



恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表及审计报告

恒大地产集团有限公司

2019 年度财务报表及审计报告

内容	页码
审计报告	1 - 3
合并及公司资产负债表	1 - 2
合并及公司利润表	3 - 4
合并及公司现金流量表	5 - 6
合并所有者权益变动表	7 - 8
公司所有者权益变动表	9
财务报表附注	10 - 96

## 审计报告

普华永道中天审字(2020)第 27078 号  
(第一页, 共三页)

恒大地产集团有限公司董事会：

### 一、 审计意见

#### (一) 我们审计的内容

我们审计了恒大地产集团有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表, 包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

#### (二) 我们的意见

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了贵公司 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。

按照中国注册会计师职业道德守则, 我们独立于贵公司, 并履行了职业道德方面的其他责任。

### 三、 其他信息

贵公司管理层对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2019 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息, 我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

### 三、 其他信息(续)

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作, 如果我们确定其他信息存在重大错报, 我们应当报告该事实。在这方面, 我们无任何事项需要报告。

### 四、 管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时, 管理层负责评估贵公司的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项(如适用), 并运用持续经营假设, 除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

### 五、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证, 并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证, 但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致, 如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策, 则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中, 我们运用职业判断, 并保持职业怀疑。同时, 我们也执行以下工作:

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险; 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

普华永道中天审字(2020)第 27078 号  
(第三页, 共三页)

## 五、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就贵公司中实体或业务活动的财务信息、获取充分、适当的审计证据, 以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市  
2020年4月10日


注册会计师



湯振峰  
3100000742243

汤振峰

注册会计师



朱立为  
310000074278

朱立为

恒大地产集团有限公司

2019年12月31日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)

资产	附注	合并		公司	
		2019年 12月31日	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
<b>流动资产</b>					
货币资金	六(1)、十八(1)	178,052,019	175,077,549	34,665,150	39,402,378
交易性金融资产	六(2)	454,295	—	274,872	—
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产	六(2)	—	918,860	—	-
应收票据	六(3)、十八(3)	979,391	571,848	-	-
应收账款	六(3)、十八(3)	35,364,948	20,218,093	29,402	148,597
预付款项	六(6)、十八(2)	101,842,537	120,784,764	107,424	16,313,891
其他应收款	六(5)、十八(4)	99,508,118	65,716,999	302,729,178	237,212,278
存货	六(7)、十八(5)	1,197,654,678	1,008,134,563	1,844,989	1,824,935
一年内到期的非流动资产	六(4)	6,261,464	8,486,688	-	-
其他流动资产	六(8)	26,114,157	22,501,472	7,889	575
<b>流动资产合计</b>		<b>1,646,231,607</b>	<b>1,422,410,836</b>	<b>339,658,904</b>	<b>294,902,654</b>
<b>非流动资产</b>					
可供出售金融资产	六(9)	—	911,158	—	362,673
长期应收款	六(4)	5,095,292	6,240,324	-	-
长期股权投资	六(10)、十八(6)	18,933,334	16,521,693	102,655,443	87,959,832
其他权益工具投资	六(9)	1,011,291	—	406,771	—
投资性房地产	六(11)、十八(7)	155,102,956	155,638,488	2,342,000	2,411,800
固定资产	六(12)	15,825,921	16,558,222	776,788	834,035
在建工程	六(13)	8,251,780	7,373,857	8,498	-
无形资产	六(14)	5,591,236	5,302,782	108,816	66,936
长期待摊费用	六(15)	702,000	810,933	145,152	159,227
递延所得税资产	六(16)	4,567,041	3,284,840	654,256	260,972
其他非流动资产		96,697	507,614	-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>215,177,548</b>	<b>213,149,911</b>	<b>107,097,724</b>	<b>92,055,475</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,861,409,155</b>	<b>1,635,560,747</b>	<b>446,756,628</b>	<b>386,958,129</b>

恒大地产集团有限公司

2019年12月31日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)

负债及所有者权益	附注	合并		公司	
		2019年 12月31日	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
<b>流动负债</b>					
短期借款	六(17)	123,028,911	100,464,900	-	4,520,000
应付票据	六(18)	164,966,801	139,848,888	2,160,095	486,619
应付账款	六(18)	302,238,580	235,143,207	321,213	402,206
预收款项	六(19)	130,008,291	168,352,062	67,782	73,866
应付职工薪酬	六(20)	2,537,933	2,169,500	118,823	114,588
应交税费	六(21)	143,074,475	111,229,482	199,933	93,400
其他应付款	六(22)、十八(8)	120,033,330	78,574,863	218,174,876	199,144,666
一年内到期的非流动负债	六(23)、十八(9)	179,352,602	191,795,467	25,652,966	26,531,086
<b>流动负债合计</b>		<b>1,165,240,923</b>	<b>1,027,578,369</b>	<b>246,695,688</b>	<b>231,366,431</b>
<b>非流动负债</b>					
长期借款	六(24)	223,928,875	201,263,968	2,592,000	4,389,400
应付债券	六(25)	32,658,954	36,188,653	19,942,155	17,155,553
长期应付款	六(26)	2,545,528	-	-	-
递延所得税负债	六(16)	25,975,999	23,200,544	-	-
其他非流动负债	六(27)	30,737,856	25,081,189	-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>315,847,212</b>	<b>285,734,354</b>	<b>22,534,155</b>	<b>21,544,953</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,481,088,135</b>	<b>1,313,312,723</b>	<b>269,229,843</b>	<b>252,911,384</b>
<b>所有者权益</b>					
实收资本		3,939,796	3,939,796	3,939,796	3,939,796
资本公积		109,869,287	114,929,862	128,454,328	128,454,328
其他综合收益/(损失)	六(28)	44,158	(308,081)	(831,361)	(864,434)
盈余公积	六(29)	1,969,898	1,969,898	1,969,898	1,969,898
未分配利润		166,201,988	127,722,953	43,994,124	547,157
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>282,025,127</b>	<b>248,254,428</b>	<b>177,526,785</b>	<b>134,046,745</b>
少数股东权益		98,295,893	73,993,596	-	-
<b>所有者权益合计</b>		<b>380,321,020</b>	<b>322,248,024</b>	<b>177,526,785</b>	<b>134,046,745</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>1,861,409,155</b>	<b>1,635,560,747</b>	<b>446,756,628</b>	<b>386,958,129</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



恒大地产集团有限公司

2019年12月31日合并及公司利润表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项目	附注	合并		公司	
		2019年度	2018年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	六(30)、十八(10)	426,469,689	436,552,002	3,422,420	3,437,815
减: 营业成本	六(30)、十八(10)	(305,826,410)	(276,779,786)	(105,225)	(332,383)
税金及附加	六(31)	(19,069,322)	(28,054,228)	(159,795)	(142,819)
销售费用	六(33)	(18,520,432)	(16,313,081)	(1,933,123)	(1,108,932)
管理费用	六(33)	(10,616,903)	(9,500,596)	(1,772,714)	(1,731,564)
财务费用—净额	六(32)	(5,387,462)	(3,497,807)	(1,011,150)	(673,139)
其中: 利息费用		(4,788,660)	(4,838,586)	(1,430,133)	(1,434,709)
利息收入		2,284,053	3,032,821	738,391	1,277,805
加: 其他收益		192,404	105,996	16,688	-
投资收益	六(35)、十八(11)	599,237	1,326,904	44,597,900	29,049,761
其中: 对联营企业和合 营企业的投资 (损失)/收益		(103,884)	(206,477)	(2)	5,557
公允价值变动收益	六(34)	1,094,342	1,559,856	86,427	(10,517)
信用减值损失		(156,260)	—	(20,394)	—
资产减值损益		(829,082)	(481,396)	-	(24,292)
资产处置收益/(损失)		12,458	(14,748)	-	-
二、营业利润		67,962,259	104,903,116	43,121,034	28,463,930
加: 营业外收入	六(36)	924,125	829,403	5,200	24,188
减: 营业外支出	六(36)	(4,530,489)	(3,970,522)	(8,942)	(17,694)
三、利润总额		64,355,895	101,761,997	43,117,292	28,470,424
减: 所得税(费用)/贷项	六(37)	(21,488,032)	(29,522,964)	329,675	(31,841)
四、净利润		42,867,863	72,239,033	43,446,967	28,438,583
按所有权归属分类					
归属于母公司股东的净利润		38,771,198	65,874,309	43,446,967	28,438,583
少数股东损益		4,096,665	6,364,724	-	-



恒大地产集团有限公司

2019年12月31日合并及公司利润表(续)  
(除特别注明外,金额单位为人民币千元)

项目	附注	合并		公司	
		2019年度	2018年度	2019年度	2018年度
五、其他综合收益/(损失)的税后净额	六(28)	352,239	203,876	33,073	(326,177)
归属于母公司所有者的其他综合收益/(损失)的税后净额		352,239	203,876	33,073	(326,177)
不能重分类进损益的其他综合收益		75,100	-	33,073	-
其他权益工具投资公允价值变动收益		75,100	-	33,073	-
将重分类进损益的其他综合收益/(损失)		277,139	203,876	-	(326,177)
可供出售金融资产公允价值变动损失		-	(408,708)	-	(326,177)
外币财务报表折算差额		277,139	612,584	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
六、综合收益总额		43,220,102	72,442,909	43,480,040	28,112,406
归属于母公司所有者的综合收益总额		39,123,437	66,078,185	43,480,040	28,112,406
归属于少数股东的综合收益总额		4,096,665	6,364,724	-	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



