恒大地产集团有限公司公司债券半年度报告
（2021年）

2021年08月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司2021年半年度财务报告未经审计。

重大风险提示

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

截至本报告披露日，主要风险变化事项详见“第五节 发行人认为应当披露的其他事项”。公司除上述事项外，面临的风险因素与2020年度报告所述没有重大变化。

目录

重要提示 2
重大风险提示 3
释义 6
第一节 公司基本情况 7
一、公司基本信息 7
二、信息披露事务负责人基本信息 7
三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况 7
四、报告期内董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况 8
五、公司独立性情况 8
六、公司合规性情况 9
七、公司业务及经营情况 9
第二节 公司信用类债券基本情况 13
一、公司信用类债券基本信息 13
二、公司债券募集资金使用情况 20
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况 23
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况 23
五、增信措施情况 27
第三节 报告期内重要事项 28
一、审计情况 28
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况 28
三、合并报表范围变化情况 29
四、报告期内亏损情况 30
五、资产受限情况 30
六、可对抗第三人的优先偿付负债情况 30
七、资金占款情况 31
八、有息负债逾期和变动情况 32
九、对外担保情况 32
十、重大未决诉讼情况 32
十一、信息披露事务管理制度变更情况 32
第四节 创新债券特别事项 33
一、发行人为可交换债券发行人 33
二、发行人为绿色公司债券发行人 33
三、发行人为可续期公司债券发行人 33
四、发行人为扶贫公司债券发行人 33
五、发行人为一带一路公司债券发行人 33
第五节 向普通投资者披露的信息 34
第六节 财务报告 35
一、财务报表 35

第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....46
第八节 备查文件.....48

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、恒大地产	指	恒大地产集团有限公司
中国恒大	指	注册于英属开曼群岛的香港上市公司 China Evergrande Group（交易代码：3333.HK），该公司通过多级子公司持有本公司 60.3822%股权
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本公司所发行公司债券的投资者
公司章程	指	《恒大地产集团有限公司章程》
董事会	指	恒大地产集团有限公司董事会
监事	指	恒大地产集团有限公司监事
报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

中文名称	恒大地产集团有限公司
中文简称	恒大地产
外文名称（如有）	无
外文名称缩写（如有）	无
法定代表人	赵长龙
注册资本（万元）	393,979.6387
实缴资本（万元）	393,979.6387
注册地址	广东省深圳市南山区海德三道126号卓越后海中心2801房
办公地址	广东省深圳市南山区海德三道126号卓越后海中心2801房
邮政编码	518054
公司网址（如有）	http://www.evergrande.com/
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	钱程
职位	高级管理人员
联系地址	广东省深圳市南山区海德三道126号卓越后海金融中心
电话	0755-81995331
传真	0755-81994188
电子信箱	qiancheng@evergrande.com

三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

（一） 报告期末控股股东、实际控制人

报告期末控股股东姓名/名称：广州市凯隆置业有限公司

报告期末实际控制人姓名/名称：许家印

（二） 控股股东、实际控制人的变更情况

1．控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2．实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员发生如下变更：

变更时间	人员姓名	就任/离任	职务
2021年03月12日	朱大华	就任	监事
2021年05月26日	辛玉全	就任	监事
2021年05月26日	吉兴顺	离任	监事

新就任人员情况

☑适用 □不适用

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。

辛玉全，中国国籍，男，1986年出生，武汉大学学士，拥有逾11年房地产项目开发与运营管理经验。2010年入职公司，历任恒大童世界集团营销品牌中心总经理、开封童世界公司总经理、恒大新能源汽车集团管理及监察中心总经理、恒大地产集团管理及监察中心总经理，现任恒大集团总裁助理，负责恒大集团系统计划考核及工程管理工作。

五、公司独立性情况

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、完整的生产经今营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权，公司对其资产拥有完全的控制权和支配权，不受控股股东影响。

（3）机构独立

公司根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已建立适合自身业务特点的组织机构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

（4）财务独立

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

（5）人员独立

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

六、公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

七、公司业务及经营情况

（一）公司业务情况

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2021年6月末，公司房地产开发业务保持了稳定的增长速度，在建开发产品投入逐年增长，公司项目已逐渐覆盖全国232个主要城市，全国性战略布局基本完成，拥有住宅房地产项目近693个，住宅土地储备面积达1.5亿平方米，为公司房地产开发业务的未来稳定发展创造了充足空间。

2021上半年，行业调控延续“房子是用来住的、不是用来炒的”主基调，各地围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，因城施策，促进市场平稳发展。随着国内疫情防控取得阶段性成果，2021年上半年房地产开发投资72,179亿元，同比增长15%，商品房销售面积88,635万平方米，同比增长27.7%；商品房销售额92,931亿元，同比增长38.9%。在融资收紧的大环境下，中国政府将继续实施分类调控，促进房地产市场平稳健康发展，坚持住房的居住属性而非投机目的，强化地方政府主体责任，加快建立和完善促进行业平稳健康发展的长

效机制，建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障。预期将继续执行各项调控措施，保持房地产市场的连续性和稳定性，防范化解市场风险。

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

单位：亿元

项目	2021年半年度			
	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率
住宅	1,621.79	1,400.77	221.02	14%
商业地产	74.34	71.48	2.86	4%
其他	39.39	24.01	15.38	39%
合计	1,735.52	1,496.26	239.26	14%
项目	2020年半年度			
	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率
住宅	2,199.80	1,638.13	561.67	26%
商业地产	88.45	63.66	24.79	28%
其他	91.97	58.34	33.63	37%
合计	2,380.22	1,760.13	620.09	26%

公司本期营业收入较上期减少644.70亿元，同比减少27.09%，主要是由于房地产销售价格下降，其中房地产销售收入占比约97.73%，主业突出，其他板块业绩较上期有所下降，主要由于物业和酒店2020年已转出；本期营业成本较上期减少263.87亿元，同比减少14.99%，营业成本随着营业收入下降而下降；本期营业毛利减少380.84亿元，同比下降61.42%，主要是报告期销售价格下降使得毛利率下降，随着营业收入的下降导致营业毛利大幅下跌。

近两年公司期间费用的构成及变动情况如下：

单位：亿元

项目	2021年半年度	2020年半年度	变化率
销售费用	133.51	105.54	26.50%
管理费用	42.07	46.01	-8.57%
财务费用	2.91	28.60	-89.83%
期间费用合计	178.49	180.15	-0.92%
销售费用/营业收入	7.69%	4.43%	73.59%
管理费用/营业收入	2.42%	1.93%	25.39%
财务费用/营业收入	0.17%	1.20%	-85.83%
期间费用率合计	10.28%	7.57%	35.80%

财务费用同比下降89.83%，主要报告期公司有息负债大幅下降导致利息支出减少，此外，2021上半年人民

币兑美元升值，从而产生汇兑收益所致。

近两年公司的利润结构及变动情况如下：

单位：亿元

项目	2021年半年度	2020年半年度	变化率
投资收益	-0.79	6.24	-112.66%
公允价值变动收益	-6.65	8.15	-181.56%
资产减值损失	25.44	2.57	888.01%
营业利润	-22.25	363.40	-106.12%
营业外收入	4.53	5.83	-22.40%
营业外支出	-19.50	-34.27	-43.10%
利润总额	-37.23	334.96	-111.11%
净利润	-55.56	209.75	-126.49%
归属于母公司所有者的净利润	-63.33	189.48	-133.42%

2021上半年投资收益较上期下降112.66%，主要为处置联营及合营公司及对关联方借款利息收入产生的投资收益较上年同期减少。

公允价值变动损益较上期同比下降181.56%，主要为持有的商业裙楼、办公楼和车位等投资性房地产公允价值本报告期同比下降所致。

资产减值损失较上期同比增长888.01%，主要为报告期存货计提的跌价准备增加所致。

营业利润较上期同比下降106.12%，主要为房地产销售价格下降及费用上升所致。

营业外支出较上期同比下降43.10%，主要是因为上2020年上半年新冠状病毒疫情爆发，公司增加捐款支出抗击疫情。

（二） 公司业务发展目标

此次前所未有的疫情已成为重塑全球政治、经济、社会格局的重要历史变量，大变局下的全球经济将步入漫长复苏。而随着国内疫情防控取得阶段性成果，中国政府强调抓好“六保”、落实“六稳”，推动形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的发展新局。

