


恒大地产集团有限公司

2019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,金额单位为人民币百万元)



资产	附注	合并		公司	
		2019年 6月30日	2018年 12月31日	2019年 6月30日	2018年 12月31日
<b>流动资产</b>					
货币资金	三	217,708	175,078	84,349	39,402
交易性金融资产		187	-	-	-
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产		-	919	-	-
应收票据		1,448	572	-	-
应收账款		32,652	20,218	33	149
预付账款		118,720	120,785	16,261	16,314
其他应收款	四	67,267	65,717	238,668	237,212
存货	五	1,077,995	1,008,134	1,851	1,825
一年内到期的非流动资产		8,461	8,487	-	-
其他流动资产		23,347	22,501	1	1
<b>流动资产合计</b>		<b>1,547,785</b>	<b>1,422,411</b>	<b>341,163</b>	<b>294,903</b>
<b>非流动资产</b>					
可供出售金融资产		-	911	-	363
长期应收款		9,141	6,240	-	-
长期股权投资		15,753	16,522	89,491	87,960
其他权益工具投资		1,093	-	466	-
投资性房地产	六	154,958	155,638	2,339	2,412
固定资产	七	16,070	16,558	813	834
在建工程		7,916	7,374	6	-
无形资产		5,337	5,303	72	67
长期待摊费用		753	811	155	159
递延所得税资产		3,906	3,285	407	261
其他非流动资产		225	508	-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>215,152</b>	<b>213,150</b>	<b>93,749</b>	<b>92,056</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,762,937</b>	<b>1,635,561</b>	<b>434,912</b>	<b>386,959</b>

恒大地产集团有限公司

2019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,金额单位为人民币百万元)

负债及所有者权益	附注	合并		公司	
		2019年 6月30日	2018年 12月31日	2019年 6月30日	2018年 12月31日
<b>流动负债</b>					
短期借款	八	122,572	100,465	-	4,520
应付票据		158,807	139,849	895	487
应付账款		267,756	235,143	333	402
预收款项		122,481	168,352	23	74
应付职工薪酬		1,245	2,170	66	115
应交税费		127,797	111,229	143	93
其他应付款	九	93,161	78,574	230,180	199,144
一年内到期的非流动负债		191,579	191,795	33,084	26,530
<b>流动负债合计</b>		<b>1,085,398</b>	<b>1,027,577</b>	<b>264,724</b>	<b>231,365</b>
<b>非流动负债</b>					
长期借款	十	215,291	201,264	4,341	4,389
应付债券	十一	53,770	36,189	30,581	17,157
长期应付款		-	-	-	-
递延所得税负债		22,208	23,201	-	-
其他非流动负债		24,170	25,081	-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>315,439</b>	<b>285,735</b>	<b>34,922</b>	<b>21,546</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,400,837</b>	<b>1,313,312</b>	<b>299,646</b>	<b>252,911</b>
<b>所有者权益</b>					
实收资本		3,940	3,940	3,940	3,940
资本公积		114,179	114,930	128,454	128,454
其他综合损失		(113)	(308)	(787)	(864)
盈余公积		1,970	1,970	1,970	1,970
未分配利润		155,176	127,723	1,689	548
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>275,152</b>	<b>248,255</b>	<b>135,266</b>	<b>134,048</b>
少数股东权益		86,948	73,994	-	-
<b>所有者权益合计</b>		<b>362,100</b>	<b>322,249</b>	<b>135,266</b>	<b>134,048</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>1,762,937</b>	<b>1,635,561</b>	<b>434,912</b>	<b>386,959</b>

企业负责人:



主管会计工作的负责人: 潘翰翎

会计机构负责人:



恒大地产集团有限公司

截至 2019 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, 金额单位为人民币百万元)