2019年度合并及公司现金流量表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项目	合并		公司	
	2019年度	2018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	383,243,511	393,236,081	3,741,390	3,051,890
收到其他与经营活动有关的现金	9,688,379	12,750,792	2,207,437	295,811
经营活动现金流入小计	392,931,890	405,986,873	5,948,827	3,347,701
购买商品、接受劳务支付的现金	(300,149,547)	(193,172,008)	(367,389)	(202,424)
支付给职工以及为职工支付的现金	(19,749,530)	(18,307,387)	(1,008,680)	(976,913)
支付的各项税费	(27,402,790)	(39,704,649)	(148,552)	(390,790)
支付其他与经营活动有关的现金	(24,827,517)	(20,148,291)	(2,235,903)	(2,978,654)
经营活动现金流出小计	(372,129,384)	(271,332,335)	(3,760,524)	(4,548,781)
经营活动产生的现金流量净额	20,802,506	134,654,538	2,188,303	(1,201,080)
六(38)(a)、十八(12)				
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	4,240,724	25,557,588	3,505	706,794
取得投资收益所收到的现金	7,472	65,428	11,899,040	28,473,161
处置固定资产、投资性房地产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,471,537	3,574,803	36,013	7
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	21,427	1,594,152	998	701,010
收到其他与投资活动有关的现金	22,065,635	3,965,371	678,824	-
投资活动现金流入小计	29,806,795	34,757,342	12,618,380	29,880,972
购建固定资产、投资性房地产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(2,172,120)	(12,338,451)	(185,106)	(705,700)
投资支付的现金	(5,828,404)	(36,015,450)	(138,000)	(10,479,231)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(1,831,904)	(9,757,055)	(5,478,552)	(3,079,380)
支付其他与投资活动有关的现金	(60,781,470)	(21,532,279)	(25,850,000)	(42,307,369)
投资活动现金流出小计	(70,613,898)	(79,643,235)	(31,651,658)	(56,571,680)
投资活动产生的现金流量净额	(40,807,103)	(44,885,893)	(19,033,278)	(26,690,708)
六(38)(e)				

项目	附注	合并		公司	
		2019年度	2018年度	2019年度	2018年度
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>					
吸收投资收到的现金		35,522,969	32,062,194	-	-
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		35,522,969	32,062,194	-	-
取得借款收到的现金		368,202,769	290,138,162	-	6,500,000
发行债券收到的现金		23,915,647	19,171,795	19,936,561	-
收到其他与筹资活动有关的现金		59,220,790	51,691,440	52,723,852	55,663,823
筹资活动现金流入小计		486,862,175	393,063,591	72,660,413	62,163,823
偿还债务支付的现金		(364,147,102)	(405,836,270)	(24,482,378)	(23,234,497)
分配利润或偿付利息支付的现金		(50,416,599)	(75,400,451)	(1,575,311)	(30,323,469)
支付其他与筹资活动有关的现金		(50,673,120)	(32,114,974)	(30,606,288)	-
筹资活动现金流出小计		(465,236,821)	(513,351,695)	(56,663,977)	(53,557,966)
筹资活动产生的现金流量净额		21,625,354	(120,288,104)	15,996,436	8,605,857
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		103,306	371,898	-	-
<b>五、现金及现金等价物净变动额</b>	六(38)(c)	1,724,063	(30,147,561)	(848,539)	(19,285,931)
加:年初现金及现金等价物余额		103,096,212	133,243,773	19,884,385	39,170,316
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	六(38)(d)	104,820,275	103,096,212	19,035,846	19,884,385

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



## 2019年度合并所有者权益变动表

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项目	附注				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	归属于母公司所有者权益 其他综合 收益/(损失)	盈余公积		
2018年1月1日年初余额	3,939,796	117,750,430	(511,957)	194,500	92,032,751	258,673,347
2018年度增减变动额	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	-	-	203,876	-	65,874,309	72,239,033
净利润	-	-	-	-	-	203,876
其他综合收益	-	-	203,876	-	65,874,309	72,239,033
综合收益总额合计	-	-	203,876	-	-	203,876
所有者投入和减少资本	-	-	203,876	-	65,874,309	72,442,909
所有者投入资本	-	-	-	-	-	-
购买部分子公司少数股东权益	-	-	-	-	-	32,060,994
八(1)(b)	-	(4,276,774)	-	-	-	(12,867,979)
处置子公司	-	-	-	-	-	17,266
收购资产增加的少数股东权益	-	-	-	-	-	1,364,792
七(1)	-	-	-	-	-	9,600
收购业务增加的少数股东权益	-	-	-	-	-	1,456,206
七(2)	-	-	-	-	-	-
十一	-	1,456,206	-	-	-	-
股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-
利润分配	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积	-	-	-	1,775,398	(1,775,398)	-
对所有者的分配	-	-	-	-	(28,408,709)	(30,909,111)
2018年12月31日年末余额	3,939,796	114,929,862	(308,081)	1,969,898	127,722,953	322,248,024
						73,993,596

2019年度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)

附注	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 (损失)		
2018年12月31日年末余额	3,939,796	114,929,862	(308,081)	73,993,596	322,248,024
会计政策变更	-	-	-	(28,607)	(320,770)
2019年1月1日期初余额	3,939,796	114,929,862	(308,081)	73,964,989	321,927,254
2019年度增减变动额					
综合收益总额					
净利润	-	-	-	4,096,665	42,867,863
其他综合收益	-	-	352,239	-	352,239
综合收益总额合计	-	-	352,239	4,096,665	43,220,102
所有者投入和减少资本					
所有者投入资本	-	-	-	35,522,969	35,522,969
购买部分子公司少数股东权益	-	(5,544,651)	-	(14,519,105)	(20,063,756)
处置子公司	-	-	-	(20,360)	(20,360)
收购资产增加的少数股东权益	-	-	-	604,729	604,729
收购业务增加的少数股东权益	-	-	-	1,393,653	1,393,653
股份支付计入所有者权益的金额	-	484,076	-	-	484,076
利润分配					
对所有者的分配	-	-	-	(2,747,647)	(2,747,647)
2019年12月31日期末余额	3,939,796	109,869,287	44,158	98,295,893	380,321,020

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

恒大地产集团有限公司

2019年度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
2018年1月1日年初余额	3,939,796	128,574,328	(538,257)	194,483	2,292,698	134,463,048
2018年度增减变动额						
综合收益总额	-	-	-	-	28,438,583	28,438,583
净利润	-	-	(326,177)	-	-	(326,177)
其他综合损失	-	-	(326,177)	-	28,438,583	28,112,406
综合收益总额合计	-	-	(326,177)	-	-	(120,000)
所有者投入和减少资本	-	(120,000)	-	-	-	-
处置子公司	-	-	-	-	-	-
利润分配	-	-	-	1,775,415	(1,775,415)	-
提取盈余公积	-	-	-	-	(28,408,709)	(28,408,709)
对股东的分配	-	-	-	-	-	-
2018年12月31日年末余额	3,939,796	128,454,328	(864,434)	1,969,898	547,157	134,046,745
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
2018年12月31日年末余额	3,939,796	128,454,328	(864,434)	1,969,898	547,157	134,046,745
2019年度增减变动额						
综合收益总额	-	-	-	-	43,446,967	43,446,967
净利润	-	-	33,073	-	-	33,073
其他综合收益	-	-	33,073	-	-	33,073
综合收益总额合计	-	-	33,073	-	43,446,967	43,480,040
2019年12月31日期末余额	3,939,796	128,454,328	(831,361)	1,969,898	43,994,124	177,526,785

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

立涛甄

主管会计工作的负责人:

钱程

会计机构负责人:

陈超

## 一 公司基本情况

恒大地产集团有限公司(以下简称“本公司”或“恒大地产”)是广州市凯隆置业有限公司于1996年6月24日在中华人民共和国广州市注册成立的有限责任公司, 本公司经批准的经营期限为长期, 注册资本和实收资本为人民币2,500,000,000元。于2016年9月13日, 本公司的注册地变更为深圳市。

于2017年3月31日, 中信聚恒(深圳)投资控股中心(有限合伙)、广田投资有限公司、深圳市华建控股有限公司、深圳市美投步阳投资合伙企业(有限合伙)、深圳市中融鼎兴投资合伙企业(有限合伙)、广东唯美明珠投资有限公司、苏州工业园区睿灿投资企业(有限合伙)、山东高速投资控股有限公司及山东铁路发展基金有限公司分别以货币资金人民币5,000,000,000元、5,000,000,000元、5,000,000,000元、3,500,000,000元、3,000,000,000元、3,000,000,000元、2,500,000,000元、1,500,000,000元及1,500,000,000元共计30,000,000,000元对本公司进行增资, 其中注册及实收资本增加人民币378,787,879元, 人民币29,621,212,121元作为资本公积。本次增资完成后, 本公司的注册及实收资本为人民币2,878,787,879元。

于2017年6月1日, 马鞍山市茂文科技工业园有限公司、深圳市宝信投资控股有限公司、江西省华达置业集团有限公司、深圳市麒翔投资有限公司、苏州工业园区睿灿投资企业(有限合伙)、深圳市键诚投资有限公司、宁波民银金投鸿达叁号投资管理合伙企业(有限合伙)、嘉兴宇民伍号投资合伙企业(有限合伙)、潍坊金橙宏源投资管理合伙企业(有限合伙)、嘉寓汽车配件宁夏(有限合伙)、深圳市中意前海控股有限公司、上海豪仁物业管理有限公司及青岛永合金丰集团有限公司分别以货币资金人民币5,500,000,000元、5,000,000,000元、5,000,000,000元、5,000,000,000元、4,000,000,000元、3,500,000,000元、3,000,000,000元、2,000,000,000元、2,000,000,000元、2,000,000,000元、1,000,000,000元、1,000,000,000元及1,000,000,000元共计40,000,000,000元对本公司进行增资, 其中注册及实收资本增加人民币505,050,504元, 人民币39,494,949,496元作为资本公积。本次增资完成后, 本公司的注册及实收资本为人民币3,383,838,383元。