在房地产政策方面，中国政府将继续实施分类调控，促进房地产市场平稳健康发展，坚持住房的居住属性而非投机目的，强化地方政府主体责任，加快建立和完善促进行业平稳健康发展的长效机制，建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障。预期将继续执行各项调控措施，保持房地产市场的连续性和稳定性，防范化解市场风险。

集团从2020年开始转变发展模式，全面实施“高增长、控规模、降负债”的发展战略。公司充分利用集团庞大的土地储备及网上卖房的巨大优势，实现销售高速增长；控制土地储备规模，实现土地储备负增长，集团未来两年计划年均再降1500万平方米，土储总规模控制在2亿平方米左右，保持在合理水平；未来集团计划大幅降低有息负债和净负债率，要用最大的决心、最大的力度完成降负债战略。

（三） 报告期内利润来源情况

报告期内，公司收入主要来源于房地产开发业务板块，占比97.73%，为本公司主要经营业务。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司信用类债券基本信息

债券简称	20 恒大 01
债券代码	149021
债券名称	恒大地产集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2020 年 01 月 08 日
起息日	2020 年 01 月 08 日
最近回售日	2022 年 01 月 08 日
到期日	2023 年 01 月 08 日
债券余额（亿元）	45
票面利率（%）	6.98
还本付息方式	单利按年计息，不计复利；每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	是
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及行权
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及行权
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
适用的交易机制	
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	19 恒大 02
债券代码	155407
债券名称	恒大地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（品种

	二）
发行日	2019年05月06日
起息日	2019年05月06日
最近回售日	2022年05月06日
到期日	2024年05月06日
债券余额（亿元）	50
票面利率（%）	6.80
还本付息方式	单利按年计息，不计复利；每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	是
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及行权
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及行权
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
适用的交易机制	
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	20恒大02
债券代码	149128
债券名称	恒大地产集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）
发行日	2020年05月26日
起息日	2020年05月26日
最近回售日	2022年05月26日
到期日	2023年05月26日
债券余额（亿元）	40
票面利率（%）	5.90
还本付息方式	单利按年计息，不计复利；每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	是
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及行权
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及行权
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
适用的交易机制	
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	20恒大03
债券代码	149139
债券名称	恒大地产集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）
发行日	2020年06月05日
起息日	2020年06月05日
最近回售日	2022年06月05日
到期日	2023年06月05日
债券余额（亿元）	25
票面利率（%）	5.6
还本付息方式	单利按年计息，不计复利；每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	是
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者

报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及行权
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及行权
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
适用的交易机制	
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	15恒大03
债券代码	122393
债券名称	恒大地产集团有限公司2015年公司债券（第二期）（品种二）
发行日	2015年07月08日
起息日	2015年07月08日
最近回售日	
到期日	2022年07月08日
债券余额（亿元）	82
票面利率（%）	6.98
还本付息方式	单利按年计息，不计复利；每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	是
交易场所	上海证券交易所
主承销商	国泰君安证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、招商证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国泰君安证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及行权
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及行权
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	竞价交易、大宗交易

适用的交易机制	
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	19恒大01
债券代码	155406
债券名称	恒大地产集团有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）（品种一）
发行日	2019年05月06日
起息日	2019年05月06日
最近回售日	
到期日	2023年05月06日
债券余额（亿元）	150
票面利率（%）	6.27
还本付息方式	单利按年计息，不计复利；每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	是
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	2021年5月6日为发行人调整票面利率选择权的行权日，发行人选择剩余两年维持票面利率6.27%不变。
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	2021年4月12日-2021年4月16日为19恒大01回售登记期，回售登记期内有81.48亿元债回售，发行人已按时完成回售债券的兑付。
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
适用的交易机制	
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	20恒大04
债券代码	149247

债券名称	恒大地产集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
发行日	2020年09月23日
起息日	2020年09月23日
最近回售日	2023年09月23日
到期日	2025年09月23日
债券余额（亿元）	40
票面利率（%）	5.80
还本付息方式	单利按年计息，不计复利；每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	是
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及行权
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及行权
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
适用的交易机制	
是否存在终止上市风险和应对措施	否
是否存在终止上市风险和应对措施	

债券简称	20恒大05
债券代码	149258
债券名称	恒大地产集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
发行日	2020年10月19日
起息日	2020年10月19日
最近回售日	2023年10月19日
到期日	2025年10月19日
债券余额（亿元）	21
票面利率（%）	5.80

还本付息方式	单利按年计息，不计复利；每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	是
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及行权
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及行权
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

债券简称	21恒大01
债券代码	149467
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)
发行日	2021年04月27日
起息日	2021年04月27日
最近回售日	2024年04月27日
到期日	2026年04月27日
债券余额（亿元）	82
票面利率（%）	7.00
还本付息方式	单利按年计息，不计复利；每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	是
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触	报告期内不涉及行权

发及执行情况	
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及行权
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用
适用的交易机制	大宗交易、竞价交易
是否存在终止上市风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金使用情况

债券简称	20恒大01
债券代码	149021
募集资金总额（亿元）	45
募集资金计划用途	用于偿还到期或者回售公司债券。
已使用金额（亿元）	45
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	公司严格按照该期债券募集说明书中的约定，设立专项账户用于募集资金的管理，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户运作不存在异常。
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	19恒大02
债券代码	155407
募集资金总额（亿元）	50
募集资金计划用途	用于偿还到期或者回售公司债券。
已使用金额（亿元）	50
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	公司严格按照该期债券募集说明书中的约定，设立专项账户用于募集资金的管理，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户运作不存在异常。
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	20恒大02
债券代码	149128
募集资金总额（亿元）	40
募集资金计划用途	用于偿还到期或者回售公司债券。
已使用金额（亿元）	40
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	公司严格按照该期债券募集说明书中的约定，设立专项账户用于募集资金的管理，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户运作不存在异常。
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	20恒大03
债券代码	149139
募集资金总额（亿元）	25
募集资金计划用途	用于偿还到期或者回售公司债券。
已使用金额（亿元）	25
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	公司严格按照该期债券募集说明书中的约定，设立专项账户用于募集资金的管理，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户运作不存在异常。
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	15恒大03
债券代码	122393
募集资金总额（亿元）	82
募集资金计划用途	用于偿还到期或者回售公司债券。
已使用金额（亿元）	82
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	公司严格按照该期债券募集说明书中的约定，设立专项账户用于募集资金的管理，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户运作不存在异常。
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	19恒大01
债券代码	155406
募集资金总额（亿元）	150
募集资金计划用途	用于偿还到期或者回售公司债券。
已使用金额（亿元）	150
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	公司严格按照该期债券募集说明书中的约定，设立专项账户用于募集资金的管理，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户运作不存在异常。
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	20恒大04
债券代码	149247
募集资金总额（亿元）	40
募集资金计划用途	用于偿还到期或者回售公司债券。
已使用金额（亿元）	40
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	公司严格按照该期债券募集说明书中的约定，设立专项账户用于募集资金的管理，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户运作不存在异常。
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	20恒大05
债券代码	149258
募集资金总额（亿元）	21
募集资金计划用途	用于偿还到期或者回售公司债券。
已使用金额（亿元）	21
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	公司严格按照该期债券募集说明书中的约定，设立专项账户用于募集资金的管理，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户运作不存在异常。
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

债券简称	21恒大01
债券代码	149467
募集资金总额（亿元）	82
募集资金计划用途	用于偿还到期或者回售公司债券。
已使用金额（亿元）	81.5
未使用金额（亿元）	0.5
募集资金专项账户运作情况	公司严格按照该期债券募集说明书中的约定，设立专项账户用于募集资金的管理，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户运作不存在异常。
项目的进展情况及运营效益	不适用
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是
募集资金违规使用的整改情况	不适用

三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

□适用 ☑不适用

四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一） 主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

☑适用 □不适用

报告期内，发行人主体评级发生如下变更：

最新评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
最新评级日期	2021年06月09日
最新信用评级结果	AAA
最新评级展望情况	稳定
是否列入信用观察名单	☑是 □否
前一次评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
前一次评级日期	2021年05月26日
前一次信用评级结果	AAA
前一次评级展望情况	稳定
信用评级变化的原因	短期内恒大集团及恒大地产债务规模仍将处于很高水平，同时今年以来房地产行业外部融资环境不容乐观，而此次关于商票逾期的负面信息对公司外部融资环境造成的影响有待观察，若未来公司再融资环境出现恶化，会对公司信用实力造成一定负面影响。

