恒大集团有限公司
关于恳请支持重大资产重组项目的情况报告

广东省人民政府：

首先，感谢省委省政府一直以来对恒大集团的关心和支持。

为贯彻落实党中央、国务院《关于深化国有企业改革的指导意见》的有关精神，响应供给侧结构性改革，在广东省委省政府的关心和深圳市委市政府的指导支持下，上市公司深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（简称“深深房”）与恒大地产集团有限公司（简称“恒大地产”）进行同行业间的重大资产重组，以市场化手段深化国有企业改革。现将具体情况汇报如下：

一、本次重组基本情况

2016 年 10 月 3 日，恒大地产与深深房签署《关于重组上市的合作协议》，深深房发行 A 股股份购买恒大地产 100%股权，恒大集团将成为深深房的控股股东。

2017 年 6 月 20 日，香港联交所正式同意恒大集团分拆恒大地产在 A 股重组上市申请，这是香港联交所审批通过的规模最大的一次主业分拆。

从 2016 年启动重组开始，深圳市政府、深深房、恒大地产与证监会主管领导及相关部门多次召开专题会议沟通论证，均认为本次重组符合相关法律法规，是推动国企改革的重要举措，有利于提升上市公司质量，激发资本市场活力。

2017 年 3 月，按照中国证监会和深交所的有关法规要求，恒大地产引入 1300 亿元战略投资。

本次重组属房地产同行业的兼并重组和存量房地产的优化整合，不新增地产上市公司数量，不进行任何直接和间接融资。同时，恒大集团承诺锁定股份 5 年不减持、不质押融资，且承诺上市公司 5 年内每年现金分红比例不低于 68%。

二、恒大地产执行房地产调控政策情况

恒大地产始终坚定执行国家“房住不炒”“稳地价”“稳房价”“稳预期”“防风险”等各项房地产调控政策。

1、秉承民生地产理念，产品定位满足刚性需求

公司准确把握“住房居住属性”，产品中 140 平米以下的普通住房占比 96%。2020 年上半年精装修住宅产品平均售价 9030 元/平米，扣除精装修成本后为 8020 元/平米。

2、坚持房住不炒，调控以来一直保持销售价格稳定

恒大地产不捂盘惜售、不哄抬房价。2017 年、2018 年、2019 年、2020 年上半年，恒大住宅销售价格分别为 9960 元/平米、10515 元/平米、10281 元/平米、9030 元/平米，已交楼项目入住率达 91.6%，严格贯彻了“稳房价”“稳预期”“房住不炒”的政策要求。

3、坚决不囤地、不炒地、不抬高地价

恒大地产严格规定，招拍挂项目拿地价格的溢价率不得超过20%，且所有项目在取得土地后必须立即依法依规开工建设。招拍挂拿地的平均溢价率2018年为14%、2019年11%、2020年上半年10.7%，自房地产调控以来没有拿过任何一个地王。同时，积极助力化解行业和金融风险，新增土储中54%为并购经营不良的房地产企业项目和金融机构不良资产，盘活项目200多个。

4、主动降负债，促进企业健康发展

通过引入战略投资者、提前偿还债务、控制拿地规模等措施，公司资产负债率由2016年底的92.9%降至2019年末的77.9%。

三、恒大地产健康发展的基本情况

恒大地产位居中国房地产企业综合实力第一名。在引入1300亿元战略投资增加资本金后，恒大地产经营规模取得较大幅度增长，销售额从2016年的3734亿元，增长到2019年的6011亿元。

恒大集团目前世界500强排名第152位，成立24年来，共计借款22360笔，涉及金额34912亿元，从未出现一笔借款展期，均在借款到期前按时还本付息。

四、如果恒大地产本次重组未如期完成，可能引发一系列系统性风险

1、恒大地产资本金大幅减少，现金流断裂如不能按时完成重组，公司须在2021年1月31日前偿还战略投资者1300亿元本金并支付137亿分红。1300亿由权益变为负债，资产负债率将大幅攀升至90%以上，可能导致恒大地产现金流断裂。