于2017年11月23日, 南京润恒企业管理有限公司、山东高速地产集团有限公司、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)、深圳正威(集团)有限公司、嘉寓汽车配件宁夏(有限合伙)、广州逸合投资有限公司及四川鼎祥股权投资基金有限公司分别以货币资金人民币20,000,000,000元、9,000,000,000元、6,000,000,000元、5,000,000,000元、5,000,000,000元、5,000,000,000元、5,000,000,000元、5,000,000,000元共计60,000,000,000元对本公司进行增资, 其中注册及实收资本增加人民币555,958,004元, 人民币59,444,041,996元作为资本公积。本次增资完成后, 本公司的注册及实收资本为人民币3,939,796,387元。

本公司各股东的持股比例如下:

股东名称	持股比例
广州市凯隆置业有限公司	63.4552%
南京润恒企业管理有限公司	4.7038%
深圳市华建控股有限公司(注1)	3.2048%
深圳市键诚投资有限公司(注3)	2.7241%
山东高速地产集团有限公司	2.1167%
苏州工业园区睿灿投资企业(有限合伙)	2.0831%
山东高速投资控股有限公司	1.8919%
嘉寓汽车配件威县(有限合伙)(注2)	1.8169%
深圳市深业深恒投资有限公司(注2)	1.7626%
中信聚恒(深圳)投资控股中心(有限合伙)	1.6024%
广田投资有限公司	1.6024%
深圳市麒翔投资有限公司	1.6024%
济南畅赢金程股权投资合伙企业(有限合伙)	1.1759%
本页小计	<b>89.7422%</b>

# 恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

## 一 公司基本情况(续)

本公司各股东的持股比例如下(续):

股东名称(续)	持股比例
接上页小计数	89.7422%
深圳正威(集团)有限公司	1.1759%
广州逸合投资有限公司	1.1759%
四川鼎祥股权投资基金有限公司	1.1759%
深圳市美投步阳投资合伙企业(有限合伙)	1.1217%
深圳市中融鼎兴投资合伙企业(有限合伙)	0.9614%
广东唯美明珠投资有限公司	0.9614%
宁波民银金投鸿达叁号投资管理合伙企业(有限合伙)	0.9614%
嘉兴宇民伍号投资合伙企业(有限合伙)	0.6410%
潍坊金橙宏源投资管理合伙企业(有限合伙)	0.6410%
山东铁路发展基金有限公司	0.4807%
深圳市中意前海控股有限公司	0.3205%
上海豪仁物业管理有限公司	0.3205%
青岛永合金丰集团有限公司	0.3205%
合计	<b>100.00%</b>

注 1: 于 2018 年 9 月 5 日, 深圳市宝信投资控股有限公司将其持有的恒大地产 1.6024% 的股权转让予深圳市华建控股有限公司。

注 2: 于 2018 年 9 月 18 日, 嘉寓汽车配件宁夏(有限合伙)更名为嘉寓汽车配件威县(有限合伙), 鞍山市茂文科技工业园有限公司更名为深圳市深业深恒投资有限公司。

注 3: 2019 年 4 月 10 日, 江西省华达置业集团有限公司将其持有的恒大地产 1.6024% 的股权转让予深圳市键诚投资有限公司。

本公司母公司为广州市凯隆置业有限公司(以下简称“广州凯隆”), 持有本公司 63.4552% 股权, 最终控股公司为鑫鑫(BVI)有限公司(以下简称“鑫鑫”), 实际控制人为许家印博士(以下简称“许博士”)。中间控股公司中国恒大集团(前称 Evergrande Real Estate Group Limited, 以下简称“中国恒大”)注册于开曼群岛, 于 2009 年 11 月 5 日在香港联合交易所有限公司主板上市。

本公司及子公司(以下简称“本集团”)经批准的经营范围主要为房地产开发、金融投资、建筑施工总承包、建材销售、物业管理、酒店运营及企业管理咨询服务等。2019 年度, 本集团的实际主营业务在上述经批准的经营范围内。

## 二 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 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。



三 遵循企业会计准则的声明

本公司 2019 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

四 重要会计政策和会计估计

(1) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。本公司下属子公司根据其经营所处的主要经济环境确定其记账本位币。除本公司子公司 Pioneer Time Investment Limited 的记账本位币为港元外，其他子公司的记账本位币均为人民币。本财务报表以人民币列示。

(3) 企业合并

(a) 同一控制下企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量，如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的，则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(b) 非同一控制下企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(4) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

(5) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金、可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

(6) 外币折算

(a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为记账本位币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(6) 外币折算(续)

(b) 外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目, 采用资产负债表日的即期汇率折算, 股东权益中除未分配利润项目外, 其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入与费用项目, 采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额, 计入其他综合收益。境外经营的现金流量项目, 采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额, 在现金流量表中单独列示。

(7) 新金融工具准则

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等(合称“新金融工具准则”), 本集团自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则, 新金融工具准则主要会计政策及会计估计如下:

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征, 将金融资产划分为: (1) 以摊余成本计量的金融资产; (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; (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 相关交易费用直接计入当期损益; 对于其他类别的金融资产, 相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据, 本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具, 分别采用以下三种方式进行计量:

以摊余成本计量:

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标, 且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致, 即在特定日期产生的现金流量, 仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的长期应收款, 列示为一年内到期的非流动资产。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益:

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标, 且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益, 但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资, 自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资, 列示为一年内到期的非流动资产; 取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(7) 新金融工具准则(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

以公允价值计量且其变动计入当期损益:

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具, 以公允价值计量且其变动计入当期损益, 列示为交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的, 列示为其他非流动金融资产。

权益工具

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益, 列示为交易性金融资产; 自资产负债表日起预期持有超过一年的, 列示为其他非流动金融资产。

此外, 本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产, 列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

(ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等, 以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息, 以发生违约的风险为权重, 计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额, 确认预期信用损失。

于每个资产负债表日, 本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的, 处于第一阶段, 本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备; 金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的, 处于第二阶段, 本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备; 金融工具自初始确认后已经发生信用减值的, 处于第三阶段, 本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具, 本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加, 按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具, 按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具, 按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(7) 新金融工具准则(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

对于应收票据及应收账款, 无论是否存在重大融资成分, 本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于长期应收款, 本集团按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时, 本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合, 在组合基础上计算预期信用损失, 确定组合的依据如下:

组合	确定组合的依据
应收楼款组合	应收款项性质
关联方应收款项组合	往来单位性质
少数股东应收款项组合	往来单位性质
保证金、备用金组合	款项用途
银行承兑汇票	信用风险较低的银行
其他组合	除上述组合外的其他债务人

对于划分为组合的应收票据, 本集团参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款, 本集团参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表, 计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款, 本集团参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具, 本集团在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

(iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的, 予以终止确认: (1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止; (2) 该金融资产已转移, 且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方; (3) 该金融资产已转移, 虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬, 但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时, 其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额, 计入留存收益; 其余金融资产终止确认时, 其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额, 计入当期损益。



四 重要会计政策和会计估计(续)

(7) 新金融工具准则(续)

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债, 包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量, 并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的, 列示为流动负债; 期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的, 列示为一年内到期的非流动负债; 其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时, 本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额, 计入当期损益。

(c) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具, 以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具, 采用估值技术确定其公允价值。在估值时, 本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术, 选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值, 并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下, 使用不可观察输入值。

(8) 存货

存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品和在建开发产品。非房地产开发产品为库存商品及其他。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业; 在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业。

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。

房地产开发产品成本包括土地成本、建筑成本、其他直接和间接开发费用等。符合资本化条件的借款费用, 亦计入房地产开发产品成本。

建筑成本中包含的公共配套设施成本是指政府有关部门批准的公共配套项目, 如道路等所发生的支出, 列入开发成本, 按成本核算对象和成本项目进行明细核算。

存货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。

(9) 长期股权投资

长期股权投资包括: 本公司对子公司的长期股权投资; 本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

(a) 子公司

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资, 在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示, 在编制合并财务报表时按权益法调整后合并。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(9) 长期股权投资(续)

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润, 确认为投资收益计入当期损益。

(b) 合营企业和联营企业

合营企业为本集团通过单独主体达成, 能够与其他方实施共同控制, 且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排; 联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 以初始投资成本作为长期股权投资成本; 初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 其差额计入当期损益, 并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算时, 本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损, 以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限, 但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的, 继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动, 调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分, 予以抵销; 然后在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失, 其中属于资产减值损失的部分, 相应的未实现损失不予抵销。

(10) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物, 以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出, 在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时, 计入投资性房地产成本; 否则, 于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量, 不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。

投资性房地产的用途改变为自用时, 自改变之日起, 将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产, 基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值, 公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时, 自改变之日起, 将固定资产或无形资产转换为投资性房地产, 以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值, 转换当日的公允价值小于固定资产和无形资产原账面价值的, 差额计入当期损益, 转换当日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的, 差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时, 终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 四 重要会计政策和会计估计(续)

## (11) 固定资产

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、办公设备及其他等。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出, 在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时, 计入固定资产成本; 对于被替换的部分, 终止确认其账面价值; 所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产, 则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额(附注四(16))。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下:

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	15-30年	5%	3%-6%
机器设备	5-10年	3%	10%-19%
运输工具	5-10年	5%	10%-19%
办公设备及其他	5-10年	5%	10%-19%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时, 终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## (12) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时, 转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额(附注四(16))。