（二） 债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

☑适用 □不适用

报告期内，公司信用类债券评级发生如下变化：

债券简称	20恒大01
债券代码	149021
最新评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
最新评级日期	2021年07月26日
最新信用评级结果（主体）	AAA
最新信用评级结果（债项）	AAA
最新评级展望情况	负面
前一次评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
前一次评级日期	2021年05月26日
前一次信用评级结果	AAA
前一次评级展望情况	稳定
信用评级变化的原因	短期内恒大集团及恒大地产债务规模仍将处于很高水平，同时今年以来房地产行业外部融资环境不容乐观，而此次关于商票逾期的负面信息对公司外部融资环境造成的影响有待观察，若未来公司再融资环境出现恶化，会对公司信用实力造成一定负面影响。

债券简称	19恒大02
债券代码	155407
最新评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
最新评级日期	2021年07月26日
最新信用评级结果（主体）	AAA
最新信用评级结果（债项）	AAA
最新评级展望情况	负面
前一次评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
前一次评级日期	2021年05月26日
前一次信用评级结果	AAA
前一次评级展望情况	稳定
信用评级变化的原因	短期内恒大集团及恒大地产债务规模仍将处于很高水平，同时今年以来房地产行业外部融资环境不容乐观，而此次关于商票逾期的负面信息对公司外部融资环境造成的影响有待观察，若未来公司再融资环境出现恶化，会对公司信用实力造成一定负面影响。

债券简称	20恒大02
债券代码	149128
最新评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
最新评级日期	2021年07月26日
最新信用评级结果（主体）	AAA
最新信用评级结果（债项）	AAA

最新评级展望情况	负面
前一次评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
前一次评级日期	2021年05月26日
前一次信用评级结果	AAA
前一次评级展望情况	稳定
信用评级变化的原因	短期内恒大集团及恒大地产债务规模仍将处于很高水平，同时今年以来房地产行业外部融资环境不容乐观，而此次关于商票逾期的负面信息对公司外部融资环境造成的影响有待观察，若未来公司再融资环境出现恶化，会对公司信用实力造成一定负面影响。

债券简称	20恒大03
债券代码	149139
最新评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
最新评级日期	2021年07月26日
最新信用评级结果（主体）	AAA
最新信用评级结果（债项）	AAA
最新评级展望情况	负面
前一次评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
前一次评级日期	2021年05月26日
前一次信用评级结果	AAA
前一次评级展望情况	稳定
信用评级变化的原因	短期内恒大集团及恒大地产债务规模仍将处于很高水平，同时今年以来房地产行业外部融资环境不容乐观，而此次关于商票逾期的负面信息对公司外部融资环境造成的影响有待观察，若未来公司再融资环境出现恶化，会对公司信用实力造成一定负面影响。

债券简称	15恒大03
债券代码	122393
最新评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
最新评级日期	2021年07月26日
最新信用评级结果（主体）	AAA
最新信用评级结果（债项）	AAA
最新评级展望情况	负面
前一次评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
前一次评级日期	2021年05月26日
前一次信用评级结果	AAA
前一次评级展望情况	稳定
信用评级变化的原因	短期内恒大集团及恒大地产债务规模仍将处于很高水平，同时今年以来房地产行业外部融资环境不容乐观，而此次关于商票逾期的负面信息对公司外部融资环境造成的影响有待观察，若未来公司再融资环境出现恶化，会对公司信用实力造成一定负面影响。

债券简称	19恒大01
债券代码	155406
最新评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
最新评级日期	2021年07月26日
最新信用评级结果（主体）	AAA
最新信用评级结果（债项）	AAA
最新评级展望情况	负面
前一次评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
前一次评级日期	2021年05月26日
前一次信用评级结果	AAA
前一次评级展望情况	稳定
信用评级变化的原因	短期内恒大集团及恒大地产债务规模仍将处于很高水平，同时今年以来房地产行业外部融资环境不容乐观，而此次关于商票逾期的负面信息对公司外部融资环境造成的影响有待观察，若未来公司再融资环境出现恶化，会对公司信用实力造成一定负面影响。

债券简称	20恒大04
债券代码	149247
最新评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
最新评级日期	2021年07月26日
最新信用评级结果（主体）	AAA
最新信用评级结果（债项）	AAA
最新评级展望情况	负面
前一次评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
前一次评级日期	2021年05月26日
前一次信用评级结果	AAA
前一次评级展望情况	稳定
信用评级变化的原因	短期内恒大集团及恒大地产债务规模仍将处于很高水平，同时今年以来房地产行业外部融资环境不容乐观，而此次关于商票逾期的负面信息对公司外部融资环境造成的影响有待观察，若未来公司再融资环境出现恶化，会对公司信用实力造成一定负面影响。

债券简称	20恒大05
债券代码	149258
最新评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
最新评级日期	2021年07月26日
最新信用评级结果（主体）	AAA
最新信用评级结果（债项）	AAA
最新评级展望情况	负面
前一次评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
前一次评级日期	2021年05月26日

前一次信用评级结果	AAA
前一次评级展望情况	稳定
信用评级变化的原因	短期内恒大集团及恒大地产债务规模仍将处于很高水平，同时今年以来房地产行业外部融资环境不容乐观，而此次关于商票逾期的负面信息对公司外部融资环境造成的影响有待观察，若未来公司再融资环境出现恶化，会对公司信用实力造成一定负面影响。

债券简称	21 恒大 01
债券代码	149467
最新评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
最新评级日期	2021 年 07 月 26 日
最新信用评级结果（主体）	AAA
最新信用评级结果（债项）	AAA
最新评级展望情况	负面
前一次评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
前一次评级日期	2021 年 05 月 26 日
前一次信用评级结果	AAA
前一次评级展望情况	稳定
信用评级变化的原因	短期内恒大集团及恒大地产债务规模仍将处于很高水平，同时今年以来房地产行业外部融资环境不容乐观，而此次关于商票逾期的负面信息对公司外部融资环境造成的影响有待观察，若未来公司再融资环境出现恶化，会对公司信用实力造成一定负面影响。

五、增信措施情况

☑适用 □不适用

债券简称	15 恒大 03
债券代码	122393
增信措施类型	信用担保
增信措施类型	
增信主体	关联方
增信主体名称	中国恒大
增信措施执行情况	报告期内，本公司严格按照募集说明书约定的安排向债券持有人支付债券利息。
增信措施现状及变化情况	不适用
增信措施变更情况	不适用

第三节 报告期内重要事项

一、审计情况

本公司2021年半年度财务报告未经审计。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司发生会计政策变更事项，具体情况如下：

（1）财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

本公司于2021年2月合并同受中国恒大集团控制的呼和浩特市恒源房地产开发有限公司、滁州恒昌旅游开发有限公司和滁州恒晟旅游开发有限公司(以下简称为“被合并方”)。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，本公司按照企业会计准则第20号“企业合并”中同一控制下企业合并相关规定进行会计处理。因此，2020年12月31日的合并资产负债表，截至2020年6月30日止六个月期间的合并利润表、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。

（2）新租赁准则

财政部于2018年颁布了修订后的《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)。本集团及本公司于2021年1月1日起开始执行，导致会计政策变更，采纳新租赁准则的影响如下：

受影响的报表项目名称	影响金额（千元）	
	合并范围	母公司
	2021年1月1日	2021年1月1日
使用权资产	1,817,280	477,457
租赁负债	(1,629,241)	(236,223)
一年到期的非流动负债	(188,039)	(241,234)

（3）对据新租赁准则的相关规定，本集团及本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整2021年年初财务报表相关项目金额，2020年度的比较财务报表未重列。

对于首次执行新租赁准则前已存在的经营租赁合同，本集团及本公司按照剩余租赁期区分不同的衔接方法：剩余租赁期超过12个月的，本集团及本公司根据2021年1月1日的剩余租赁付款额和增量借款利率确认租赁负债，并根据每项与租赁负债相等的金额及预付租金进行必要调整确认使用权资产的账面价值；剩余租赁期不超过12个月的和对于首次执行新租赁准则前已存在的低价值资产的经营租赁合同，本集团及本公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，对

财务报表无显著影响。

（4）于2021年1月1日，本集团及本公司将原租赁准则下披露的尚未支付的最低经营租赁付款额调整为新租赁准则下确认的租赁负债的调节表如下：

	合并范围	母公司
于2020年12月31日披露未来最低经营租赁付款额	2,435,076	642,439
按增量借款利率折现计算的上述最低经营租赁付款额的现值	2,071,164	504,501
减：短于12个月的租赁合同付款额的现值	(253,884)	(27,044)
于2021年1月1日确认的租赁负债	1,817,280	477,457

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围发生如下重大变化：☑合并报表范围新增纳入 ☑合并报表范围新增移出

