分之一，则召集人可就此发出补充会议通知，延期至参会登记人数所持未偿还债券面值达到本期未偿还债券面值总额二分之一后召开该次债券持有人会议，并另行公告会议的召开日期。

6、本期债券的债券持有人会议原则上应在发行人住所地所在地级市辖区内的适当场所召开；会议场所、会务安排及产生的合理费用等原则上由发行人承担。

7、债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

（三）债券持有人会议的出席人员及其权利

1、除法律、法规和规则另有规定外，于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。下列机构或人员可以参加债券持有人会议、发表意见或进行说明，也可以提出议案供会议讨论决定，但没有表决权：

（1）发行人；

（2）本期债券担保人及其关联方；

（3）持有本期债券且持有发行人 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方；

（4）债券受托管理人（亦为债券持有人者除外）；

（5）其他重要关联方。

持有发行人 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或发行人的关联方持有的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

2、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文

件、本所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

3、单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前 7 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的信息披露平台上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合《债券持有人会议规则》内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

4、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或受债券持有人委托参会并表决的除外）。

受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者有有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

5、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责

人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。

6、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）投票代理委托书的签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

7、投票代理委托书应当注明如果债券持有人未作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交召集人。

发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

（四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯、网络等方式召开。持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

2、债券持有人会议需由超过代表本期未偿还债券总额且有表决权的二分之

一的债券持有人（或其代理人）出席方为有效。

3、债券持有人会议如果由债券受托管理人召集的，由债券受托管理人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由发行人或本期债券的担保人召集的，由发行人或本期债券的担保人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由单独和/或合并代表 10%以上的本期债券的持有人召集的，由该债券持有人共同推举会议主席并主持会议。如会议主席未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

4、召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券面值总额及其证券账户卡号码或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件的相关信息等事项。

5、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

6、会议主席有权经会议同意后决定休会、复会或改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

（五）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一项议案应由与会的有权出席债券持有人会议的债券持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应为“弃权”。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名与发行人无关联关系的债券持有人（或其代理人）、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

3、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

4、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；本期未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人(或其代理人)对会议主持人宣布的表决结果有异议的，如果会议主持人未提议重新点票，本期未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

5、债券持有人会议对表决事项作出决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）本期会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额二分之一以上同意方为有效。募集说明书或受托管理协议有特别约定的，以募集说明书或受托管理协议约定为准。

债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

6、债券持有人会议应当有书面会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

7、债券持有人会议应有会议记录。会议记录应记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或其代理人）所代表的本期未偿还债券面值总额，占发行人本期未偿还债券面值总额的比例；

（2）召开会议的日期、具体时间、地点；

（3）会议主席姓名、会议议程；

（4）各发言人对每一审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

8、债券持有人会议记录由出席会议的债券受托管理人代表和记录员签名，连同表决票、出席会议人员的签名册、代理人的授权委托书等会议文件一并由债券受托管理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

9、债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

10、召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （一）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （二）会议有效性；
- （三）各项议案的议题和表决结果。

三、债券持有人会议决议的适用性

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人均有同等效力和约束力。

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

《债券持有人会议规则》于本期债券发行时生效。

第九节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》以及《业务管理暂行办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请中信建投证券作为本期债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意公司与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》。

本节仅列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。《债券受托管理协议》的全文置备于公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

（一）受托管理人的基本情况

名称：中信建投证券股份有限公司
住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼
法定代表人：王常青
联系地址：北京市东城区朝内大街 188 号
联系电话：010-65608397、010-85130754
传真：010-65608445
联系人：袁圣文、邢超
邮政编码：100010

（二）受托管理协议签订情况

2020 年 5 月，发行人与中信建投证券签订了《债券受托管理协议》。

（三）受托管理人与发行人的利害关系情况及利益冲突的风险防范机制

截至《债券受托管理协议》签署，发行人与债券受托管理人及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存直接或间接的股权或其他利害关系。

债券受托管理人在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利

益冲突情形及进行相关风险防范：

1、债券受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与债券受托管理人在《债券受托管理协议》项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，发行人与债券受托管理人之间，一方持有对方或互相持有对方股权或负有债务。

2、针对上述可能产生的利益冲突，债券受托管理人将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与《债券受托管理协议》项下债券受托管理人作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。