## (13) 借款费用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之资产的购建的借款费用, 在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时, 开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化, 其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断, 并且中断时间连续超过3个月, 暂停借款费用的资本化, 直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款, 以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款, 按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。



四 重要会计政策和会计估计(续)

(14) 无形资产

无形资产包括土地使用权、软件使用权等, 以成本计量, 并按其预计使用年限平均摊销。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限 40-70 年平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的, 全部作为固定资产。

(b) 定期复核使用寿命和摊销的方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

无形资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下:

	预计使用寿命	预计净残值率	年摊销率
土地使用权	40-70 年	0%	1.43%-2.50%
其他	3-20 年	0%	5.00%-33.33%

(15) 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用, 按预计受益期间分期平均摊销, 并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(16) 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等, 于资产负债表日存在减值迹象的, 进行减值测试; 尚未达到可使用状态的无形资产, 无论是否存在减值迹象, 至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的, 按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认, 如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的, 以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认, 以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(17) 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿, 包括短期薪酬和离职后福利, 以及中国恒大为本集团部分职工承担的工资薪金等。

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费等。本集团在职工提供服务的会计期间, 将实际发生的短期薪酬确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。其中, 非货币性福利按照公允价值计量。



四 重要会计政策和会计估计(续)

(17) 职工薪酬(续)

(b) 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后, 不再承担进一步支付义务的离职后福利计划; 设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内, 本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险, 均属于设定提存计划。

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例, 按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后, 当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间, 将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。

(c) 辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿, 在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日, 确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债, 同时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利, 列示为流动负债。

(18) 利润分配

拟发放的利润于董事会批准的当期, 确认为负债。

(19) 建造合同

在建造合同的结果能够可靠地估计时, 根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收入及费用。建造合同的结果能够可靠地估计是指合同总收入能可靠地计量, 与合同相关的经济利益能够流入本公司, 在资产负债表日合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定及为完成合同已经发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量, 以便实际合同成本能与以前的预计成本相比较。

完工进度主要根据建造项目的性质, 按实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

当期完成的建造合同, 按实际合同总收入扣除以前年度累计已确认的收入后的余额作为当期收入, 同时按累计实际发生的合同成本扣除以前年度累计已确认的成本后的余额确认为当期成本。

当建造合同的结果不能可靠地估计, 如果合同成本能够收回的, 合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认, 合同成本在其发生的当期确认为费用; 如果合同成本不能收回的, 应在发生时立即确认为费用, 不确认收入。

如果合同预计总成本将超过合同预计总收入, 即将预计损失计入当期损益。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(20) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损, 确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日, 递延所得税资产和递延所得税负债, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异, 确认递延所得税负债, 除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异, 当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时, 确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示:

- (i) 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关;
- (ii) 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

(21) 收入确认

收入的金额按照本集团在日常经营活动中销售商品和提供劳务时, 已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益很可能流入本集团, 相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时, 确认相关的收入:

(a) 房地产销售

房地产销售收入于物业的风险及报酬转移给买家时, 即相关物业建筑工程完成及物业已交付给买家, 且已合理确定可收回有关应收款项时确认。如果本集团须就已交付买家的物业进行其他工程, 则须同时确认相关支出。

本集团将已收但尚未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目, 待符合上述收入确认条件后确认营业收入。

(b) 销售商品

本集团销售建筑材料。商品销售收入于产品交付予客户且已合理确定可收回有关应收款项时予以确认。

(c) 提供劳务

物业管理所产生的收入按合约规定, 以直线法在提供服务的会计期间确认; 来自管理经营业务的管理费收入于提供服务及确立收款条件时确认。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(21) 收入确认(续)

(d) 酒店运营

来自客房租金、餐饮销售及其他配套服务的酒店收入在交付商品或提供服务时确认。

(e) 建造合同收入

有关建造合同收入的会计政策，请参阅附注四(19)。

(22) 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

(23) 维修基金和质量保证金

维修基金按照当地相关的规定，按房价总额的一定比例或者按照多层及高层每建筑平方米的既定收取标准确定。

质量保证金一般按施工单位工程款的一定比例预留，在开发产品办理竣工验收后并在约定的质量保证期内无质量问题时，再行支付给施工单位。

(24) 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

(a) 融资租赁

作为出租人，在租赁开始日本集团按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

(b) 经营租赁

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(25) 财务担保合同

对于财务担保合同，会作为金融负债进行核算，初始计量以其公允价值加取得或发出财务担保合同之直接交易成本确认入账。初始确认后，本集团会以下列两者之较高者进行后续计量：估计偿付现时义务所需开支之现值，以及初始确认金额减累计摊销后的余额。

财务担保负债只会于合约列明的责任已履行或注销或届满时，方会于资产负债表终止确认。

(26) 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1)该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2)本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3)本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部。

(27) 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(a) 所得税

在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终的税务处理存在不确定性。在考虑计提所得税费用及确认递延所得税时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

(b) 土地增值税

按照中国相关税法规定，本集团需缴纳土地增值税。于资产负债表日，地方税务机关尚未对部分开发项目土地增值税清算应纳税额出具《核准意见书》。本集团依据《土地增值税暂行条例》及其实施细则的规定计算应纳税额入账。如果地方税务机关审核确认税额与原入账金额不一致，该差异将计入完成土地增值税清算的会计期间。

(c) 投资性房地产的公允价值评估

公允价值的最佳证据为在活跃市场上附带类似租约与其他合约的物业的现行价格。倘若并无有关资料，本集团将金额定于合理公允价值估计的范围内。作出判断时，本集团会考虑多个来源的数据，包括：(i)不同性质、状况或位置或受不同租约或其他合约规定的物业在活跃市场的现行价格，并予以调整以反映该等差异；(ii)类似物业在不活跃市场的最近价格，并予以调整以反映自按该等价格进行交易的日期起任何经济状况的变化；及(iii)按日后现金流量的可靠估计作出的贴现现金流量预测，该估计乃源自任何现有租约及其他合约的条款及(如有可能)源自外来凭证，例如处于相同位置及状况下的类似物业的现行市场租金，并采用可反映现金流量金额及时间不明确性的现有市场评估的折现率计算。本集团根据独立专业合资格估值师确定的估值评估其投资性房地产的公允价值。

## 四 重要会计政策和会计估计(续)

## (27) 重要会计估计和判断(续)

## (d) 存货跌价准备

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量, 可变现净值的计算需要利用假设和估计。如果管理层对估计售价及完工时将要发生的成本及费用等进行修订, 将影响存货的可变现净值的估计, 该差异将对计提的存货跌价准备产生影响。

## (e) 估计物业总建筑成本

本集团在确认物业销售成本时需估计物业建筑总成本。该项估计由管理层根据相关物业发展的详细预算资料为基础, 并于工程进展期间作出定期评估。如果相关估计与实际发生的成本不一致, 则该项差异会影响已确认销售成本。

## (28) 重要会计政策变更

财政部于 2019 年颁布了《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)及修订后的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(以下简称“非货币性资产交换准则”)和《企业会计准则第 12 号——债务重组》(以下简称“债务重组准则”), 本集团已按照上述准则和通知编制 2019 年度的财务报表。修订后非货币性资产交换准则及债务重组准则对本集团及本公司无显著影响, 其他修订对本集团和本公司报表的影响列示如下:

## (a) 一般企业报表格式的修改

财政部于 2019 年颁布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)及其解读, 于 2018 年颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)及其解读, 本集团已采用上述通知编制 2019 年度及 2018 年度的财务报表, 对本集团及本公司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	
		本集团 2018 年 12 月 31 日	本公司 2018 年 12 月 31 日
本集团及本公司将应收票据及应收账款项目分别列示到应收票据和应收账款。	应收票据	571,848	-
	应收账款	20,218,093	148,597
	应收票据及应收账款	(20,789,941)	(148,597)
本集团及本公司将应付票据及应付账款项目分别列示到应付票据和应付账款。	应付票据	139,848,888	486,619
	应付账款	235,143,207	402,206
	应付票据及应付账款	(374,992,095)	(888,825)

## 四 重要会计政策和会计估计(续)

## (28) 重要会计政策变更(续)

## (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年度的财务报表。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。

(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:

列报项目	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	货币资金	摊余成本	175,077,549	货币资金	摊余成本	175,077,549
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	以公允价值计量且其变动计入当期损益	918,860	以公允价值计量且其变动计入当期损益	以公允价值计量且其变动计入当期损益	918,860
应收票据	应收票据	摊余成本	571,848	应收票据	摊余成本	571,848
应收账款	应收账款	摊余成本	20,218,093	应收账款	摊余成本	20,192,721
其他应收款	其他应收款	摊余成本	65,716,999	其他应收款	摊余成本	65,455,234
一年内到期的非流动资产	一年内到期的非流动资产	摊余成本	8,486,688	一年内到期的非流动资产	摊余成本	8,478,201
可供出售金融资产	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(权益工具)	911,158	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	911,158
长期应收款	长期应收款	摊余成本	6,240,324	长期应收款	摊余成本	6,108,255

(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	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	39,402,378	货币资金	摊余成本	39,402,378
应收账款	148,597	应收账款	摊余成本	148,597
其他应收款	237,212,278	其他应收款	摊余成本	237,212,278
可供出售金融资产	362,673	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 (权益工具)	362,673



四 重要会计政策和会计估计(续)

(28) 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, 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)

	合并	公司
2018年12月31日	101,233,952	237,360,875
重新计量: 预期信用损失合计	(427,693)	-
2019年1月1日	<u>100,806,259</u>	<u>237,360,875</u>

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(包括一年内到期的部分)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

	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)	918,860	-
2019年1月1日	<u>918,860</u>	<u>-</u>