新增纳入合并报表范围的公司情况：

单位：万元　币种：人民币

子公司名称	注册资本	总资产	净资产	营业收入	报告期末公司持股比例（%）	新增纳入原因及影响
呼和浩特市恒源房地产开发有限公司	50,000	45,857.11	65,015.85	44,536.81	100%	收购
润安（深圳）实业发展有限公司	150	34,391.73	-0.09	0	100%	收购
惠安弘康置业有限公司	127,300	213,416.3	87,503.28	45,908.36	100%	收购
宁波奉化跃盛置业有限公司	2,000	89,664.99	5,229.46	27,078.13	100%	新设
汕尾市恒锦房地产开发有限公司	1,100	152,192.2	13,215.98	144,998.26	100%	新设
蓬莱嘉顺置业有限公司	1,000	0.72	0.72	0	100%	新设
菏泽开发区恒发置业有限公司	1,000	124,222.23	4,527.14	34,248.99	100%	新设
广州市增城区恒金房地产开发有限公司	10,000	4.99	-0.01	0	100%	新设
太原市恒晋麒企业管理咨询有限公司	1,000	100	0	0	100%	新设
绥化市陆盛房地产开发有限公司	2,000	1,605	0	0	100%	新设

注：上表披露为报告期内，发行人主要的新增纳入合并报表范围内子公司明细情况。

新增移出合并报表范围的公司情况：

单位：万元　币种：人民币

子公司名称	注册资本	总资产	净资产	营业收入	移出前公司持股比例（%）	新增移出原因及影响
广州恒大（增城）房地产开发有限公司	6,856	48,644.3	37,830.11	2,457.19	100%	处置
佛山市南海区华南师范大学附属小学恒大南海学校	300	2,458.77	2,804.65	4,548.2	100%	处置
武汉华恒凯企业管理有限公司	80,008	80,000	80,409.53	0	100%	注销
兰州恒海旅游开发有限公司	1,000	7,332.03	0.02	0	100%	处置
兰州恒喜旅游开发有限公司	1,000	13,075.47	0.07	0	100%	处置
兰州恒宏旅游开发有限公司	1,000	757.97	0.04	0	100%	处置
兰州恒康旅游开发有限公司	2,000	745.27	0.04	0	100%	处置
兰州恒仁旅游开发有限公司	1,000	320.26	0.04	0	100%	处置
兰州恒雅旅游开发有限公司	1,000	648.09	0.06	0	100%	处置
惠州恺樾置业有限公司	83,860	5	0	0	100%	处置

注：上表披露为报告期内，发行人主要的移出合并报表范围内子公司明细情况。

四、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内发生亏损555,554.7万元，占上年末净资产比例为1.64%，未超过10%。2021上半年度利润下降主要是由于上半年房地产销售价格下降及费用上升所导致。

五、资产受限情况

（一） 资产受限情况概述

截至报告期末，公司合并报表范围内受限资产账面价值为32,397,216万元，占报告期末净资产比例为95.76%，具体如下：

受限资产类型	受限金额（万元）	占报告期末净资产百分比（%）
货币资金	7,104,608.6	21%
存货	23,113,516.2	68.32%
固定资产、投资性房地产、土地使用权等	2,179,091.9	6.44%

注：除上述受限资产外，公司还存在以应收款项及未来收益权质押融资的情形。

（二） 发行人所持子公司股权的受限情况

直接或间接持有的子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	发行人持有的权利受限股权占其持股的比例	权利受限原因
安徽省阳光半岛文化发展有限公司	97.55	12.80	100	100	借款质押
恒大地产集团（深圳）有限公司	943.92	0.01	100	37	借款质押
成都心怡房地产开发有限公司	63.13	1.07	100	100	借款质押
深圳市国超投资有限公司	11.01	0.01	100	100	借款质押
深圳市华超实业有限公司	27.91	-	100	100	借款质押
珠海红湾亿豪置业有限公司	56.43	2.19	60.30	60.30	借款质押
郑州恒启置业有限公司	43.42	-	100	100	借款质押
广州市佳穗置业有限公司	20.03	0.28	100	100	借款质押
恒大海湾华府置业（深圳）有限公司	5.78	-	100	100	借款质押
深圳市鸿腾投资管理有限公司	32.35	6.02	100	100	借款质押
合计	1,301.53	22.38	-	-	-

注：上表披露为发行人主要的子公司股权受限明细情况，截止报告期末，发行人子公司股权受限合计规模1533.5亿元

六、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、资金占款情况

报告期内，公司是否发生非经营性往来占款或资金拆借

☑是 □否

报告期内，公司是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 ☑否

截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借总额为4,383,400万元，占上年末公司净资产比例为12.96%，超过10%。

发行人非经营性往来占款和资金拆借的前5大债务人

拆借方/占款人名称或者姓名	拆借/占款金额合计（亿元）	拆借/占款方的资信状况	主要形成原因	回款安排
恒大集团有限公司	197.68	良好	恒大体系内部往来款	-
广州市凯隆置业有限公司	134.98	良好	恒大体系内部往来款	-
济南市恒凯投资管理有限公司	30.00	良好	恒大体系内部往来款	-
恒大旅游集团有限公司	11.49	良好	恒大体系内部往来款	-
内蒙古恒大旅游开发有限公司	8.54	良好	恒大体系内部往来款	-

占款/拆借时间	占款/拆借金额（亿元）	占款/拆借比例
尚未到回款期限的	438.34	100%
超过回款期限 1 年以内（含本数）的	-	-
超过回款期限 1 年的	-	-
合计	438.34	100%

八、有息负债逾期和变动情况

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和其他有息债务重大逾期情况。

截至报告期末，公司有息负债总额为 41,030,900 万元，同比变动-22.94%，未超过 30%。

九、对外担保情况

截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 3,177,639 万元[1]，占报告期末净资产比例为 9.39%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 2,418,476 万元，占报告期末净资产比例为 7.15%。公司不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产百分之十的情形。

十、重大未决诉讼情况

□适用 ☑不适用

十一、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

[1] 不含公司为商品房购买人提供按揭贷款的阶段性担保

第四节 创新债券特别事项

一、发行人为可交换债券发行人

□适用 ☑不适用

二、发行人为绿色公司债券发行人

□适用 ☑不适用

三、发行人为可续期公司债券发行人

□适用 ☑不适用

四、发行人为扶贫公司债券发行人

□适用 ☑不适用

五、发行人为一带一路公司债券发行人

□适用 ☑不适用

第五节 向普通投资者披露的信息

□适用 ☑不适用

第六节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	否	已审计报告期	

一、财务报表

（一） 合并资产负债表

单位：千元

项目	2021年06月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	126,440,326	137,454,053
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,047,837	1,230,618
衍生金融资产		
应收票据	1,362,621	2,038,163
应收账款	24,306,353	24,973,298
应收款项融资		
预付款项	121,168,910	109,999,369
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	141,259,869	94,996,265
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,217,209,328	1,223,004,113
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	5,773,426	5,524,896
其他流动资产	46,440,746	40,666,451
流动资产合计	1,685,009,416	1,639,887,226
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		

长期应收款	5,349,571	6,383,757
长期股权投资	26,087,612	20,663,053
其他权益工具投资	947,999	940,937
其他非流动金融资产		
投资性房地产	149,234,126	153,785,368
固定资产	15,956,729	16,666,567
在建工程	8,308,069	8,918,287
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,433,673	
无形资产	6,085,902	5,675,110
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	611,567	564,432
递延所得税资产	6,441,199	4,330,544
其他非流动资产	176,972	170,465
非流动资产合计	220,633,419	218,098,520
资产总计	1,905,642,835	1,857,985,746
流动负债：		
短期借款	37,141,596	73,722,444
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	239,409,283	205,823,676
应付账款	269,650,101	288,932,022
预收款项	92,937	74,124
合同负债	170,013,320	146,003,021
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	869,711	1,152,616
应交税费	181,383,125	170,423,289
其他应付款	234,384,506	146,333,714
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	148,674,755	180,995,172