3、截至《债券受托管理协议》签署，债券受托管理人除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形。

4、当债券受托管理人按照法律法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定诚实、勤勉、独立地履行《债券受托管理协议》项下的职责，发行人以及本期债券的债券持有人认可债券受托管理人在为履行《债券受托管理协议》服务之目的而行事，并确认债券受托管理人（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免债券受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

二、《债券受托管理协议》主要内容

（一）发行人的权利和义务

1 发行人享有以下权利：

（一）提议召开债券持有人会议；

（二）向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案；

（三）对受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行

为，发行人有权予以制止；债券持有人对发行人的上述制止行为应当认可；

（四）依据法律、法规和规则、募集说明书、债券持有人会议规则的规定，发行人所享有的其他权利。

2 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。在本期债券任何一笔应付款项到期日前一交易日的北京时间下午三点之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的付款指示。

3 发行人应当指定专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并应为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定。

4 本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏

4.1 信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。发行人应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市期间及时披露其变更情况。

4.2 发行人应当将披露的信息刊登在债券交易场所（深圳证券交易所）的互联网网站，同时将披露的信息或信息摘要刊登在至少一种中国证监会指定的报刊，供公众查阅。

4.3 发行人披露的信息涉及资信评级、审计、法律、资产评估等事项的，应当由资信评级机构、会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等机构出具书面意见。

4.4 信息披露义务人及其他知情人在信息正式披露前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

4.5 信息披露义务人披露的信息应当在交易所网站或以交易所认可的其他

方式予以披露，且披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。信息披露义务人不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

4.6 拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- （一）拟披露的信息未泄漏；
- （二）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （三）债券交易未发生异常波动。

交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。

交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

交易所上市公司拟暂缓披露相关信息的，按照交易所相关规定办理。

4.7 信息披露义务人有充分理由认为披露有关信息会损害企业利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向交易所报告，并陈述不宜披露的理由；经交易所同意，可不予披露。

4.8 信息披露义务人可以自愿披露与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

4.9 信息披露义务人应当在规定期限内如实报告或回复交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复交易所问询的义务。

4.10 发行人的控股股东、实际控制人、增信机构、专业机构及其相关人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知发行人等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

4.11 债券上市期间，发行人应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

4.12 发行人应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

4.13 定期报告的内容与格式应当符合《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 38 号——公司债券年度报告的内容与格式》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 39 号——公司债券半年度报告的内容与格式》及交易所相关规定。

5 本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在 3 个交易日内书面通知受托管理人，并按法律、法规和规则的规定及时向国务院证券监督管理机构和深圳证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（一）发行人股权结构、经营方针、经营范围、经营状况或者生产经营外部条件等发生重大变化；

（二）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（三）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组或发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；

（四）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；

（五）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

（六）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（七）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（八）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散、及申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；

（九）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无

法履行职责或者发生重大变动；

（十）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

（十一）发行人发生可能导致不符合公司债券上市或交易/转让条件；

（十二）发行人主体或债券信用评级发生变化；

（十三）保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（十四）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（十五）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项；

（十六）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

（十七）发行人拟变更募集说明书的约定；

（十八）发行人预计不能或实际未能按期支付本期债券本金及/或利息；

（十九）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；

（二十）发行人提出债务重组方案；

（二十一）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务。

发行人就上述事件通知受托管理人的同时，应当就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

发行人未按规定及时披露《债券受托管理协议》第 3.5 条规定的重大事项的，受托管理人应当督促发行人及时披露相关信息，并及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。

6 在本期债券存续期间，发行人半年报和年度报告中披露的新增关联方占

款超过上年末净资产 100%的，单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以在发行人披露半年报或年度报告之日起 10 个交易日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制发行人继续新增关联方借款的规模，并规定发行人不履行会议决议应当承担的责任。发行人应当无条件履行债券持有人会议决议。

前款所述新增关联方占款是指发行人控股股东、实际控制人及其他关联方以任何形式有偿或无偿占用发行人资金累计新增额度。

7 在本期债券存续期间，发行人半年报和年度报告中披露的新增对外担保金额超过上年末净资产 100%的，单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以在发行人披露半年报或年度报告之日起 10 个交易日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制发行人继续新增对外担保的规模，并规定发行人不履行会议决议应当承担的责任。发行人应当无条件履行债券持有人会议决议。