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

	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)	911,158	362,673
2019年1月1日	<u>911,158</u>	<u>362,673</u>

## 四 重要会计政策和会计估计(续)

## (28) 重要会计政策变更(续)

## (b) 新金融工具准则(续)

(iv) 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	79,628	-	25,372	105,000
其他应收款减值准备	557,649	-	261,765	819,414
长期应收款及一年内到期的 非流动资产减值准备	33,062	-	140,556	173,618
合计	<u>670,339</u>	<u>-</u>	<u>427,693</u>	<u>1,098,032</u>

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, 相关调整减少本集团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; 同时, 本集团将可重分类进损益的其他综合损失 - 可供出售金融资产公允价值变动损失1,097,347,000元分类至不可重分类进损益的其他综合损失 - 其他权益工具公允价值变动损失予以列报。

## 五 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下:

税种	计税依据	税率
增值税(a)	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	3%、5%、6%、9%、10%、11%、13%、16%、或17%
营业税	房地产出租或销售收入、物业管理收入 提供建筑劳务收入	5% 3%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额	按超率累进税率30%-60%
房产税	房产原值或租金收入	原值的1.2%或租金的12%
企业所得税(b)	应纳税所得额	20%、25%或16.5%

(a) 根据财政部、税务总局、海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)及相关规定, 自2019年4月1日起, 本集团非简易计价的房地产销售收入、建筑工程业务收入及租赁收入适用的增值税税率为9%, 材料销售业务收入适用的增值税税率为13%。自2019年4月1日至2021年12月31日, 允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%, 抵减应纳税额。自2019年4月1日起, 纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额可从销项税额中抵扣。

五 税项(续)

- (b) 根据国家税务总局颁布的《关于设备、器具扣除有关企业所得税政策的通知》(财税[2018]54 号)及相关规定, 本集团在 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日的期间内, 新购买的低于 500 万元的设备可于资产投入使用的次月一次性计入当期成本费用, 在计算应纳税所得额时扣除, 不再分年度计算折旧。

根据国家税务总局颁布的《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税[2019]13 号)及相关规定, 对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分, 减按 25% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税; 对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分, 减按 50% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税。

本公司已就香港的营运于本年产生的应纳税所得额按 16.5% 的税率缴纳企业所得税。

六 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	12,130	24,576
银行存款	104,808,145	103,071,636
其他货币资金	73,231,744	71,981,337
	<u>178,052,019</u>	<u>175,077,549</u>
减: 受到限制的货币资金	(73,231,744)	(71,981,337)
现金及现金等价物	<u>104,820,275</u>	<u>103,096,212</u>

其他货币资金为重组集团存入指定银行专户的房屋按揭保证金、建筑工程的保证金、预售楼款监管专用账户资金以及银行借款的质押保证金, 是使用受到限制的货币资金。

(2) 交易性金融资产/以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

(a) 交易性金融资产

	2019 年 12 月 31 日
交易性权益工具投资	<u>454,295</u>

于 2019 年 12 月 31 日, 交易性权益工具主要为对广东新明珠陶瓷集团有限公司的股权投资, 其余为对中国 A 股上市公司及 H 股上市公司的权益投资, 其公允价值根据上海证券交易所、香港联合交易所相关期间最后一个交易日收盘价确定。

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(2) 交易性金融资产/以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(续)

(b) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

	2018年 12月31日
银行理财产品	4,700
交易性权益工具投资	914,160
	<u>918,860</u>

于2018年12月31日, 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产主要为本集团对中国A股上市公司的权益投资, 均在活跃市场上有公开交易报价, 其公允价值根据上海证券交易所及深圳证券交易所相关期间最后一个交易日收盘价确定。

(3) 应收票据及应收账款

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
应收票据(a)	979,391	571,848
应收账款(b)	35,364,948	20,218,093
	<u>36,344,339</u>	<u>20,789,941</u>

(a) 应收票据

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
商业承兑汇票	833,188	483,240
银行承兑汇票	154,535	88,608
	<u>987,723</u>	<u>571,848</u>
减: 坏账准备	(8,332)	-
	<u>979,391</u>	<u>571,848</u>

于2019年12月31日及2018年12月31日, 本集团无已背书或已贴现但尚未到期的应收票据。

(b) 应收账款

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
关联方(附注十(5)(a))	266,661	80,794
第三方	35,239,801	20,216,927
	<u>35,506,462</u>	<u>20,297,721</u>
减: 坏账准备	(141,514)	(79,628)
	<u>35,364,948</u>	<u>20,218,093</u>

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收票据及应收账款(续)

(b) 应收账款(续)

(i) 应收账款账龄分析如下:

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
一年以内	34,838,483	19,070,791
一到二年	456,616	528,633
二年以上	211,363	698,297
	35,506,462	20,297,721

于2019年12月31日及2018年12月31日, 本集团无重大已逾期的应收账款。

(ii) 应收账款按类别分析如下:

于2019年12月31日, 本集团按照整个存续期预期信用损失计量坏账准备, 相关金额为人民币141,514,000元。组合计提坏账准备的应收账款分析如下:

	2019年12月31日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预 期信用损失率	金额
应收楼款	33,343,046	0.1%	33,343
其他贸易应收款	2,163,416	5.0%	108,171
	35,506,462		141,514

于2018年12月31日, 本集团应收账款按类别计提坏账准备分析如下:

	2018年12月31日			
	账面金额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提的坏账准备				
- 应收楼款组合	18,569,100	91.5%	-	-
- 关联方应收账款组合	80,794	0.4%	808	1.0%
- 账龄分析法组合	1,647,827	8.1%	78,820	4.8%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-
	20,297,721	100%	79,628	0.4%

(iii) 2019年度及2018年度, 本集团无以前年度已全额计提坏账准备、或计提坏账准备的比例较大, 但在该年度全额收回或转回、或在该年度收回或转回比例较大的应收账款。

(iv) 2019年度及2018年度, 本集团无实际核销的应收账款。

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收票据及应收账款(续)

(b) 应收账款(续)

(v) 应收账款坏账准备变动如下:

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
年初余额(调整前)	79,628	27,276
会计政策变更	25,372	-
年初余额(调整后)	105,000	27,276
本年增加	57,864	57,129
本年收回或转回	(21,350)	(4,777)
年末余额	141,514	79,628

(4) 长期应收款

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
应收分期楼款	9,107,409	11,303,157
应收融资租赁款(附注十(5)(f))	-	150,732
关联方借款(附注十(5)(f))	2,293,470	3,306,185
	11,400,879	14,760,074
减: 坏账准备	(44,123)	(33,062)
	11,356,756	14,727,012
减: 一年内到期的非流动资产	(6,261,464)	(8,486,688)
	5,095,292	6,240,324

(a) 长期应收款账龄分析如下:

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
一年以内	9,244,055	8,247,711
一到二年	2,124,992	574,151
二年以上	31,832	5,938,212
	11,400,879	14,760,074

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(4) 长期应收款(续)

(b) 于2019年12月31日, 本集团按照整个存续期预期信用损失计量坏账准备, 相关金额为人民币44,123,000元。组合计提坏账准备的应收账款分析如下:

组合一 应收分期楼款

	2019年12月31日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	8,920,286	0.1%	8,920
逾期1-180日	142,532	5.0%	7,127
逾期181-365日	30,950	10.0%	3,095
逾期超过365日	13,641	15.0%	2,046
	<u>9,107,409</u>		<u>21,188</u>

组合二 应收关联方款项

	2019年12月31日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	<u>2,293,470</u>	<u>1.0%</u>	<u>22,935</u>

(c) 2019年度及2018年度, 本集团无以前年度已全额计提坏账准备、或计提坏账准备的比例较大, 但在该年度全额收回或转回、或在该年度收回或转回比例较大的长期应收账款。

(d) 2019年度及2018年度, 本集团无实际核销的长期应收账款。

(e) 长期应收款坏账准备变动如下:

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
年初余额(调整前)	33,062	-
会计政策变更	140,556	-
年初余额(调整后)	173,618	-
本年增加	66,323	33,062
本年转回	(195,818)	-
年末余额	<u>44,123</u>	<u>33,062</u>

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
应收关联方款项(附注十(5)(b))	48,629,098	15,852,421
应收保证金	19,529,797	19,746,425
应收少数股东款项	17,425,663	10,060,349
应收处置子公司款项	551,331	1,400,304
应收利息	223,490	283,771
其他	14,209,064	18,931,378
	<u>100,568,443</u>	<u>66,274,648</u>
减: 坏账准备	<u>(1,060,325)</u>	<u>(557,649)</u>
	<u>99,508,118</u>	<u>65,716,999</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下:

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
一年以内	75,226,169	43,566,151
一到二年	8,895,357	18,280,802
二年以上	16,446,917	4,427,695
	<u>100,568,443</u>	<u>66,274,648</u>

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

于2019年12月31日, 本集团其他应收款损失准备及其账面余额变动分析如下:

	第一阶段		第三阶段		合计
	未来12个月内预期 信用损失(组合)		整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备
2018年12月31日	66,247,078	530,079	27,570	27,570	557,649
会计政策变更	-	261,765	-	-	261,765
2019年1月1日	66,247,078	791,844	27,570	27,570	819,414
本年变动/计提	49,036,208	508,474	-	-	508,474
本年转回	(14,742,413)	(267,563)	-	-	(267,563)
2019年12月31日	<u>100,540,873</u>	<u>1,032,755</u>	<u>27,570</u>	<u>27,570</u>	<u>1,060,325</u>



恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(a) 其他应收款账龄分析如下(续):

(i) 于2019年12月31日, 处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下:

	账面余额	未来12个月内预期信用损失率	坏账准备
组合计提:			
- 关联方应收款项组合	48,629,098	0.5%	236,077
- 保证金组合	19,529,797	-	-
- 少数股东应收款项组合	17,425,663	1.0%	174,257
- 其他组合	14,956,315	4.2%	622,421
	<u>100,540,873</u>		<u>1,032,755</u>

(ii) 于2019年12月31日, 本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。

(b) 于2018年12月31日, 本集团其他应收款按类别计提坏账准备分析如下:

	2018年12月31日			
	账面金额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提的坏账准备				
- 关联方应收款项组合	15,852,421	23.9%	158,524	1.0%
- 保证金组合	19,746,425	29.8%	-	0.0%
- 少数股东应收款项组合	10,060,349	15.2%	100,603	1.0%
- 账龄分析法组合	20,587,883	31.1%	270,952	1.3%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	27,570	0.0%	27,570	100.0%
	<u>66,274,648</u>	<u>100.0%</u>	<u>557,649</u>	<u>0.8%</u>

(c) 2019年度及2018年度, 本集团无以前年度已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大, 但在该年度全额收回或转回或在该年度收回或转回比例较大的其他应收款。

(d) 2019年度及2018年度, 本集团无实际核销的其他应收款。

(e) 其他应收款坏账准备变动如下:

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
年初余额(调整前)	557,649	361,667
会计政策变更	261,765	-
年初余额(调整后)	<u>819,414</u>	<u>361,667</u>
本年增加	508,474	195,982
本年转回	(267,563)	-
年末余额	<u>1,060,325</u>	<u>557,649</u>

恒大地产集团有限公司

2019 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(6) 预付款项

预付账款账龄分析如下:

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	36,338,097	36%	46,129,421	38%
一到二年	20,604,658	20%	62,088,990	51%
二年以上	44,899,782	44%	12,566,353	11%
	<u>101,842,537</u>	<u>100%</u>	<u>120,784,764</u>	<u>100%</u>

预付款项主要是尚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为尚未完成拆迁的地块或分批获取土地使用权证的地块。

(7) 存货

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
在建开发产品	895,637,968			1,079,944,229
已完工开发产品	113,634,091			119,529,185
其他	14,758			2,119
	<u>1,009,286,817</u>			<u>1,199,475,533</u>
减: 存货跌价准备	<u>(1,152,254)</u>	<u>(1,030,552)</u>	<u>361,951</u>	<u>(1,820,855)</u>
	<u>1,008,134,563</u>			<u>1,197,654,678</u>

(a) 2019 年度, 计入在建开发产品的借款费用资本化金额为 42,589,490,000 元(2018 年度: 40,899,874,000 元), 用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 8.32%(2018 年: 7.95%)。

(b) 于 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日, 本集团用于银行借款抵押的存货详见附注六(17)(a)和附注六(24)(a)。

(8) 其他流动资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预缴营业税	601,968	1,420,576
预缴企业所得税	4,548,325	3,622,981
预缴土地增值税	7,510,844	7,188,446
预缴城建税	109,240	107,942
预缴教育费附加	49,454	80,511
预交增值税	4,360,049	3,713,309
待认证进项税	68,254	19,094
待抵扣进项税额	8,681,572	6,082,346
其他	184,451	266,267
	<u>26,114,157</u>	<u>22,501,472</u>

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(9) 其他权益工具投资/可供出售金融资产

(a) 其他权益工具投资

2019年  
12月31日

以公允价值计量

权益工具投资

—上市公司股权

734,202

—非上市公司股权

277,089

1,011,291

(i) 于2019年12月31日本集团的其他权益工具投资以人民币计价且并无就其他权益投资作出减值准备。

(b) 可供出售金融资产

2018年  
12月31日

以公允价值计量

—可供出售权益工具

911,158

(i) 于2018年12月31日, 本集团的可供出售金融资产以人民币计价且并无就可供出售金融资产作出减值准备。

(10) 长期股权投资

2019年  
12月31日

2018年  
12月31日

合营企业(a)

13,802,866

14,274,998

联营企业(b)

5,130,468

2,246,695

18,933,334

16,521,693

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。本集团不存在长期股权投资变现的重大限制且对上述投资的权益不存在任何或有负债或承诺。

(a) 合营企业

	2018年 12月31日	本年增加	本年减少	按权益法调 整的其他资 本公积	按权益法调 整的净亏损	宣布发放 现金股利或 利润	2019年 12月31日
合营企业	14,274,998	573,402	(905,961)	-	(139,573)	-	13,802,866

在合营企业中的权益相关信息见附注八(2)。本集团没有单独重要的合营企业。

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

对联营企业投资列示如下:

	2018年 12月31日	本年增加	本年减少	按权益法调整 的净收益	2019年 12月31日
联营企业	2,246,695	2,848,084	-	35,689	5,130,468

在联营企业中的权益相关信息见附注八(2), 本集团没有单独重要的联营企业。

(11) 投资性房地产

	房屋及建筑物
2018年12月31日	155,638,488
本年增加	563,039
非同一控制下企业合并(附注七(2))	620,057
公允价值变动	1,373,154
本年处置	(3,334,021)
外币报表折算差异	242,239
2019年12月31日	155,102,956

- (a) 2019年度, 计入投资性房地产的借款费用资本化金额为253,624,000元(2018年度: 1,829,734,000元), 用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率8.32%(2018年:7.95%)。
- (b) 2019年度, 投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额为1,373,154,000元(2018年度: 1,688,123,000元)。
- (c) 2019年度, 本集团处置了账面价值3,334,021,000元(2018年度: 2,977,943,000元)的投资性房地产, 处置收益为43,775,000元(2018年度: 105,617,000元)。
- (d) 于2019年12月31日及2018年12月31日, 本集团用于银行借款抵押的投资性房地产详见附注六(17)(a)以及附注六(24)(a)。

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(12) 固定资产

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备及 其他	合计
原价					
2018年12月31日	16,292,234	275,962	829,942	6,089,793	23,487,931
在建工程转入	419,353	11,214	-	370,246	800,813
非同一控制下企业合并 (附注七(2))	-	548	1,778	2,955	5,281
本年购置	4,854	32,350	58,980	242,017	338,201
本年处置子公司	-	-	-	(25)	(25)
本年减少	(60,181)	(13,557)	(69,992)	(70,571)	(214,301)
2019年12月31日	16,656,260	306,517	820,708	6,634,415	24,417,900
累计折旧					
2018年12月31日	(2,915,974)	(119,742)	(505,777)	(3,388,216)	(6,929,709)
本年计提	(584,586)	(47,881)	(103,543)	(1,059,835)	(1,795,845)
本年处置子公司	-	-	-	14	14
本年减少	19,119	11,537	59,191	43,714	133,561
2019年12月31日	(3,481,441)	(156,086)	(550,129)	(4,404,323)	(8,591,979)
净值					
2019年12月31日	13,174,819	150,431	270,579	2,230,092	15,825,921
2018年12月31日	13,376,260	156,220	324,165	2,701,577	16,558,222

2019年度以及2018年度计入营业成本、管理费用及销售费用的折旧费用分别为:

	2019年度	2018年度
营业成本	644,552	577,342
管理费用	932,633	733,800
销售费用	218,660	209,893
	<u>1,795,845</u>	<u>1,521,035</u>

(b) 于2019年12月31日及2018年12月31日, 本集团用于银行借款抵押的固定资产详见附注六(17)(a)以及附注六(24)(a)。

(13) 在建工程

工程名称	2018年 12月31日	本年增加	本年转入 固定资产	2019年 12月31日
酒店工程及其他	7,373,857	1,678,736	(800,813)	8,251,780
其中: 借款费用资本化金额	1,238,791	289,141	(134,535)	1,393,397

2019年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率8.32%(2018年: 7.95%)。

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外,金额单位为人民币千元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(14) 无形资产

	土地使用权	其他	合计
原价			
2018年12月31日	5,621,101	337,419	5,958,520
本年增加	382,295	99,781	482,076
本年减少	-	(3,374)	(3,374)
2019年12月31日	<u>6,003,396</u>	<u>433,826</u>	<u>6,437,222</u>
累计摊销			
2018年12月31日	(567,483)	(88,255)	(655,738)
本年摊销	(160,245)	(32,834)	(193,079)
本年减少	-	2,831	2,831
2019年12月31日	<u>(727,728)</u>	<u>(118,258)</u>	<u>(845,986)</u>
净值			
2019年12月31日	<u>5,275,668</u>	<u>315,568</u>	<u>5,591,236</u>
2018年12月31日	<u>5,053,618</u>	<u>249,164</u>	<u>5,302,782</u>

(a) 于2019年12月31日及2018年12月31日,本集团用于银行借款抵押的无形资产详见附注六(17)(a)以及附注六(24)(a)。

于2019年12月31日账面价值为2,533,000元(原价为3,225,000元)的土地使用权因政府规划调整的原因,暂未获取土地使用证(2018年12月31日:2,613,000元)。

(15) 长期待摊费用

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
装修费	324,621	376,998
其他	377,379	433,935
	<u>702,000</u>	<u>810,933</u>



六 合并财务报表项目附注(续)

(16) 递延所得税资产和负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2019年12月31日		2018年12月31日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
抵销内部未实现利润	1,299,116	5,196,464	877,222	3,508,888
可抵扣税前亏损	3,419,336	13,677,344	2,562,560	10,250,240
成本确认的暂时性差异	952,429	3,809,716	657,737	2,630,948
可供出售金融资产公允价值变动	—	—	382,444	1,529,776
其他权益工具投资公允价值变动	323,193	1,292,772	—	—
业务收购资产评估值低于其计税基础	35,504	142,016	37,410	149,640
资产减值准备	768,787	3,075,149	474,581	1,898,320
捐赠支出	757,793	3,031,172	553,464	2,213,856
	<u>7,556,158</u>	<u>30,224,633</u>	<u>5,545,418</u>	<u>22,181,668</u>
其中:				
预计于1年内(含1年)转回的金额	5,222,320		3,721,552	
预计于1年后转回的金额	2,333,838		1,823,866	
	<u>7,556,158</u>		<u>5,545,418</u>	