其他流动负债	11,410,313	9,340,413
流动负债合计	1,293,029,647	1,222,800,491
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	151,750,364	189,983,258
应付债券	68,509,152	55,670,522
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,548,323	
长期应付款	4,713,232	4,593,594
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	21,208,815	22,548,158
其他非流动负债	26,578,391	28,017,764
非流动负债合计	274,308,277	300,813,296
负债合计	1,567,337,924	1,523,613,787
所有者权益：		
实收资本（或股本）	3,939,796	3,939,796
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	101,461,932	103,399,148
减：库存股		
其他综合收益	-1,185,355	-707,842
专项储备		
盈余公积	1,969,898	1,969,898
一般风险准备		
未分配利润	121,445,323	127,778,568
归属于母公司所有者权益合计	227,631,594	236,379,568
少数股东权益	110,673,317	97,992,391
所有者权益合计	338,304,911	334,371,959
负债和所有者权益总计	1,905,642,835	1,857,985,746

法定代表人：赵长龙主管　会计工作负责人：钱程　主管会计工作负责人：林晓斌

（二） 母公司资产负债表

单位：千元

项目	2021年06月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,681,579	6,966,591

交易性金融资产	412,900	412,900
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	156,516	248,893
应收款项融资		
预付款项	1,572,333	136,113
其他应收款	338,765,590	331,491,668
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,273,109	1,220,984
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	69,393	57,564
其他流动资产	35,213	54,805
流动资产合计	343,966,633	340,589,518
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	33,503	117,045
长期股权投资	105,556,381	105,949,113
其他权益工具投资	385,482	361,152
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,512,700	2,306,600
固定资产	679,954	710,726
在建工程	62,102	34,775
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	393,717	
无形资产	86,559	95,014
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	44,282	75,540
递延所得税资产	1,411,305	657,781
其他非流动资产		
非流动资产合计	111,165,985	110,307,746
资产总计	455,132,618	450,897,264
流动负债：		
短期借款	200,000	1,200,000
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	2,164,588	4,605,996

应付账款	337,979	352,272
预收款项		
合同负债	68,626	125,311
应付职工薪酬	23,436	34,377
应交税费	943,725	930,803
其他应付款	264,832,510	258,068,818
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	17,790,077	23,481,154
其他流动负债	7,538	8,874
流动负债合计	286,368,479	288,807,605
非流动负债：		
长期借款	2,566,800	5,217,900
应付债券	34,951,888	21,829,557
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	236,224	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	37,754,912	27,047,457
负债合计	324,123,391	315,855,062
所有者权益：		
实收资本（或股本）	3,939,796	3,939,796
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	128,454,328	128,454,328
减：库存股		
其他综合收益	-847,328	-865,575
专项储备		
盈余公积	1,969,898	1,969,898
未分配利润	-2,507,467	1,543,755
所有者权益合计	131,009,227	135,042,202
负债和所有者权益总计	455,132,618	450,897,264

（三） 合并利润表

单位：千元

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
一、营业总收入	173,551,525	238,022,021
其中：营业收入	173,551,525	238,022,021
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	172,507,416	202,906,143
其中：营业成本	149,625,849	176,012,539
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	5,032,749	8,878,996
销售费用	13,350,720	10,553,517
管理费用	4,207,088	4,601,388
研发费用		
财务费用	291,010	2,859,703
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	120,066	157,913
投资收益（损失以“－”号填列）	-78,971	624,295
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-664,946	815,256
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-248,492	-123,581
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,543,693	-257,456
资产处置收益（损失以“-”号填列）	146,585	7,994
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-2,225,342	36,340,299
加：营业外收入	452,519	583,118
减：营业外支出	1,950,206	3,427,287
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-3,723,029	33,496,130
减：所得税费用	1,832,518	12,521,474
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-5,555,547	20,974,656

（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“一”号填列）		
2.终止经营净利润（净亏损以“一”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-6,333,245	18,947,907
2.少数股东损益	777,698	2,026,749
六、其他综合收益的税后净额	-477,513	252,259
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-477,513	252,259
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	5,296	(59,915)
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	5,296	(59,915)
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	(482,809)	312,174
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	(482,809)	312,174
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-6,033,060	21,226,915
归属于母公司所有者的综合收益总额	-6,810,758	19,200,166
归属于少数股东的综合收益总额	777,698	2,026,749
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-3,156千元，上期被合并方实现的净利润为：139,545千元。

法定代表人：赵长龙　主管会计工作负责人：钱程　会计机构负责人：林晓斌

（四） 母公司利润表

单位：千元

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
一、营业收入	1,837,897	3,280,870
减：营业成本	121,148	528,778
税金及附加	32,638	398,841

销售费用	3,499,635	419,896
管理费用	493,470	677,771
研发费用		
财务费用	2,577,653	852,635
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	7,377	7,340
投资收益（损失以“—”号填列）	-61,034	588,261
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	206,379	41,879
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-77,200	-43,125
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	8	
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-4,811,117	997,304
加：营业外收入	441	3,602
减：营业外支出	153	122,677
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-4,810,829	878,229
减：所得税费用	-759,607	25,026
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-4,051,222	853,203
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-4,051,222	853,203
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	18,247	-28,512
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	18,247	-28,512
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	18,247	(28,512)
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-4,032,975	824,691
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		

（二）稀释每股收益		

（五） 合并现金流量表

单位：千元

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
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	219,748,637	252,045,008
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	12,584,634	3,259,432
经营活动现金流入小计	232,333,271	255,304,440
购买商品、接受劳务支付的现金	129,518,071	158,537,540
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	5,949,041	10,630,674
支付的各项税费	12,676,165	20,110,184
支付其他与经营活动有关的现金	80,003,095	18,302,530
经营活动现金流出小计	228,146,372	207,580,928
经营活动产生的现金流量净额	4,186,899	47,723,512
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	948,053	3,012,585
取得投资收益收到的现金	11,400	4,030
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,294,682	2,458,906
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,276,650	13,327
收到其他与投资活动有关的现金	9,974,903	30,510,603
投资活动现金流入小计	16,505,688	35,999,451
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现	1,983,236	2,062,237

金		
投资支付的现金	3,322,548	6,727,848
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	386,945	2,673,936
支付其他与投资活动有关的现金	48,420,374	13,538,160
投资活动现金流出小计	54,113,103	25,002,181
投资活动产生的现金流量净额	-37,607,415	10,997,270
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	18,894,785	13,471,379
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	57,961,978	196,491,294
收到其他与筹资活动有关的现金	101,968,906	45,771,030
筹资活动现金流入小计	178,825,669	255,733,703
偿还债务支付的现金	152,396,538	178,045,210
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,502,329	72,343,041
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	32,925,102	54,059,484
筹资活动现金流出小计	210,823,969	304,447,735
筹资活动产生的现金流量净额	-31,998,300	-48,714,032
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-4,354	39,462
五、现金及现金等价物净增加额	-65,423,170	10,046,212
加：期初现金及现金等价物余额	120,817,410	104,904,049
六、期末现金及现金等价物余额	55,394,240	114,950,261

（六） 母公司现金流量表

单位：千元

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
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	2,057,786	3,395,723
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	97,995	1,623,046
经营活动现金流入小计	2,155,781	5,018,769
购买商品、接受劳务支付的现金	200,097	310,115
支付给职工以及为职工支付的现金	236,750	445,623
支付的各项税费	36,776	33,030
支付其他与经营活动有关的现金	6,345,661	6,709,300
经营活动现金流出小计	6,819,284	7,498,068
经营活动产生的现金流量净额	-4,663,503	-2,479,299
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	11,400	461,693

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,506	3,272
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,155,781	22,124
收到其他与投资活动有关的现金	8,388,453	
投资活动现金流入小计	10,557,140	487,089
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	31,323	20,432
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,674,233	1,247,871
支付其他与投资活动有关的现金	14,567,461	4,390,946
投资活动现金流出小计	19,273,017	5,659,249
投资活动产生的现金流量净额	-8,715,877	-5,172,160
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	8,153,227	22,889,074
收到其他与筹资活动有关的现金	21,499,175	57,035,817
筹资活动现金流入小计	29,652,402	79,924,891
偿还债务支付的现金	4,611,643	14,946,465
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,176,494	46,524,152
支付其他与筹资活动有关的现金	14,811,601	13,935,235
筹资活动现金流出小计	22,599,738	75,405,852
筹资活动产生的现金流量净额	7,052,664	4,519,039
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-6,326,716	-3,132,420
加：期初现金及现金等价物余额	6,966,591	19,035,846
六、期末现金及现金等价物余额	639,875	15,903,426

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

☑适用 □不适用

（1）流动资金及持续经营

2021 年上半年，本公司及子公司(“本集团”)合并财务报表净亏损约人民币 55.56 亿元，于 2021 年 6 月 30 日，本集团的有息负债约为人民币 4,103.09 亿元，其中一年内到期的负债为人民币 1,853.37 亿元;货币资金余额为人民币 1,264.4 亿元，其中受限资金为人民币 710.46 亿元。