2、恒大地产现金流断裂将导致恒大集团无法偿债，进而引发金融系统性风险

截至2020年6月30日,恒大集团有息负债余额8355亿元。涉及银行类金融机构128家，借款余额2323亿元，其中境内银行类金融机构171家，借款余额2163亿元，主要为民生银行293亿元、农业银行242亿元、浙商银行107亿元、光大银行100亿元、工商银行94亿元、中信银行94亿元等。涉及非银行类金融机构121家，借款余额3684亿元，主要为光大信托278亿元、山东信托176亿元、外经贸信托167亿元、中航信托133亿元、中信信托126亿元等。涉及境内公司债券496亿元，境外债券1852亿元。

如果恒大地产不能按时完成重组，可能导致其现金流断裂，从而引发恒大集团在相关银行、信托、基金等金融机构及债券市场的交叉违约，进而产生金融系统性风险。

3、严重影响上下游企业正常经营，不利于经济健康发展

目前公司上下游合作企业达到8441家，若恒大地产现金流断裂，将直接影响上下游企业的正常经营、部分企业甚至面临破产风险，对经济平稳健康发展造成严重影响。

4、严重影响就业和社会稳定

截至2020年6月30日，恒大集团拥有792个项目，覆盖229个城市，在建工程1.23亿平方米，公司员工14万名，解决就业317万人。若因恒大地产现金流断裂引发恒大集团陷入危机，将直接影响331万人的稳定就业。同时，已售未交楼的61.7万套商品房的204万业主面临工程烂尾或无法收楼的风险，严重影响社会稳定。

5、引发大规模群体性维权，严重影响资本市场健康稳定

如不能按时完成重组，将导致深深房中小股东因停牌四年而利益受到巨大损害，引发对交易各方、监管部门的法律诉讼或维权行为。

深深房与恒大地产重大资产重组，符合国务院关于区域性国资国企综合改革试点精神，对于推进国企混改，促进资本市场健康发展具有重要意义。由于时间紧迫，恳请省政府予以关注、协调推进。

特此汇报。

恒大集团有限公司

2020 年 8 月 24 日

恒大地产最新股东名单及股权结构

截至 2020 年 6 月 30 日，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（%）	投资金额（亿元）
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	200
3	深圳市华建控股有限公司	12,626.2626	3.2048	100
4	深圳市键诚投资有限公司	10,732.3232	2.7241	85
5	山东高速资源开发管理集团有限公司	8,339.3700	2.1167	90
6	苏州工业园区睿灿投资企业（有限合伙）	8,207.0707	2.0831	65
7	山东高速投资控股有限公司	7,453.5194	1.8919	75
8	嘉寓汽车配件威县（有限合伙）	7,158.2359	1.8169	70
9	深圳市深业深恒投资有限公司	6,944.4444	1.7626	55
10	中信聚恒（深圳）投资控股中心（有限合伙）	6,313.1313	1.6024	50
11	广田投资有限公司	6,313.1313	1.6024	50
12	深圳市麒翔投资有限公司	6,313.1313	1.6024	50
13	济南畅赢金程股权投资合伙企业（有限合伙）	4,632.9834	1.1759	50
14	深圳正威（集团）有限公司	4,632.9834	1.1759	50
15	广州逸合投资有限公司	4,632.9834	1.1759	50
16	四川鼎祥股权投资基金有限公司	4,632.9834	1.1759	50
17	共青城美投步阳投资合伙企业（有限合伙）	4,419.1919	1.1217	35
18	地利农产品投资控股有限公司	3,787.8788	0.9614	30
19	广东唯美明珠投资有限公司	3,787.8788	0.9614	30
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	30