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2019年12月31日		2018年12月31日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
投资性房地产的公允价值变动	11,349,773	46,901,205	11,260,112	46,222,956
业务收购资产评估值高于其计税基础	17,608,417	70,433,667	14,195,925	56,783,700
金融资产公允价值变动	6,926	27,704	5,085	20,340
	<u>28,965,116</u>	<u>117,362,576</u>	<u>25,461,122</u>	<u>103,026,996</u>
其中:				
预计于1年内(含1年)转回的金额	4,557,497		2,515,482	
预计于1年后转回的金额	24,407,619		22,945,640	
	<u>28,965,116</u>		<u>25,461,122</u>	

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣亏损分析如下:

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
可抵扣亏损	<u>16,056,324</u>	<u>15,258,810</u>

恒大地产集团有限公司

2019 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(16) 递延所得税资产和负债(续)

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损之到期日分布如下:

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
2019 年	-	1,020,982
2020 年	136,150	163,639
2021 年	467,107	764,732
2022 年	10,288,912	10,415,473
2023 年	2,691,056	2,893,984
2024 年	2,473,099	-
	<u>16,056,324</u>	<u>15,258,810</u>

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下:

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	互抵金额
递延所得税资产	2,989,117	4,567,041	2,260,578	3,284,840
递延所得税负债	<u>2,989,117</u>	<u>25,975,999</u>	<u>2,260,578</u>	<u>23,200,544</u>

(17) 短期借款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	44,998,092	22,791,486
质押借款(b)	50,464,409	58,176,781
保证借款(c)	18,578,855	10,226,332
信用借款	8,987,555	9,270,301
	<u>123,028,911</u>	<u>100,464,900</u>

(a) 于 2019 年 12 月 31 日, 抵押借款 44,998,092,000 元系由账面净值 1,515,789,000 元的固定资产、账面价值 218,500,000 元的投资性房地产、账面价值 52,227,386,000 元的存货以及账面价值 114,479,000 元的土地使用权作为抵押物(2018 年 12 月 31 日: 抵押借款 22,791,486,000 元系由账面净值 682,300,000 元的固定资产、账面价值 1,322,373,000 元的投资性房地产、账面价值 55,902,639,000 元的存货以及账面价值 19,430,000 元的土地使用权作为抵押物)。

(b) 于 2019 年 12 月 31 日, 质押借款 50,464,409,000 元系由折合人民币 26,412,844,000 元的货币资金及 22,729,239,000 元的子公司股权作为质押物(2018 年 12 月 31 日: 质押借款 58,176,781,000 元系由折合人民币 22,490,525,000 元的货币资金及 20,046,193,000 元的子公司股权作为质押物)。

(c) 于 2019 年 12 月 31 日, 保证借款 18,578,855,000 元系由本公司及其子公司提供保证(2018 年 12 月 31 日, 保证借款 10,226,332,000 元系由本公司及其子公司提供保证)。

(d) 于 2019 年 12 月 31 日短期借款的利率区间为 3.95%至 15.00%(2018 年 12 月 31 日: 2.37%至 15.00%)。



恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(18) 应付票据及应付账款

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
应付票据(a)	164,966,801	139,848,888
应付账款(b)	302,238,580	235,143,207
	<u>467,205,381</u>	<u>374,992,095</u>

(a) 应付票据

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
商业承兑汇票	162,814,078	138,726,398
银行承兑汇票	2,152,723	1,122,490
	<u>164,966,801</u>	<u>139,848,888</u>

(b) 应付账款

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
应付工程款	291,713,519	229,979,386
应付材料款	9,782,751	4,395,907
其他	742,310	767,914
	<u>302,238,580</u>	<u>235,143,207</u>

(19) 预收款项

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
物业预售收款	127,043,610	165,530,665
其他	2,964,681	2,821,397
	<u>130,008,291</u>	<u>168,352,062</u>

于2019年12月31日及2018年12月31日, 本集团账龄超过一年的预收账款主要为尚未交付物业对应的预收房款。

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(20) 应付职工薪酬

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
应付短期薪酬(a)	2,494,354	2,123,286
应付设定提存计划(b)	43,579	46,214
	2,537,933	2,169,500

(a) 短期薪酬

	2018年 12月31日	本年增加	本年减少	2019年 12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	1,979,135	16,354,124	(15,977,654)	2,355,605
职工福利费	54,740	858,628	(883,459)	29,909
社会保险费	21,783	741,461	(739,089)	24,155
其中: 医疗保险费	18,715	645,353	(642,812)	21,256
工伤保险费	1,211	31,145	(31,414)	942
生育保险费	1,857	64,963	(64,863)	1,957
住房公积金	25,937	605,996	(600,272)	31,661
工会经费和职工教育经费	41,691	120,008	(108,675)	53,024
	2,123,286	18,680,217	(18,309,149)	2,494,354

(b) 设定提存计划

	2018年 12月31日	本年增加	本年减少	2019年 12月31日
基本养老保险	44,853	1,376,351	(1,379,070)	42,134
失业保险费	1,361	47,685	(47,601)	1,445
	46,214	1,424,036	(1,426,671)	43,579

(21) 应交税费

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
应交土地增值税	62,986,023	51,289,884
应交企业所得税	58,952,181	43,582,967
应交城市维护建设税	561,789	351,098
应交契税	8,002	10,109
应交教育费附加	430,773	260,399
应交土地使用税	504,967	342,038
未交增值税	19,003,476	15,047,065
应交印花税	115,191	72,261
应交个人所得税	325,459	102,078
其他	186,614	171,583
	143,074,475	111,229,482

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(22) 其他应付款

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
应付关联方(附注十(5)(c))	37,572,917	9,800,643
应付土地款(a)	34,178,476	31,502,163
应付少数股东	9,623,457	4,112,484
应付收购子公司款项	6,901,836	9,191,360
应付保证金及代收款	5,845,428	5,961,783
应付债券利息	2,160,456	1,683,711
应付借款利息	1,866,342	1,759,962
应付少数股东股利	539,839	1,034,858
其他	21,344,579	13,527,899
	<u>120,033,330</u>	<u>78,574,863</u>

(a) 应付土地款为通过收购子公司的形式收购土地形成的应付土地款项。

(23) 一年内到期的非流动负债

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
一年内到期的长期借款(附注六(24))	143,041,627	159,508,300
一年内到期的应付债券(附注六(25))	36,115,621	26,510,592
一年内到期的长期应付款(附注六(26))	195,354	5,776,575
	<u>179,352,602</u>	<u>191,795,467</u>

(24) 长期借款

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
抵押借款(a)	254,120,950	234,789,993
质押借款(b)	71,171,050	89,141,439
保证借款(c)	34,944,636	24,767,909
信用借款	6,733,866	12,072,927
	<u>366,970,502</u>	<u>360,772,268</u>
减: 一年内到期的长期借款		
抵押借款(a)	(94,391,313)	(100,225,878)
质押借款(b)	(28,682,776)	(40,317,231)
保证借款(c)	(16,578,611)	(14,806,888)
信用借款	(3,388,927)	(4,158,303)
	<u>(143,041,627)</u>	<u>(159,508,300)</u>
	<u>223,928,875</u>	<u>201,263,968</u>

(a) 于2019年12月31日, 抵押借款254,120,950,000元系由账面净值3,315,583,000元的固定资产、账面价值9,567,847,000元的投资性房地产、净值814,653,000元的无形资产-土地使用权及账面价值288,928,650,000元的存货作为抵押物(2018年12月31日: 抵押借款234,789,993,000元系由账面净值2,297,546,000元的固定资产、账面价值4,374,851,000元的投资性房地产、净值757,869,000元的无形资产-土地使用权及账面价值227,388,809,000元的存货作为抵押物)。

恒大地产集团有限公司

2019 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(24) 长期借款(续)

(b) 于 2019 年 12 月 31 日, 质押借款 71,171,050,000 元系由人民币 210,000,000 元的货币资金及 165,614,786,000 元的子公司股权作为质押物(2018 年 12 月 31 日: 质押借款 89,141,439,000 元系由人民币 132,457,755,000 元的子公司股权作为质押物)。

(c) 于 2019 年 12 月 31 日: 保证借款 34,944,636,000 元由本公司及其子公司提供保证(2018 年 12 月 31 日: 保证借款 24,767,909,000 元由本公司及其子公司提供保证)。

(d) 2019 年 12 月 31 日长期借款的利率区间为 1.20%至 15.00%(2018 年 12 月 31 日: 1.20%至 15.00%)。

(e) 于 2019 年 12 月 31 日, 长期借款中包括中国恒大之合营公司为委托人向本集团提供的借款为 2,700,000,000 元(2018 年 12 月 31 日: 2,700,000,000 元)。

于 2019 年 12 月 31 日, 长期借款中包括中国恒大之联营公司向本集团提供的借款为 99,980,000 元(2018 年 12 月 31 日: 4,335,900,000 元)。

(25) 应付债券

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
公开发行公司债券	30,125,238	16,947,670
非公开发行公司债券	15,069,883	26,718,475
公开发行优先票据	23,579,454	19,033,100
	<u>68,774,575</u>	<u>62,699,245</u>
减: 一年内到期的公司债券	(36,115,621)	(26,510,592)
	<u>32,658,954</u>	<u>36,188,653</u>