截至本报告披露日期，一些与物业开发相关的应付款逾期未付，导致本集团部分项目停工。本集团正与供应商及建筑承包商洽谈,通过延期支付或以物业抵扣欠款,争取项目复工。本集团将尽最大努力持续运营,争取按时交楼。

此外,本集团将采取以下措施,以减轻我们目前所面临的流动性问题,主要包括:调整项目开发时间表、严格控制成本、大力促进销售及回款、争取借款续贷和展期、出售股权和资产(包括但不限于投资物业、酒店及其他物业)及引入投资者增加本集团及附属公司的股本。本集团将研究以上各项措施,采取最有利于公司的方案。

管理层已考虑集团有关经管现金流、资本开支及融资需求的假设,以及未来十二个月的预计现金流。于审阅预计现金流后,本公司董事认为如上述措施得到有效落实,本集团将拥有足够管运资金以履行未来十二个月内到期的财务责任,因此认为使用持续经营基准编制简明综合中期财务资料乃属适当。

假如上述措施无法有效落实,本公司董事认为,使用持续经营基准编制财务报表将属不适当。在这种情况下,本集团须考虑于财务报表作出以下调整:(i)账面资产减至其可变现价值;(ii)为可能产生的或有负债作出拨备;及(iii)将非流动资产及非流动负债分别重新归类为流动资产及流动负债。上述可能调整的影响在目前的财务报表中并未反映。

（2）报告日期后事项

于报告日期后,本集团留意到市场流传一些有关本集团的负面报导,有关报导对本集团的流动性造成一定的不利影响。

鉴于上述对流动性的不利影响,在本集团物业开发业务中,造成有延迟支付供货商和工程 款情况,导致部分相关项目停工。目前在政府的协调支持下,本集团正在积极与供应商及建筑承包商洽谈争取该等项目复工。但假如有关项目未能复工,可能存在对项目减值及影响本集团的流动性风险。

为改善现阶段现金流情况、应对流动性问题,于报告期末及截至 2021 年 8 月 27 日,本集团采取了以下措施:

一、积极解决向供货商和承包商付款:

（1）本集团向供货商及承包商出售物业单位以抵扣部份欠款,总金额约 209.62 亿元人民币;

二、出售相关权益资产:

（1）出售 5 个地产项目股权及非核心资产，总代价约为人民币 89.79 亿元。

本集团存在借款违约风险及正常业务过程以外的诉讼风险。

本集团将继续积极接触潜在投资者，同时将采取以下措施，以减轻目前所面临的流动性问题，主要包括:调整项目开发时间表、严格控制成本、大力促进销售及回款、争取借款续贷和展期、出售股权和资产(包括但不限于投资物业、酒店及其他物业)及引入投资者增加本集团及附属公司的股本，争取进一步改善流动性、舒缓资金压力和削减债务。

假如本集团未能如期轨行上述措施、维持现有融资及/或取得必需的新增融资，其流动性问题或会进一步恶化，可能导致贷款违约及出现对本集团造成重大不利影响的诉讼。

第八节 备查文件

备查文件目录

序号	文件名称
1	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
2	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
3	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
4	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息

备查文件查阅

备查文件置备地点	广东省深圳市南山区海德三道 126 号卓越后海中心
具体地址	广东省深圳市南山区海德三道 126 号卓越后海中心档案室
查阅网站	http://www.szse.cn/

（本页无正文，为《恒大地产集团有限公司公司债券半年度报告(2021 年)》盖章页）

恒大地产集团有限公司

2021 年 8 月 31 日

恒大地产集团有限公司

2021年6月30日未经审计合并及公司资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

		合并		公司	
		2021年	2020年	2021年	2020年
资产	附注	6月30日	12月31日	6月30日	12月31日
			(经重述)		
流动资产					
货币资金	三	126,440,326	137,454,053	1,681,579	6,966,591
交易性金融资产		1,047,837	1,230,618	412,900	412,900
应收票据		1,362,621	2,038,163	-	-
应收账款		24,306,353	24,973,298	156,516	248,893
预付账款		121,168,910	109,999,369	1,572,333	136,113
其他应收款	四	141,259,869	94,996,265	338,765,590	331,491,668
存货	五	1,217,209,328	1,223,004,113	1,273,109	1,220,984
一年内到期的非流动资产		5,773,426	5,524,896	69,393	57,564
其他流动资产		46,440,746	40,666,451	35,213	54,805
流动资产合计		1,685,009,416	1,639,887,226	343,966,633	340,589,518
非流动资产					
长期应收款		5,349,571	6,383,757	33,503	117,045
长期股权投资		26,087,612	20,663,053	105,556,381	105,949,113
其他权益工具投资		947,999	940,937	385,482	361,152
投资性房地产	六	149,234,126	153,785,368	2,512,700	2,306,600
固定资产	七	15,956,729	16,666,567	679,954	710,726
在建工程		8,308,069	8,918,287	62,102	34,775
使用权资产		1,433,673	—	393,717	—
无形资产		6,085,902	5,675,110	86,559	95,014
长期待摊费用		611,567	564,432	44,282	75,540
递延所得税资产		6,441,199	4,330,544	1,411,305	657,781
其他非流动资产		176,972	170,465	-	-
非流动资产合计		220,633,419	218,098,520	111,165,985	110,307,746
资产总计		1,905,642,835	1,857,985,746	455,132,618	450,897,264

恒大地产集团有限公司

2021年6月30日未经审计合并及公司资产负债表(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

		合并		公司	
负债及所有者权益	附注	2021年6月30日	2020年12月31日 (经重述)	2021年6月30日	2020年12月31日
流动负债					
短期借款	八	37,141,596	73,722,444	200,000	1,200,000
应付票据		239,409,283	205,823,676	2,164,588	4,605,996
应付账款		269,650,101	288,932,022	337,979	352,272
预收款项		92,937	74,124	-	-
合同负债		170,013,320	146,003,021	68,626	125,311
应付职工薪酬		869,711	1,152,616	23,436	34,377
应交税费		181,383,125	170,423,289	943,725	930,803
其他应付款	九	234,384,506	146,333,714	264,832,510	258,068,818
一年内到期的非流动负债		148,674,755	180,995,172	17,790,077	23,481,154
其他流动负债		11,410,313	9,340,413	7,538	8,874
流动负债合计		1,293,029,647	1,222,800,491	286,368,479	288,807,605
非流动负债					
长期借款	十	151,750,364	189,983,258	2,566,800	5,217,900
应付债券	十一	68,509,152	55,670,522	34,951,888	21,829,557
租赁负债		1,548,323	—	236,224	—
长期应付款		4,713,232	4,593,594	-	-
递延所得税负债		21,208,815	22,548,158	-	-
其他非流动负债		26,578,391	28,017,764	-	-
非流动负债合计		274,308,277	300,813,296	37,754,912	27,047,457
负债合计		1,567,337,924	1,523,613,787	324,123,391	315,855,062
所有者权益					
实收资本		3,939,796	3,939,796	3,939,796	3,939,796
资本公积		101,461,932	103,399,148	128,454,328	128,454,328
其他综合损失		(1,185,355)	(707,842)	(847,328)	(865,575)
盈余公积		1,969,898	1,969,898	1,969,898	1,969,898
未分配利润/(累计亏损)		121,445,323	127,778,568	(2,507,467)	1,543,755
归属于母公司所有者权益合计		227,631,594	236,379,568	131,009,227	135,042,202
少数股东权益		110,673,317	97,992,391	-	-
所有者权益合计		338,304,911	334,371,959	131,009,227	135,042,202
负债及所有者权益总计		1,905,642,835	1,857,985,746	455,132,618	450,897,264