项目	附注	合并		公司	
		截至 2019 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2018 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2018 年 6 月 30 日止 六个月期间
一、营业收入	十二	201,189	284,209	1,197	1,980
减: 营业成本	十二	(134,317)	(179,544)	(43)	(272)
税金及附加		(8,939)	(18,710)	(90)	(65)
销售费用	十三	(7,695)	(7,779)	(486)	(418)
管理费用	十四	(4,840)	(4,246)	(899)	(827)
财务费用—净额	十五	(2,011)	(1,425)	(515)	(253)
资产减值损失		(340)	(251)	(3)	(5)
加: 公允价值变动收益 /(损失)		1,141	1,037	(55)	1
投资(损失)/收益		(254)	1,601	1,940	(4)
资产处置收益		5	-	-	-
其他收益		48	73	-	-
二、营业利润		43,987	74,965	1,046	137
加: 营业外收入		364	569	7	18
减: 营业外支出		(1,336)	(2,712)	(8)	(17)
三、利润总额		43,015	72,822	1,045	138
减: 所得税(费用)/贷项		(12,400)	(21,317)	97	(31)
四、净利润		30,615	51,505	1,142	107
归属于母公司所有者的 净利润		27,745	46,314	1,142	107
少数股东损益		2,870	5,191	-	-
五、其他综合收益/(损失)的 税后净额		195	(173)	77	(273)
六、综合收益总额		30,810	51,332	1,219	(166)
归属于母公司所有者的 综合收益总额		27,940	46,141	1,219	(166)
归属于少数股东的 综合收益总额		2,870	5,191	-	-

企业负责人:



主管会计工作的负责人: 潘翰翎

潘翰翎

会计机构负责人:



恒大地产集团有限公司

截至 2019 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  
(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)

项目	合并		公司	
	截至 2019 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2018 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2018 年 6 月 30 日止 六个月期间
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	160,737	210,511	1,335	1,663
收到其他与经营活动有关的现金	2,642	2,939	438	354
经营活动现金流入小计	163,379	213,450	1,773	2,017
购建商品、接受劳务支付的现金	(123,116)	(106,153)	(136)	(122)
支付给职工以及为职工支付的现金	(9,921)	(8,949)	(565)	(452)
支付的各项税费	(15,678)	(25,698)	(121)	(299)
支付其他与经营活动有关的现金	(11,344)	(9,814)	(1,189)	(655)
经营活动现金流出小计	(160,059)	(150,614)	(2,011)	(1,528)
经营活动产生的现金流量净额	3,320	62,836	(238)	489
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	3,511	17,006	4	701
取得投资收益所收到的现金	1	61	-	115
处置固定资产、投资性房地产及无形资产收回的现金净额	2,184	1,319	35	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金	-	1,588	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	12,307	1,923	3,400	-
投资活动现金流入小计	18,003	21,897	3,439	816
购建固定资产、投资性房地产及无形资产所支付的现金	(666)	(6,691)	-	(71)
投资支付的现金	(2,684)	(23,130)	(74)	(700)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(2,073)	(6,753)	(400)	(11,842)
支付其他与投资活动有关的现金	(13,930)	(14,085)	(1,139)	(37,059)
投资活动现金流出小计	(19,353)	(50,659)	(1,613)	(49,672)
投资活动产生的现金流量净额	(1,350)	(28,762)	1,826	(48,856)

恒大地产集团有限公司

截至 2019 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  
(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)

项目	合并		公司	
	截至 2019 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2018 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2019 年 6 月 30 日止 六个月期间	截至 2018 年 6 月 30 日止 六个月期间
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资所收到的现金	17,121	19,064	-	-
取得借款收到的现金	176,219	154,609	-	6,500
发行债券收到的现金	23,916	-	19,936	-
收到其他与筹资活动有关的现金	19,865	32,235	28,802	40,986
筹资活动现金流入小计	237,121	205,908	48,738	47,486
偿还债务支付的现金	(145,790)	(221,415)	(4,588)	(10,224)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(21,569)	(23,159)	(747)	(155)
支付其他与筹资活动有关的现金	(34,624)	(4,977)	(14,515)	(10,060)
筹资活动现金流出小计	(201,983)	(249,551)	(19,850)	(20,439)
筹资活动产生的现金流量净额	35,138	(43,643)	28,888	27,047
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	16	81	-	-
<b>五、现金及现金等价物净变动额</b>	37,124	(9,488)	30,476	(21,320)
加: 期初现金及现金等价物余额	103,096	133,244	19,884	39,170
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	140,220	123,756	50,360	17,850