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	投资金额（亿元）
21	嘉兴宇民伍号投资合伙企业（有限合伙）	2,525.2525	0.641	20
22	潍坊金橙宏源投资管理合伙企业（有限合伙）	2,525.2525	0.641	20
23	山东铁路发展基金有限公司	1,893.9394	0.4807	15
24	深圳市中意前海控股有限公司	1,262.6263	0.3205	10
25	上海豪仁物业管理有限公司	1,262.6263	0.3205	10
26	青岛永合金丰集团有限公司	1,262.6263	0.3205	10
合计		**393,979.6387**	**100.0000**	**1,300**

恒大地产集团截止2020年6月30日金融机构借款余额分类汇总表

截止时间：2020.06.30　　单位：亿元

序号	金融机构名称	借款余额	金融机构名称	借款余额
1	民生银行	293	中航信托	183
2	农业银行	157	光大兴陇信托	161
3	浙商银行	100	山东信托	150
4	工商银行	103	外经贸信托	129
5	光大银行	94	渤海信托	125
6	中信银行	73	中信信托	118
7	浦发银行	73	聚隆保理	108
8	兴业银行	48	中润鸿盛保理	93
9	南洋商业银行	51	五矿信托	82
10	九江银行	26	重庆信托	69
11	上海银行	47	中铁信托	69
12	吉林银行	40	深圳前海兴邦商业保理	67
13	建设银行	29	万向信托	66
14	广发银行	36	长安信托	56
15	渤海银行	32	四川信托	52
16	汉口银行	17	中原信托	49
17	洛阳银行	31	国通信托	42
18	徽商银行	25	杭州工商信托	37
19	华夏银行	21	中融信托	34
20	贵州银行	18	江苏信托	34
21	盛京银行	8	长城资产	33
22	中国银行	17	华润信托	33
23	国开行	22	东方资产	31
24	江西银行	19	大业信托	31
25	恒丰银行	19	华融资产	29
26	贵阳农商行	9	西部信托	29
27	河北银行	16	湖州龙璟	27
28	天津银行	8	祺赢投资	26
29	重庆银行	16	兴业信托	25
30	秦农银行	6	信达资产	25
31	赣州银行	15	浙商金汇信托	24
32	上饶银行	15	中诚高盛	22
33	厦门国际银行	15	创臻投资	22
34	沧州银行	8	民生信托	21
35	桂林银行	12	云南国际信托	20
36	江苏银行	8	中诚信托	20
37	大连银行	7	广西北投	20
38	广西北部湾银行	3	爱建信托	18
39	邮储银行	11	陕国投信托	17
40	焦作中旅银行	1	北京国际信托	16
41	广州农商行	9	昆仑信托	16
42	青岛农商行	7	交银国际信托	16
43	南海农商行	8	深圳联交所	15

序号	金融机构名称	借款余额	金融机构名称	借款余额
44	湖北银行	7	上海信托	14
45	厦门银行	7	菏泽市金耀置业	13
46	营口银行	7	华鑫信托	12
47	贵阳银行	4	雪松信托	12
48	乌鲁木齐银行	7	前海中元保理	12
49	安图农商行	6	华泰证券	12
50	邯郸银行	6	中粮信托	12
51	日照银行	6	陆家嘴信托	12
52	苏宁银行	5	前海开源	11
53	齐商银行	5	锦城长久资本	11
54	三亚农商行	5	山东易通商业保理	10
55	陵水农信社	5	武汉节能投资	10
56	唐山银行	5	易通商业保理	10
57	重庆三峡银行	5	中商启航	10
58	郑州银行	5	湖州龙重	10
59	苏州银行	4	武汉信用投资集团	10
60	内蒙古银行	4	湖北宏泰	10
61	哈尔滨农村商业银行	4	宝易增投资	10
62	南京银行	13	昆明鑫海	10
63	澳门国际银行	4	国民信托	9
64	无锡农商行	4	宁波梅山保税港区建翎投资	8
65	吉林磐石农商行	3	招平恒华	8
66	三湘银行	3	湖州龙漳股权投资	7
67	新疆银行	3	百瑞信托	7
68			国泰租赁	7
69			庆盛小贷	7
70			新沂城投	6
71			北方信托	6
72			鲁信小贷	6
73			苏宁商业保理	6
74			长沙湘江资产管理	6
75			深圳燎原商业保理	6
76			上海元卓投资	5
77			宁波正科	5
78			安信信托	5
79			嘉寓新新	5
80			深圳合盛	5
81			霍尔果斯保理	5
82			江西省金融资产管理	5
83			鑫沅资产	5
			利星行	5
84			西安崇杰企业管理	4
85			无锡财通	4
86			贵州场外	4
87			华融晋商	4
88			国投泰康信托	4