企业负责人: 赵龙长 主管会计工作的负责人: 钱程 会计机构负责人: 林晓斌

恒大地产集团有限公司

截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间未经审计合并及公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注	合并		公司	
		截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间	截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间 (经重述)	截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间	截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间
一、营业收入	十二	173,551,525	238,022,021	1,837,897	3,280,870
减：营业成本	十二	(149,625,849)	(176,012,539)	(121,148)	(528,778)
税金及附加		(5,032,749)	(8,878,996)	(32,638)	(398,841)
销售费用	十三	(13,350,720)	(10,553,517)	(3,499,635)	(419,896)
管理费用	十四	(4,207,088)	(4,601,388)	(493,470)	(677,771)
财务费用–净额	十五	(291,010)	(2,859,703)	(2,577,653)	(852,635)
信用减值损失		(248,492)	(123,581)	(77,200)	(43,125)
资产减值损失		(2,543,693)	(257,456)	-	-
加：公允价值变动(损失)/收益		(664,946)	815,256	206,379	41,879
投资收益		(78,971)	624,295	(61,034)	588,261
资产处置收益		146,585	7,994	8	-
其他收益		120,066	157,913	7,377	7,340
二、营业(亏损)/利润		(2,225,342)	36,340,299	(4,811,117)	997,304
加：营业外收入		452,519	583,118	441	3,602
减：营业外支出		(1,950,206)	(3,427,287)	(153)	(122,677)
三、(亏损)/利润总额		(3,723,029)	33,496,130	(4,810,829)	878,229
减：所得税(费用)/贷项		(1,832,518)	(12,521,474)	759,607	(25,026)
四、(净亏损)/净利润		(5,555,547)	20,974,656	(4,051,222)	853,203
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		(3,156)	139,545	不适用	不适用
归属于母公司所有者的(净亏损)/净利润		(6,333,245)	18,947,907	(4,051,222)	853,203
少数股东损益		777,698	2,026,749	-	-
五、其他综合(损失)/收益的税后净额		(477,513)	252,259	18,247	(28,512)
六、综合(损失)/收益总额		(6,033,060)	21,226,915	(4,032,975)	824,691
归属于母公司所有者的综合(损失)/收益总额		(6,810,758)	19,200,166	(4,032,975)	824,691
归属于少数股东的综合收益总额		777,698	2,026,749	-	-

企业负责人：赵长龙　主管会计工作的负责人：钱程　会计机构负责人：林晓斌

恒大地产集团有限公司

截至2021年6月30日止六个月期间未经审计合并及公司现金流量表(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	合并		公司	
	截至2021年6月30日止六个月期间	截至2020年6月30日止六个月期间(经重述)	截至2021年6月30日止六个月期间	截至2020年6月30日止六个月期间
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	219,748,637	252,045,008	2,057,786	3,395,723
收到其他与经营活动有关的现金	12,584,634	3,259,432	97,995	1,623,046
经营活动现金流入小计	232,333,271	255,304,440	2,155,781	5,018,769
购建商品、接受劳务支付的现金	(129,518,071)	(158,537,540)	(200,097)	(310,115)
支付给职工以及为职工支付的现金	(5,949,041)	(10,630,674)	(236,750)	(445,623)
支付的各项税费	(12,676,165)	(20,110,184)	(36,776)	(33,030)
支付其他与经营活动有关的现金	(80,003,095)	(18,302,530)	(6,345,661)	(6,709,300)
经营活动现金流出小计	(228,146,372)	(207,580,928)	(6,819,284)	(7,498,068)
经营活动产生的现金流量净额	4,186,899	47,723,512	(4,663,503)	(2,479,299)
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	948,053	3,012,585	-	-
取得投资收益所收到的现金	11,400	4,030	11,400	461,693
处置固定资产、投资性房地产及无形资产收回的现金净额	2,294,682	2,458,906	1,506	3,272
处置子公司及其他营业单位收到的现金	3,276,650	13,327	2,155,781	22,124
收到其他与投资活动有关的现金	9,974,903	30,510,603	8,388,453	-
投资活动现金流入小计	16,505,688	35,999,451	10,557,140	487,089
购建固定资产、投资性房地产及无形资产所支付的现金	(1,983,236)	(2,062,237)	(31,323)	(20,432)
投资支付的现金	(3,322,548)	(6,727,848)	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(386,945)	(2,673,936)	(4,674,233)	(1,247,871)
支付其他与投资活动有关的现金	(48,420,374)	(13,538,160)	(14,567,461)	(4,390,946)
投资活动现金流出小计	(54,113,103)	(25,002,181)	(19,273,017)	(5,659,249)
投资活动产生的现金流量净额	(37,607,415)	10,997,270	(8,715,877)	(5,172,160)

恒大地产集团有限公司

截至2021年6月30日止六个月期间未经审计合并及公司现金流量表(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	合并		公司	
	截至2021年6月30日止六个月期间	截至2020年6月30日止六个月期间(经重述)	截至2021年6月30日止六个月期间	截至2020年6月30日止六个月期间
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	18,894,785	13,471,379	-	-
取得借款收到的现金	50,115,751	158,318,453	307,000	11,950,908
发行债券收到的现金	7,846,227	38,172,841	7,846,227	10,938,166
收到其他与筹资活动有关的现金	101,968,906	45,771,030	21,499,175	57,035,817
筹资活动现金流入小计	178,825,669	255,733,703	29,652,402	79,924,891
偿还债务支付的现金	(152,396,538)	(178,045,210)	(4,611,643)	(14,946,465)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(25,502,329)	(72,343,041)	(3,176,494)	(46,524,152)
支付其他与筹资活动有关的现金	(32,925,102)	(54,059,484)	(14,811,601)	(13,935,235)
筹资活动现金流出小计	(210,823,969)	(304,447,735)	(22,599,738)	(75,405,852)
筹资活动产生的现金流量净额	(31,998,300)	(48,714,032)	7,052,664	4,519,039
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	(4,354)	39,462	-	-
五、现金及现金等价物净变动额	(65,423,170)	10,046,212	(6,326,716)	(3,132,420)
加：期初现金及现金等价物余额	120,817,410	104,904,049	6,966,591	19,035,846
六、期末现金及现金等价物余额	55,394,240	114,950,261	639,875	15,903,426

企业负责人：赵长龙　　主管会计工作的负责人：钱程　　会计机构负责人：林晓斌

恒大地产集团有限公司

截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间未经审计合并所有者权益变动表(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合损失	盈余公积	未分配利润		
2021 年 1 月 1 日期初余额(经重述)	3,939,796	103,399,148	(707,842)	1,969,898	127,778,568	97,992,391	334,371,959
截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间增减变动额							
综合收益总额							
净亏损/(利润)	-	-	-	-	(6,333,245)	777,698	(5,555,547)
其他综合损失	-	-	(477,513)	-	-	-	(477,513)
综合收益总额合计	-	-	(477,513)	-	(6,333,245)	777,698	(6,033,060)
所有者投入和减少资本							
所有者投入资本	-	-	-	-	-	18,894,785	18,894,785
购买部分子公司少数股东权益	-	(1,633,812)	-	-	-	(5,379,808)	(7,013,620)
同一控制下企业合并	-	(508,333)	-	-	-	-	(508,333)
处置子公司	-	-	-	-	-	(1,586,244)	(1,586,244)
收购资产增加的少数股东权益	-	-	-	-	-	14,500	14,500
股份支付计入所有者权益的金额	-	204,929	-	-	-	-	204,929
利润分配							
对所有者的分配	-	-	-	-	-	(40,005)	(40,005)
2021 年 6 月 30 日期末余额	3,939,796	101,461,932	(1,185,355)	1,969,898	121,445,323	110,673,317	338,304,911

恒大地产集团有限公司

截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间未经审计合并所有者权益变动表(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
2020 年 1 月 1 日期初余额	3,939,796	109,869,287	44,158	1,969,898	166,201,988	98,295,893	380,321,020
同一控制下企业合并	-	20,001	-	-	(353,843)	-	(333,842)
2020 年 1 月 1 日期初余额(经重述)	3,939,796	109,889,288	44,158	1,969,898	165,848,145	98,295,893	379,987,178
截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间增减变动额							
综合收益总额							
净利润	-	-	-	-	18,947,907	2,026,749	20,974,656
其他综合收益	-	-	252,259	-	-	-	252,259
综合收益总额合计	-	-	252,259	-	18,947,907	2,026,749	21,226,915
所有者投入和减少资本							
所有者投入资本	-	480,000	-	-	-	12,991,379	13,471,379
购买部分子公司少数股东权益	-	(4,289,878)	-	-	-	(26,181,988)	(30,471,866)
处置子公司	-	-	-	-	-	(55,000)	(55,000)
收购资产增加的少数股东权益	-	-	-	-	-	358,641	358,641
股份支付计入所有者权益的金额	-	157,750	-	-	-	-	157,750
利润分配							
对所有者的分配	-	-	-	-	(44,605,518)	(40,000)	(44,645,518)
2020 年 6 月 30 日期末余额(经重述)	3,939,796	106,237,160	296,417	1,969,898	140,190,534	87,395,674	340,029,479