8 《债券受托管理协议》7 条所称对外担保应扣减发行人提供的反担保额度，即因第三方向发行人或其控股子公司提供担保而需向其提供原担保金额范围内的反担保额度。9 发行人应按受托管理人要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后 3 个转让日将该名册提供给受托管理人，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

10 发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务。

一旦发现发生《债券受托管理协议》第 3.12 条所述的违约事件，发行人应书面通知受托管理人，同时根据受托管理人要求详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

11 预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，追加

担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，同时配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》第 5.2 条的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》第 5.3 条的规定由债券持有人承担。

12 发行人无法按时偿付本期债券本息时，发行人应当按照募集说明书的约定落实全部或部分偿付及实现期限、增信机构或其他机构代为偿付安排、重组或者破产安排等相关还本付息及后续偿债措施安排并及时报告债券持有人、书面通知受托管理人。

13 发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》第四条项下各项职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据，全力支持、配合受托管理人进行尽职调查、审慎核查工作，维护投资者合法权益。发行人所需提供的文件、资料和信息包括但不限于：

(1) 所有为受托管理人了解发行人及/或保证人（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人及/或保证人（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

(2) 受托管理人或发行人认为与受托管理人履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

(3) 根据《债券受托管理协议》第 3.9 条约定发行人需向受托管理人提供的资料；

(4) 其它与受托管理人履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

发行人须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向受托管理人提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保受托管理人获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

发行人认可受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如发行人发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，发行人应立即通知受托管理人。

14 发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通，配合受托管理人所需进行的现场检查。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促保证人配合受托管理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合受托管理人对保证人进行现场检查。

15 受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

16 在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

17 发行人应当根据《债券受托管理协议》的相关规定向受托管理人支付受托管理人履行受托管理人职责产生的费用。

18 本期债券存续期间，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向发行人和深交所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。

19 发行人和资信评级机构应当于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。确有合理理由且经交易所认可的，可以延期披露。

资信评级机构未能按期披露的，应当及时向深交所说明并披露相关原因、发行人及相关债券的风险状况，并在规定披露的截止日后 1 个月内披露债券信用跟踪评级报告。

20 发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

债券附赎回条款的，发行人应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，发行人应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，发行人应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

债券附回售条款的，发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

21 在不违反法律、法规和规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后 15 个工作日内向受托管理人提供一份年度审计报告的复印件，并根据受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；发行人应当在公布半年度报告后 15 个工作日内向受托管理人提供一份半年度财务报表的复印件。

22 发行人采取内外部增信机制、偿债保障措施的，应当在募集说明书中详细披露相关机制或措施的适用条件、启动程序、实施安排、违约责任、持续信息披露等事项，在债券存续期内积极落实并及时披露相关机制或措施的变化及执行情况。

23 发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（二）债券受托管理人的责任、权利和义务

1 受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2 受托管理人应当持续关注发行人和保证人（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）及偿债保障措施的有效性及其实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。

受托管理人有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就《债券受托管理协议》第 3.5 条约定的情形，列席发行人和保证人（如有）的内部有权机构的决策会议；

（二）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；

（四）对发行人和保证人（如有）进行现场检查；

（五）约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。

3 受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4 受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过《债券受托管理协议》第 3.4 条的规定的规定的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5 受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6 出现《债券受托管理协议》第 3.5 条规定情形或可能对债券持有人权益有重大影响的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人（如有），要求发行人、保证人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7 受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8 受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托

管理协议》的约定报告债券持有人。

9 受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

10 受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.11 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。为免歧义，本条项下受托管理人实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

因受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》第 5.2 条的规定由发行人承担；因受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》第 5.3 条的规定由债券持有人承担。

11 本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12 发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13 发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构(如有)和其他具有偿付义务的相关主体落实相应的偿债措施，并可以接受全部(形成债券持有人会议有效决议或全部委托，下同)或部分债券持有人(未形成债券持有人会议有效决议而部分委托，下同)的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

为免歧义，本条所指受托管理人以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产(含重整)程序中，受托管理人有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部

或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

14 受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

15 受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券到期之日或本息全部清偿后五年。

16 除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

17 在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

18 对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任；受托管理人依赖发行人根据《债券受托管理协议》的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