企业负责人:



主管会计工作的负责人: 潘翰翎

会计机构负责人:



恒大地产集团有限公司

截至 2019 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  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币百万元)



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)/收益	盈余公积		
2018 年 12 月 31 日年末余额	3,940	114,930	(308)	1,970	73,994	322,249
会计政策变更	-	-	-	-	(29)	(321)
2019 年 1 月 1 日年初余额	3,940	114,930	(308)	1,970	73,965	321,928
截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间增减变动额						
综合收益总额	-	-	-	-	2,870	30,615
净利润	-	-	195	-	-	195
其他综合收益	-	-	-	-	27,745	27,745
综合收益总额合计	-	-	195	-	2,870	30,615
所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
所有者投入资本	-	-	-	-	17,121	17,121
购买部分子公司少数股东权益	-	(1,049)	-	-	(6,592)	(7,641)
处置子公司	-	-	-	-	(11)	(11)
收购资产增加的少数股东权益	-	-	-	-	76	76
股份支付计入所有者权益的金额	-	298	-	-	-	298
利润分配	-	-	-	-	(481)	(481)
对所有者的分配	-	-	-	-	-	-
2019 年 6 月 30 日期末余额	3,940	114,179	(113)	1,970	86,948	362,100

恒大地产集团有限公司

截至 2019 年 6 月 30 日止六个月内未经审计合并所有者权益变动表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)

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		
2018 年 1 月 1 日期初余额	3,940	117,751	(512)	195	45,267	258,673
截至 2018 年 6 月 30 日止六个月内期间增减变动额	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	-	-	(173)	-	5,191	51,505
净利润	-	-	(173)	-	-	(173)
其他综合损失	-	-	(173)	-	5,191	51,332
综合收益总额合计	-	-	(173)	-	-	-
所有者投入和减少资本	-	-	-	-	5,191	51,332
所有者投入资本	-	-	-	-	19,064	19,064
股份支付计入所有者权益的金额	-	804	-	-	-	804
收购资产增加的少数股东权益	-	-	-	-	1,035	1,035
收购业务增加的少数股东权益	-	-	-	-	10	10
处置子公司	-	-	-	-	17	17
购买部分子公司少数股东权益	-	(487)	-	-	(520)	(1,007)
利润分配	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积	-	-	-	10	(10)	-
2018 年 6 月 30 日期末余额	3,940	118,068	(685)	205	70,064	329,928

企业负责人:



主管会计工作的负责人: **潘翰庭**

会计机构负责人:



恒大地产集团有限公司

截至2019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,金额单位为人民币百万元)

项目	实收资本	资本公积	其他综合(损失)/收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2019年1月1日期初余额	3,940	128,454	(864)	1,970	547	134,047
截至2019年6月30日止六个月期间增减变动额	-	-	-	-	1,142	1,142
综合收益总额	-	-	77	-	-	77
净利润	-	-	77	-	-	77
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计	-	-	77	-	-	77
利润分配	-	-	-	-	1,142	1,142
提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2019年6月30日期末余额	3,940	128,454	(787)	1,970	1,689	135,266
2018年1月1日期初余额	3,940	128,574	(538)	195	2,293	134,464
截至2018年6月30日止六个月期间增减变动额	-	-	-	-	107	107
综合收益总额	-	-	(273)	-	-	(273)
净利润	-	-	-	-	107	107
其他综合损失	-	-	(273)	-	-	(273)
综合收益总额合计	-	-	(273)	-	107	(166)
利润分配	-	-	-	-	(10)	(10)
提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2018年6月30日期末余额	3,940	128,574	(811)	205	2,390	134,298