序号	金融机构名称	借款余额	金融机构名称	借款余额
90			邯郸城投	4
91			善德自然（深圳）	4
92			华澳信托	4
93			内蒙古巨力田园	4
94			中航国际租赁	3
95			国投泰康	3
96			合凡股权投资	3
97			益航资产	3
98			上海华设	3
99			好臻投资	3
100			舟山东点	3
101			汇联投资	2
102			泰富远见	2
103			乐居南京	2
104			四川发展资产管理	2
105			山东高速集团	2
106			恒信租赁	2
107			济南财源金碧投资合伙企业	2
108			中海信托	2
109			立根租赁	2
110			皖淮投资	2
111			武汉信用小额贷	2
112			吉林信托	2
113			广汇实业	2
114			济南财源恒投资合伙企业	2
115			虎泉药业	2
116			申万菱信（上海）资产管理	2
117			天津信托	2
118			天津金控	2
119			天津金融资产交易所	2
122			厦门信托	2
124			中原资产管理	2
146			其他	217
境内银行小计		1,696	境内非银行金融机构小计	2,915
境内合计				4,611
1	中信银行	37		
2	建银亚洲	37		
3	光大银行	18		
4	永隆银行	18		
5	招行香港	17		
6	农银香港	15		
7	澳门国际银行	5		
			境内债券	496
			境外债券	519
境外银行小计		147	境内外合计	5,774

恒大集团截止2020年6月30日金融机构借款余额分类汇总表

截止时间：2020.06.30　　单位：亿元

序号	金融机构名称	借款余额	金融机构名称	借款余额
1	民生银行	293	外经贸信托	241
2	农业银行	242	中航信托	191
3	浙商银行	113	山东信托	176
4	光大银行	105	光大兴陇信托	164
5	工商银行	103	渤海信托	125
6	中信银行	94	中信信托	123
7	浦发银行	92	聚隆保理	108
8	兴业银行	81	五矿信托	101
9	江西银行	77	中润鸿盛保理	93
10	盛京银行	70	广西北投	84
11	国开行	63	中铁信托	76
12	南洋商业银行	55	深圳前海兴邦商业保理	76
13	吉林银行	54	重庆信托	73
14	渤海银行	40	长城资产	70
15	洛阳银行	34	万向信托	66
16	沧州银行	34	长安信托	59
17	贵阳农商行	31	四川信托	54
18	上海银行	30	中原信托	49
19	九江银行	29	国通信托	44
20	建设银行	28	信达资产	41
21	汉口银行	27	浙商金汇信托	38
22	青岛农商行	23	湖州龙璟	38
23	重庆银行	22	华融资产	37
24	厦门国际银行	21	杭州工商信托	37
25	河北银行	21	大业信托	37
26	恒丰银行	19	中融信托	34
27	广州农商行	18	江苏信托	34
28	华夏银行	18	东方资产	33
29	中国银行	17	华润信托	33
30	徽商银行	16	西部信托	29
31	贵阳银行	16	祺赢投资	26
32	天津银行	15	中诚信托	26
33	赣州银行	15	兴业信托	25
34	上饶银行	15	中诚高盛	22
35	贵州银行	14	创臻投资	22
36	长沙银行	13	民生信托	21
37	江苏银行	12	云南国际信托	20
38	包商银行	10	陕国投信托	19
39	南京银行	9	爱建信托	18
40	苏州银行	9	宝易增投资	17
41	广发银行	8	北京国际信托	16
42	邮储银行	8	昆仑信托	16
43	厦门银行	8	华鑫信托	16