（三）债券受托管理人的报酬及费用

1 除《债券受托管理协议》约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出外，受托管理人不就其履行本期债券受托管理人责任而向发行人收取报酬。

2 本期债券存续期间，受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（一）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（二）在取得发行人同意（发行人同意债券受托管理人基于合理且必要的原则聘用），受托管理人为债券持有人利益，为履行追加担保等受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。

（三）因发行人预计不能履行或实际未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的其他费用。

如需发生上述（一）或（二）项下的费用，受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人的同意。上述所有费用发行人应在收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起十五个工作日内向受托管理人支付。

3 发行人未能履行还本付息义务或受托管理人预计发行人不能偿还债务时，受托管理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

（一）受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用；

（二）受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任；

（三）尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

（四）受托管理事务报告

1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2 受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（一）受托管理人履行职责情况；

（二）发行人的经营与财务状况；

（三）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；

（四）发行人偿债意愿和能力分析；

（五）内外部增信机制（如有）、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（六）发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；

（七）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；

（八）债券持有人会议召开的情况；

（九）发生《债券受托管理协议》第 3.5 条第（一）项至第（二十一）项等情形的，说明基本情况及处理结果；

（十）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3 公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现《债券受托管理协议》第 3.5 条第（一）项至第（二十一）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（五）债券持有人的权利与义务

1 债券持有人享有下列权利：

（一）按照募集说明书约定到期兑付本期债券本金和利息；

（二）根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券面值总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；

（三）监督发行人涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权受托管理人代其行使债券持有人的相关权利；

（四）监督受托管理人的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；

（五）法律、法规和规则规定以及《债券受托管理协议》约定的其他权利。

2 债券持有人应当履行下列义务：

（一）遵守募集说明书的相关约定；

（二）受托管理人依《债券受托管理协议》约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由受托管理人自行承担其后果及责任；

（三）接受债券持有人会议决议并受其约束；

（四）不得从事任何有损发行人、受托管理人及其他债券持有人合法权益的活动；

（五）如受托管理人根据《债券受托管理协议》约定对发行人启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及受托管理人因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求受托管理人为其先行垫付；

（六）根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担

的其他义务。

（六）利益冲突的风险防范机制

1 受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

2 受托管理人在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

（一）受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与受托管理人在《债券受托管理协议》项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，甲乙双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

（二）针对上述可能产生的利益冲突，受托管理人将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与《债券受托管理协议》项下受托管理人作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

（三）截至《债券受托管理协议》签署，受托管理人除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

（四）当受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定诚实、勤勉、独立地履行《债券受托管理协议》项下的职责，发行人以及本期债券的债券持有人认可受托管理人在为履行《债券受托管理协议》服务之目的而行事，并确认受托管理人（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

3 因甲乙双方违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，

由甲乙双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

（七）受托管理人的变更

1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（一）受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（二）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（三）受托管理人提出书面辞职；

（四）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。当出现本条第（三）项情形的，受托管理人应当在债券持有人会议召开前推荐新的受托管理人。

2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自第9.4条约定的新任受托管理人与发行人签订受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3 受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4 受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（八）信用风险管理

1 为了加强本期债券存续期信用风险管理，保障本期债券持有人合法权益，发行人、受托管理人应当按照《债券受托管理协议》和募集说明书的约定切实履行信用风险管理职责，加强相互配合，共同做好债券信用风险管理工作。

2 发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

（一）制定本期债券还本付息管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；

（六）法律、行政法规、部门规章、深圳证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

3 受托管理人应当在履职过程中，重点加强本期债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

（一）建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

（二）对本期债券信用风险进行持续动态开展监测；

（三）发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人披露相关信息，进行风险预警；

（四）按照《债券受托管理协议》约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

（五）督促发行人采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

（六）根据相关规定、约定或债券持有人委托，代表债券持有人维护合法权益；

（七）法律、行政法规、部门规章、深圳证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

4 受托管理人出现不再适合继续担任受托管理人情形的，在依法变更受托管理人之前，由中国证监会临时指定的相关机构履行债券风险管理职责。

（九）陈述与保证

1 发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（一）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（二）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2 受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（一）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（三）受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（十）不可抗力