企业负责人:



主管会计工作的负责人:

潘翰翎

会计机构负责人:





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。

二 重要会计政策变更

(a) 一般企业报表格式的修改

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。本集团已按照上述通知编制截至2019年6月30日止六个月期间的财务报表,比较财务报表已相应调整,对本公司财务报表的影响列示如下:

对合并和公司资产负债表及利润表的影响列示如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额(借正/贷负)	
		本集团	本公司
		2018年12月31日	2018年12月31日
本集团及本公司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。	应收票据	572	-
	应收账款	20,218	149
	应收票据和应收账款	(20,790)	(149)
本集团及本公司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。	应付票据	139,849	487
	应付账款	235,143	402
	应付票据和应付账款	(374,992)	(889)

(b) 新金融工具准则

财政部于2017年颁布了新金融工具准则,本集团已采用新金融工具准则编制截至2019年6月30日止六个月期间的财务报表。根据新金融工具准则的相关规定,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。

截至2019年6月30日止六个月期间财务报表附注  
(除特别注明外,金额单位为人民币百万元)

二 重要会计政策变更(续)

(b) 新金融工具准则(续)

(i) 于2019年1月1日,本集团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:

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	8,487
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	6,099

截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)

二 重要会计政策变更(续)

(b) 新金融工具准则(续)

(ii) 于 2019 年 1 月 1 日, 本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:

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

截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间财务报表附注  
(除特别注明外,金额单位为人民币百万元)

二 重要会计政策变更(续)

(b) 新金融工具准则(续)

(iii) 于 2019 年 1 月 1 日,本集团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:

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
其他应收款减值准备	558	-	262	819
长期应收款减值准备	33	-	141	174
合计	671	-	428	1,098

二 重要会计政策变更(续)

(b) 新金融工具准则(续)

因执行上述修订的准则, 于 2019 年 1 月 1 日, 本集团相应调整增加以摊余成本计量的金融资产减值准备 428,000,000 元, 调整增加递延所得税资产 107,000,000 元, 相关调整减少本集团合并财务报表所有者权益 321,000,000 元, 其中未分配利润减少 292,000,000 元, 少数股东权益减少 29,000,000 元。

三 货币资金

	2019年6月30日	2018年12月31日
库存现金	12	24
银行存款	140,208	103,072
其他货币资金	77,488	71,982
	<u>217,708</u>	<u>175,078</u>
受到限制的货币资金	(77,488)	(71,982)
现金及现金等价物	<u>140,220</u>	<u>103,096</u>

四 其他应收款

	2018年12月31日				2019年6月30日
应收保证金	19,746				22,527
应收关联方款项	15,852				17,214
应收少数股东	10,060				11,127
其他	20,617				17,402
	<u>66,275</u>				<u>68,270</u>
		会计政策	本年	本年	
		变更	增加	转回	
减: 坏账准备	(558)	(262)	(198)	15	(1,003)
	<u>65,717</u>				<u>67,267</u>

于2019年6月30日及2018年12月31日, 不存在已逾期但未减值的其他应收款。

恒大地产集团有限公司

截至 2019 年 6 月 30 日止六个月期间财务报表附注  
(除特别注明外,金额单位为人民币百万元)

五 存货

	2019年6月30日	2018年12月31日
在建开发产品	967,014	894,726
已完工开发产品	110,921	113,394
其他	60	14
	<u>1,077,995</u>	<u>1,008,134</u>

六 投资性房地产

	房屋及建筑物
2018年12月31日	155,638
本期增加	183
本期减少	(2,124)
公允价值变动	1,202
外币报表折算差异	59
2019年6月30日	<u>154,958</u>