企业负责人: 赵龙

主管会计工作的负责人: 钱程

会计机构负责人: 林晓斌

恒大地产集团有限公司

截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间未经审计公司所有者权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	实收资本	资本公积	其他综合损失	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2021 年 1 月 1 日期初余额	3,939,796	128,454,328	(865,575)	1,969,898	1,543,755	135,042,202
截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间增减变动额						
综合收益总额						
净亏损	-	-	-	-	(4,051,222)	(4,051,222)
其他综合损失	-	-	18,247	-	-	18,247
综合损失总额合计	-	-	18,247	-	(4,051,222)	(4,032,975)
2021 年 6 月 30 日期末余额	3,939,796	128,454,328	(847,328)	1,969,898	(2,507,467)	131,009,227
2020 年 1 月 1 日期初余额	3,939,796	128,454,328	(831,361)	1,969,898	43,994,124	177,526,785
截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间增减变动额						
综合收益总额						
净利润	-	-	-	-	853,203	853,203
其他综合损失	-	-	(28,512)	-	-	(28,512)
综合收益总额合计	-	-	(28,512)	-	853,203	824,691
利润分配						
对所有者的分配	-	-	-	-	(44,605,519)	(44,605,519)
2020 年 6 月 30 日期末余额	3,939,796	128,454,328	(859,873)	1,969,898	241,808	133,745,957

企业负责人: 赵龙

主管会计工作的负责人: 钱程

会计机构负责人: 林晓斌

一 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

本集团于2021年2月合并同受中国恒大集团控制的呼和浩特市恒源房地产开发有限公司、滁州恒昌旅游开发有限公司和滁州恒晟旅游开发有限公司 (以下简称为“被合并方”)。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，本集团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进行会计处理。因此，2020年12月31日的合并资产负债表，截至2020年6月30日止六个月期间的合并利润表、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。

二 重要会计政策变更

(a) 新租赁准则

财政部于 2018 年颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)。本集团及本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行，导致会计政策变更，采纳新租赁准则的影响如下：

(i) 对据新租赁准则的相关规定，本集团及本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2021 年年初财务报表相关项目金额，2020 年度的比较财务报表未重列。

对于首次执行新租赁准则前已存在的经营租赁合同，本集团及本公司按照剩余租赁期区分不同的衔接方法：剩余租赁期超过 12 个月的，本集团及本公司根据 2021 年 1 月 1 日的剩余租赁付款额和增量借款利率确认租赁负债，并根据每项与租赁负债相等的金额及预付租金进行必要调整确认使用权资产的账面价值；剩余租赁期不超过 12 个月的和对于首次执行新租赁准则前已存在的低价值资产的经营租赁合同，本集团及本公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，对财务报表无显著影响。

二 重要会计政策变更(续)

(a) 新租赁准则(续)

受影响的报表项目名称	影响金额	
	本集团	本公司
	2021年1月1日	2021年1月1日
使用权资产	1,817,280	477,457
租赁负债	(1,629,241)	(236,223)
一年到期的非流动负债	(188,039)	(241,234)

(ii) 于2021年1月1日，本集团及本公司将原租赁准则下披露的尚未支付的最低经营租赁付款额调整为新租赁准则下确认的租赁负债的调节表如下：

	本集团	本公司
于2020年12月31日披露未来最低经营租赁付款额	2,435,076	642,439
按增量借款利率折现计算的上述最低经营租赁付款额的现值	2,071,164	504,501
减：短于12个月的租赁合同付款额的现值	(253,884)	(27,044)
于2021年1月1日确认的租赁负债	1,817,280	477,457

三 货币资金

	2021年6月30日	2020年12月31日
库存现金	4,055	5,345
银行存款	55,390,185	120,812,065
其他货币资金	71,046,086	16,636,643
	126,440,326	137,454,053
受到限制的货币资金	(71,046,086)	(16,636,643)
现金及现金等价物	55,394,240	120,817,410

四 其他应收款

	2020年12月31日			2021年6月30日
应收关联方款项	44,782,717			80,349,798
应收保证金	19,444,757			18,744,981
应收少数股东	15,732,859			20,407,381
其他	16,375,478			23,337,590
	96,335,811			142,839,750
		本期增加	本期转回	
减：坏账准备	(1,339,546)	(363,397)	123,062	(1,579,881)
	94,996,265			141,259,869

于2021年6月30日及2020年12月31日，不存在已逾期但未减值的其他应收款。

五 存货

	2021年6月30日	2020年12月31日
在建开发产品	1,107,342,572	1,095,465,752
已完工开发产品	115,025,236	130,153,148
减：存货跌价准备	(5,158,480)	(2,614,787)
	1,217,209,328	1,223,004,113

六 投资性房地产

	房屋及建筑物
2020年12月31日	153,785,368
本期增加	504,602
本期处置	(901,861)
本年处置子公司转出	(3,646,000)
公允价值变动	(366,497)
外币报表折算差异	(141,486)
2021年6月30日	149,234,126

七 固定资产

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	合计
原值					
2020年12月31日	18,830,904	366,956	794,211	6,875,028	26,867,099
在建工程转入	713,779	29,174	-	443,241	1,186,194
本期增加	86,269	3,520	7,302	200,994	298,085
本期减少	(2,125,784)	(2,454)	(48,657)	(97,733)	(2,274,628)
2021年6月30日	17,505,168	397,196	752,856	7,421,530	26,076,750
累计折旧					
2020年12月31日	(4,296,674)	(201,890)	(612,721)	(5,089,247)	(10,200,532)
本期计提	(299,939)	(22,081)	(42,131)	(413,303)	(777,454)
本期减少	727,484	2,167	45,421	82,893	857,965
2021年6月30日	(3,869,129)	(221,804)	(609,431)	(5,419,657)	(10,120,021)
净值					
2021年6月30日	13,636,039	175,392	143,425	2,001,873	15,956,729
2020年12月31日	14,534,230	165,066	181,490	1,785,781	16,666,567

八 短期借款

	2021年6月30日	2020年12月31日
抵押借款	8,138,622	24,955,797
质押借款	17,808,012	20,363,318
保证借款	9,735,228	20,589,668
信用借款	1,459,734	7,813,661
	37,141,596	73,722,444

九 其他应付款

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应付关联方	139,583,591	69,531,733
应付土地款	29,778,506	31,857,264
应付保证金及代收款	5,939,229	5,326,119
应付少数股东	13,454,754	7,259,197
应付收购子公司款项	2,738,836	3,125,781
应付债券利息	2,889,708	3,368,347
其他借款应付利息	2,510,785	1,982,185
应付股利	1,367,547	1,638,156
其他	36,121,550	22,244,932
	234,384,506	146,333,714

十 长期借款

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
抵押借款	191,982,878	234,957,102
质押借款	52,877,065	58,188,165
保证借款	29,522,443	43,631,741
信用借款	9,487,883	6,963,971
	283,870,269	343,740,979
减：一年内到期的长期借款		
抵押借款	(93,739,932)	(109,038,009)
质押借款	(18,622,652)	(22,494,082)
保证借款	(15,016,566)	(18,952,465)
信用借款	(4,740,755)	(3,273,165)
	(132,119,905)	(153,757,721)
	151,750,364	189,983,258

十一 应付债券

	2021年6月30日	2020年12月31日
公开发行公司债券	50,881,450	45,010,711
公开发行优先票据	33,557,263	37,751,780
	84,438,713	82,762,491
减：一年内到期的应付债券	(15,929,561)	(27,091,969)
应付债券余额	68,509,152	55,670,522

十二 营业收入及营业成本

	截至2021年6月30日止六个月期间		截至2020年6月30日止六个月期间	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
楼宇销售	169,612,598	147,224,660	228,815,261	170,169,013
其他	3,938,927	2,401,189	9,206,760	5,843,526
	173,551,525	149,625,849	238,022,021	176,012,539

十三 销售费用

	截至2021年6月30日止六个月期间	截至2020年6月30日止六个月期间
广告及推广费	6,648,298	3,908,721
职工薪酬费用	2,338,436	2,024,020
折旧和摊销费	72,821	171,085
其他	4,291,165	4,449,691
	13,350,720	10,553,517

十四　管理费用

	截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间	截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间
职工薪酬费用	1,607,493	2,474,162
折旧和摊销费	912,432	743,809
其他	1,687,163	1,383,417
	4,207,088	4,601,388

十五　财务费用–净额

	截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间	截至 2020 年 6 月 30 日止六个月期间
利息支出	1,448,875	2,315,505
减：利息收入	(935,516)	(1,446,951)
手续费	145,500	365,366
汇兑(收益)/损失	(367,849)	1,625,783
	291,010	2,859,703