1 不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

（十一）违约责任

1 《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2 以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本期债券项下的违约事件：

（一）在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

（二）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（第（一）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

（三）发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

（四）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

（五）在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3 上述违约事件发生时，受托管理人行使以下职权：

（一）在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；

（二）在知晓发行人发生《债券受托管理协议》第 13.2 条第（一）项规定的未偿还本期债券到期本息的，受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序；

（三）在知晓发行人发生《债券受托管理协议》第 13.2 条规定的情形之一的（《债券受托管理协议》第 13.2 条第（一）项除外），并预计发行人将不能偿还

债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施；

（四）及时报告深圳证券交易所、中国证监会当地派出机构等监管机构。

4 上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

5 双方同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本期债券发行、上市交易相关的任何法律规定或上市规则，从而导致受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使受托管理人或其他受补偿方免受损害，但因受托管理人在本期债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，发行人无需承担。

6 在本期债券存续期间，若受托管理人拒不履行、故意延迟履行《债券受托管理协议》约定下的义务或职责，致使债券持有人产生直接经济损失的，受托管理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定（包括募集说明书中做出的有关声明，如有）承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式，但非因受托管理人自身故意或重大过失原因导致其无法按照《债券受托管理协议》约定履职的除外

（十二）法律适用和争议解决

1 《债券受托管理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

2 《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决；协商不成的，应在发行人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

（十三）协议的生效、变更及终止

1 《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券发行经中国证监会注册之日起生效。《债券受托管理协议》的有效期限自其生效之日起至本期债券全部还本付息终止之日。《债券受托管理协议》的效力不因受托管理人的更换而受到任何影响，对续任受托管理人继续有效。

2 除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

3 出现下列情况之一的，《债券受托管理协议》终止：

- （一）本期债券期限届满，发行人按照约定还本付息完毕并予以公告的；
- （二）因本期债券发行失败，债券发行行为终止；
- （三）本期债券期限届满前，发行人提前还本付息并予以公告的；
- （四）按照《债券受托管理协议》第 9.2 条约定的情形而终止。

4 如本期债券分期发行，各期债券受托管理人均由受托管理人担任，如未作特殊说明，《债券受托管理协议》适用于本期债券分期发行的每一期债券，发行人、受托管理人、各期债券持有人认可并承认《债券受托管理协议》的上述效力。

（十四）终止上市后相关事项

1 如果本期债券终止上市，发行人将委托受托管理人办理终止上市后的相关事项，包括但不限于公司债券的托管、登记等相关服务。

2 受托管理人对本期债券终止上市后提供的托管、登记等相关服务不收取

报酬。

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）



柯 鹏



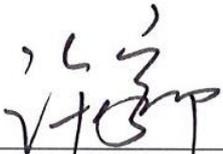
2021年4月12日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

（本页无正文，为恒大地产集团有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

全体董事（签字）：

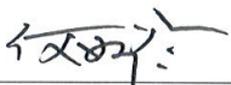

许家印



2021 年 4 月 12 日

（本页无正文，为恒大地产集团有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

全体董事（签字）：

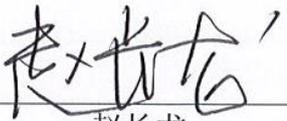

何妙玲



2021年4月12日

（本页无正文，为恒大地产集团有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

全体董事（签字）：


赵长龙



2021 年 4 月 12 日

（本页无正文，为恒大地产集团有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

全体监事（签字）：


吉兴顺



2021年 4 月 12 日

(本页无正文，为恒大地产集团有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页)

公司全体监事签字:

Handwritten signature of Zhu Dahua in black ink, consisting of stylized characters.