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					
2018年12月31日	16,292	276	828	6,092	23,488
本期增加	189	16	27	122	354
本期减少	(14)	(11)	(26)	(17)	(68)
2019年6月30日	<u>16,467</u>	<u>281</u>	<u>829</u>	<u>6,197</u>	<u>23,774</u>
累计折旧					
2018年12月31日	(2,917)	(120)	(506)	(3,387)	(6,930)
本期计提	(458)	(13)	(53)	(305)	(829)
本期减少	10	10	20	15	55
2019年6月30日	<u>(3,365)</u>	<u>(123)</u>	<u>(539)</u>	<u>(3,677)</u>	<u>(7,704)</u>
净值					
2019年6月30日	<u>13,102</u>	<u>158</u>	<u>290</u>	<u>2,520</u>	<u>16,070</u>
2018年12月31日	<u>13,375</u>	<u>156</u>	<u>322</u>	<u>2,705</u>	<u>16,558</u>

八 短期借款

	2019年6月30日	2018年12月31日
抵押借款	30,040	22,791
质押借款	67,224	58,177
保证借款	12,716	10,226
信用借款	12,592	9,271
	<u>122,572</u>	<u>100,465</u>

恒大地产集团有限公司

截至2019年6月30日止六个月期间财务报表附注  
(除特别注明外,金额单位为人民币百万元)

九 其他应付款

	2019年6月30日	2018年12月31日
应付关联方	22,349	9,801
应付土地款	29,386	31,502
应付收购子公司款项	7,570	9,191
应付保证金及代收款	5,903	5,962
应付少数股东	5,112	4,112
其他	22,841	18,006
	<u>93,161</u>	<u>78,574</u>

十 长期借款

	2019年6月30日	2018年12月31日
抵押借款	238,656	234,790
质押借款	92,398	89,141
保证借款	31,309	24,768
信用借款	7,355	12,073
	<u>369,718</u>	<u>360,772</u>
减: 一年内到期的长期借款		
抵押借款	(93,553)	(100,226)
质押借款	(40,919)	(40,317)
保证借款	(16,983)	(14,807)
信用借款	(2,972)	(4,158)
	<u>(154,427)</u>	<u>(159,508)</u>
	<u>215,291</u>	<u>201,264</u>

十一 应付债券

	2019年6月30日	2018年12月31日
公开发行公司债券	36,906	16,948
非公开发行公司债券	26,758	26,718
公开发行优先票据	23,190	19,033
	<u>86,854</u>	<u>62,699</u>
减: 一年内到期的应付债券	(33,084)	(26,510)
应付债券余额	<u>53,770</u>	<u>36,189</u>

截至2019年6月30日止六个月期间财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)

**十二 营业收入及营业成本**

	截至2019年6月30日止 六个月期间		截至2018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	193,373	129,366	278,814	176,746
其他	7,816	4,951	5,395	2,798
	<u>201,189</u>	<u>134,317</u>	<u>284,209</u>	<u>179,544</u>

**十三 销售费用**

	截至2019年6月30日止 六个月期间	截至2018年6月30日止 六个月期间
广告及推广费	3,019	3,226
职工薪酬费用	1,683	1,822
折旧和摊销费	150	176
其他	2,843	2,555
	<u>7,695</u>	<u>7,779</u>

**十四 管理费用**

	截至2019年6月30日止 六个月期间	截至2018年6月30日止 六个月期间
职工薪酬费用	2,474	2,291
折旧和摊销费	572	477
其他	1,794	1,478
	<u>4,840</u>	<u>4,246</u>

**十五 财务费用 - 净额**

	截至2019年6月30日止 六个月期间	截至2018年6月30日止 六个月期间
利息支出	2,439	3,041
减: 利息收入	(1,430)	(1,910)
手续费	429	335
汇兑损失/(收益)	573	(41)
	<u>2,011</u>	<u>1,425</u>