序号	金融机构名称	借款余额	金融机构名称	借款余额
44	乌鲁木齐银行	7	交银国际信托	16
45	邯郸银行	7	深圳联交所	15
46	桂林银行	7	上海信托	14
47	苏宁银行	7	菏泽市金耀置业	13
48	秦农银行	6	雪松信托	12
49	齐商银行	6	前海中元保理	12
50	三亚农商行	6	华泰证券	12
51	陵水农信社	6	中粮信托	12
52	海南银行	5	陆家嘴信托	12
53	唐山银行	5	前海开源	11
54	重庆三峡银行	5	锦城长久资本	11
55	郑州银行	5	山东易通商业保理	10
56	内蒙古银行	5	武汉节能投资	10
57	哈尔滨农村商业银行	5	易通商业保理	10
58	营口银行	5	中商启航	10
59	澳门国际银行	5	湖州龙重	10
60	无锡农商行	5	武汉信用投资集团	10
61	吉林磐石农商行	4	湖北宏泰	10
62	三湘银行	4	昆明鑫海	10
63	日照银行	4	庆盛小贷	10
64	新疆银行	4	国民信托	9
65	广西北部湾银行	4	宁波梅山保税港区建翎投资	8
66	安图农商行	4	招平恒华	8
67	焦作中旅银行	3	湖州龙漳股权投资	7
68	湖北银行	3	百瑞信托	7
69	南海农商行	3	国泰租赁	7
70	宁夏银行	3	新沂城投	6
71	眉山农村商业银行	2	北方信托	6
72	句容农商行	1	鲁信小贷	6
73	大连银行	1	苏宁商业保理	6
74	汴京农商行	0.4	长沙湘江资产管理	6
75	阜阳颍东农商行	0.2	深圳燎原商业保理	6
76			上海元卓投资	5
77			宁波正科	5
78			安信信托	5
79			嘉寓新新	5
80			深圳合盛	5
81			霍尔果斯保理	5
82			江西省金融资产管理	5
83			鑫沅资产	5
84			利星行	5
85			西安崇杰企业管理	4
86			无锡财通	4
87			贵州场外	4
88			华融晋商	4
89			国投泰康信托	4

序号	金融机构名称	借款余额	金融机构名称	借款余额
90			邯郸城投	4
91			善德自然（深圳）	4
92			华澳信托	4
93			内蒙古巨力田园	4
94			中航国际租赁	3
95			国投泰康	3
96			合凡股权投资	3
97			益航资产	3
98			上海华设	3
99			好臻投资	3
100			舟山东点	3
101			汇联投资	2
102			泰富远见	2
103			乐居南京	2
104			四川发展资产管理	2
105			山东高速集团	2
106			恒信租赁	2
107			济南财源金碧投资合伙企业	2
108			中海信托	2
109			立根租赁	2
110			皖淮投资	2
111			武汉信用小额贷	2
112			吉林信托	2
113			广汇实业	2
114			济南财源恒投资合伙企业	2
115			虎泉药业	2
116			申万菱信（上海）资产管理	2
117			天津信托	2
118			天津金控	2
119			天津金融资产交易所	2
120			厦门信托	2
121			中原资产管理	2
122			其他	596
境内银行小计		2,159	境内非银行金融机构小计	3,676
境内合计				5,835
1	中信银行	37	华泰金控	5
2	建银亚洲	37		
3	光大银行	18		
4	永隆银行	18		
5	招行香港	17		
6	农银香港	15		
7	澳门国际银行	5	境外非银行金融机构小计	5
8	集友银行	4	境内债券	496
			境外债券	1,852
境外银行小计		156	境内外合计	8,355