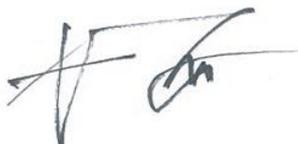
朱大华



2021年4月12日

（本页无正文，为恒大地产集团有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

公司全体非董事高级管理人员签字：



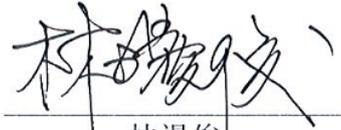
柯 鹏



2021年 4 月 12 日

(本页无正文，为恒大地产集团有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页)

全体高级管理人员（签字）：

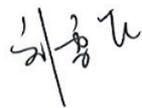

林漫俊



2021年4月12日

（本页无正文，为恒大地产集团有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

全体高级管理人员（签字）：



刘雪飞



2021年4月12日

（本页无正文，为恒大地产集团有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

全体高级管理人员（签字）：



赖立新



2021年4月12日

（本页无正文，为恒大地产集团有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

全体高级管理人员（签字）：


钱程



2021年 4 月 12 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



袁圣文

法定代表人或授权代表签名：



刘乃生

中信建投证券股份有限公司（盖章）



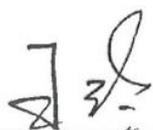
2021年4月12日

1100000047469

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读《恒大地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“募集说明书”）及其摘要，确认募集说明书及其摘要中引用的法律意见书内容与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要中引用的法律意见书内容不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对募集说明书及其摘要引用法律意见书的内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：

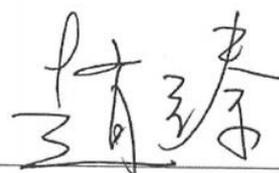


王 玲

经办律师：



王 鹏



赵 臻



关于恒大地产集团有限公司
2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
募集说明书及其摘要的会计师事务所声明

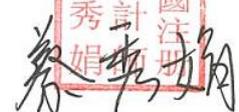
本所及签字注册会计师已阅读《恒大地产集团有限公司 2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)募集说明书》(以下简称“募集说明书”)及其摘要,确认募集说明书及其摘要中引用的有关经审计的 2018、2019 及 2020 年度财务报表的内容与普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)出具的上述审计报告的内容无矛盾之处。

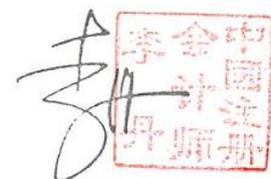
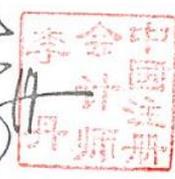
本所及签字注册会计师对恒大地产集团有限公司在募集说明书及其摘要中引用的上述审计报告的内容无异议,确认募集说明书及其摘要不致因完整准确地引用上述报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对上述报告内容的真实性、准确性和完整性依据有关法律法规承担相应的法律责任。

本声明仅作为恒大地产集团有限公司向中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所申请 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)事宜之用。除此之外,本声明书不适用于任何其他目的。

签字注册会计师  

签字注册会计师  

签字注册会计师  

会计师事务所负责人  

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)



关于签字注册会计师离职的说明函

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)对恒大地产集团有限公司 2019 年度的财务报表进行了审计,并于 2020 年 4 月 10 日出具了普华永道中天审字(2020)第 27078 号审计报告,签署上述审计报告的注册会计师为汤振峰(注册会计师证书编号:310000072223)、朱立为(注册会计师证书编号:310000074278),在本函出具日,朱立为已从普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)离职,不在本所工作。

本说明函仅收录于《恒大地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)募集说明书》中,仅用于向中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所报送文件及债券发行时使用,而非任何其他用途。本所不对因不当使用该说明函而导致的后果承担责任。

项目合伙人

中國註冊會計師
湯振峰
310000072223



会计师事务所负责人

李会中国
计注
丹师册



普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

2021年4月2日



第十一节 备查文件

一、备查文件

- 1、发行人 2018-2020 年度审计报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、北京市金杜律师事务所出具的法律意见书；
- 4、中诚信国际信用评级有限责任公司出具的债券信用评级报告；
- 5、《债券受托管理协议》；
- 6、《债券持有人会议规则》；
- 7、证监会关于同意本期债券注册的文件

二、查阅时间、地点

在本期债券发行期内，投资者可以至公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

（一）发行人：恒大地产集团有限公司

法定代表人： 柯鹏

住 所： 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： 深圳市南山区海德三道 126 号卓越后海金融中心

联系电话： 0755-81995331

传 真： 0755-81994188

联 系 人： 付菲

（二）主承销商：中信建投证券股份有限公司

法定代表人： 王常青

住 所： 北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

办公地址： 北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话： 010-65608397、010-85130754

传 真： 010-65608445

项目负责人： 郭春磊

项目组成员： 袁圣文、邢超、吴沛智

投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。