(a) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1210 号文核准, 本公司于 2015 年 6 月 19 日公开发行公司债券, 发行总额人民币 5,000,000,000 元, 期限为 5 年。此债券采用单利按年计息, 固定年利率为 5.38%, 每年付息一次。于 2018 年 6 月, 本公司赎回部分公司债券, 赎回债券面值合计人民币 2,976,000,000 元。

(b) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1210 号文核准, 本公司于 2015 年 7 月 8 日公开发行公司债券, 发行总额人民币 6,800,000,000 元, 期限为 4 年。此债券采用单利按年计息, 固定年利率为 5.30%, 每年付息一次。于 2017 年 7 月, 本公司回售该等公司债券, 偿还债券面值合计人民币 6,020,000 元。于 2019 年 7 月, 本公司偿还该等公司债券, 偿还债券面值合计人民币 6,793,980,000 元。

(c) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1210 号文核准, 本公司于 2015 年 7 月 8 日公开发行公司债券, 发行总额人民币 8,200,000,000 元, 期限为 7 年。此债券采用单利按年计息, 固定年利率为 6.98%, 每年付息一次。

六 合并财务报表项目附注(续)

(25) 应付债券(续)

- (d) 本公司于 2015 年 10 月 16 日非公开发行公司债券, 发行总额人民币 17,500,000,000 元, 期限为 5 年。此债券采用单利按年计息, 固定年利率为 7.38%, 每年付息一次。于 2018 年 10 月, 本公司赎回部分公司债券, 赎回债券面值合计人民币 777,000,000 元。与 2019 年 10 月, 本公司回售该公司债券, 偿还债券面值合计人民币 8,640,500,000 元
- (e) 本公司于 2015 年 10 月 16 日非公开发行公司债券, 发行总额人民币 2,500,000,000 元, 期限为 5 年。此债券采用单利按年计息, 固定年利率为 7.88%, 每年付息一次。
- (f) 经深圳证券交易所深证函[2015]601 号文核准, 本公司于 2016 年 1 月 11 日非公开发行公司债券, 发行总额人民币 10,000,000,000 元, 期限为 4 年。此债券采用单利按年计息, 固定年利率为 6.98%, 每年付息一次。于 2018 年 1 月, 本公司赎回部分公司债券, 赎回债券面值合计人民币 5,482,000,000 元。
- (g) 经深圳证券交易所深证函[2015]601 号文核准, 本公司于 2016 年 7 月 29 日非公开发行公司债券, 发行总额人民币 4,200,000,000 元, 期限为 3 年。此债券采用单利按年计息, 固定年利率为 6.80%, 每年付息一次。于 2018 年 7 月, 本公司赎回部分公司债券, 赎回债券面值合计人民币 1,090,000,000 元。于 2019 年 7 月, 本公司偿还剩余公司债券, 偿还债券面值合计人民币 3,110,000,000 元。
- (h) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2019]763 号文核准, 本公司于 2019 年 5 月 6 日公开发行公司债券, 发行总额人民币 15,000,000,000 元, 期限为 4 年。此债券采用单利按年计息, 固定年利率为 6.27%, 每年付息一次。
- (i) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2019]763 号文核准, 本公司于 2019 年 5 月 6 日公开发行公司债券, 发行总额人民币 5,000,000,000 元, 期限为 5 年。此债券采用单利按年计息, 固定年利率为 6.80%, 每年付息一次。
- (j) 本公司之子公司于 2018 年 11 月 6 日及 2018 年 11 月 23 日于新加坡证券交易有限公司公开发行美元优先票据, 发行金额分别为 565,000,000 美元与 1,000,000,000 美元, 期限均为 2 年, 该优先票据采用单利按年计息, 固定年利率为 11.00%, 每半年付息一次。
- (k) 本公司之子公司于 2018 年 11 月 6 日公开发行美元优先票据, 发行金额 645,000,000 美元, 期限为 4 年, 此优先票据采用单利按年计息, 固定年利率为 13.00%, 每半年付息一次。
- (l) 本公司之子公司于 2018 年 11 月 6 日公开发行美元优先票据, 发行总额 590,000,000 美元, 期限为 5 年, 此优先票据采用单利按年计息, 固定年利率为 13.75%, 每半年付息一次。
- (m) 本公司之子公司于 2019 年 3 月 6 日公开发行美元优先票据, 发行总额 600,000,000 美元, 期限为 2 年, 此优先票据采用单利按年计息, 固定年利率为 9.0%, 每半年付息一次。

上述公司债券中, 除 2015 年 10 月 16 日非公开发行的公司债券人民币 2,500,000,000 元外, 其余债券均包括提早赎回权。提早赎回权视为与主合同无密切关系的嵌入衍生工具。本公司管理层认为上述提早赎回权之公允价值于初始确认时, 2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日均不重大。

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(26) 长期应付款

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
合并结构化主体份额	-	697,333
应付少数股东	2,740,882	5,079,242
减：一年内到期的长期应付款	(195,354)	(5,776,575)
	<u>2,545,528</u>	<u>-</u>

(27) 其他非流动负债

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
土地增值税拨备		
- 投资性房地产的公允价值变动	5,980,323	6,084,236
- 业务收购存货评估值高于计税基础	24,757,533	18,996,953
	<u>30,737,856</u>	<u>25,081,189</u>

其他非流动负债为本集团对投资性房地产公允价值变动以及业务收购存货评估增值确认的递延土地增值税负债。

## 六 合并财务报表项目附注(续)

## (28) 其他综合(损失)/收益

	资产负债表其他综合(损失)/收益				2019年度利润表中其他综合(损失)/收益					
	2018年 12月31日	会计 政策变更	2019年 1月1日	税后归属 于母公司	2019年 12月31日	本年所得前 发生额	减: 前期 计入其他 综合收益 本年转出	对应 所得税	税后归属 于母公司	税后归 属于少 数股东
不能重分类进损益的其 他综合收益/(损失)	-	(1,097,347)	(1,097,347)	75,100	(1,022,247)	100,133	-	(25,033)	75,100	-
其他权益工具公允价值 变动损益										
将重分类进损益的其他 综合收益	(1,097,347)	1,097,347	-	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产公允 价值变动损益	789,266	-	789,266	277,139	1,066,405	277,139	-	-	277,139	-
外币报表折算差异	(308,081)	-	(308,081)	352,239	44,158	377,272	-	(25,033)	352,239	-

## 资产负债表其他综合(损失)/收益

## 2018年度利润表中其他综合(损失)/收益

	2017年 12月31日		2018年 12月31日	
	税后归属 于母公司	税后归属 于母公司	2017年 12月31日	2018年 12月31日
将重分类进损益的其他综合收益/(损失)	(688,639)	(408,708)	(1,097,347)	(1,097,347)
可供出售金融资产公允 价值变动损益	176,682	612,584	789,266	789,266
外币报表折算差异	(511,957)	203,876	(308,081)	(308,081)
	(544,944)	(408,708)	(544,944)	(408,708)
	612,584	612,584	612,584	612,584
	67,640	203,876	67,640	203,876

恒大地产集团有限公司

2019 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(29) 盈余公积

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程, 本公司按年度净利润的 10% 提取法定盈余公积金, 当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50% 以上时, 可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损, 或者增加实收资本。由于本公司法定盈余公积金累计额已达到注册资本的 50%, 因此 2019 年度不提取法定盈余公积金 (2018 年: 1,775,000,000 元)。

(30) 营业收入和营业成本

	2019 年度	2018 年度
主营业务收入	421,788,688	431,709,371
其他业务收入	4,681,001	4,842,631
	<u>426,469,689</u>	<u>436,552,002</u>
	2019 年度	2018 年度
主营业务成本	302,887,512	273,304,097
其他业务成本	2,938,898	3,475,689
	<u>305,826,410</u>	<u>276,779,786</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2019 年度		2018 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业销售	411,525,148	296,016,598	421,899,146	266,623,185
建筑工程	1,144,160	960,751	1,311,103	1,105,022
酒店运营收入	1,307,606	821,823	1,271,107	724,669
租金收入	1,530,066	-	1,267,607	-
物业管理收入	4,389,419	3,195,519	3,917,461	2,959,353
其他	1,892,289	1,892,821	2,042,947	1,891,868
	<u>421,788,688</u>	<u>302,887,512</u>	<u>431,709,371</u>	<u>273,304,097</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2019 年度		2018 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
处置投资性房地产	3,377,795	2,535,202	3,083,560	2,918,100
服务费及其他	1,303,206	403,696	1,759,071	557,589
	<u>4,681,001</u>	<u>2,938,898</u>	<u>4,842,631</u>	<u>3,475,689</u>

(31) 税金及附加

	2019 年度	2018 年度
土地增值税	15,814,346	25,364,048
营业税	862,832	216,745
城市维护建设税	935,378	816,628
教育费附加	694,596	664,254
其他	762,170	992,553
	<u>19,069,322</u>	<u>28,054,228</u>



恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(32) 财务费用

	2019年度	2018年度
利息支出	47,920,915	48,062,415
减: 资本化利息	(43,132,255)	(43,223,829)
利息费用	4,788,660	4,838,586
减: 利息收入	(2,284,053)	(3,032,821)
手续费	838,020	755,545
汇兑损失	2,044,835	936,497
	5,387,462	3,497,807

(33) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类, 列示如下:

	2019年度	2018年度
物业销售成本	296,016,598	266,623,185
广告及推广费	7,371,422	7,698,339
职工薪酬费用	13,849,866	13,128,032
折旧和摊销费	2,227,889	1,823,447
建筑工程成本	960,751	1,105,022
处置投资性房地产成本	2,535,202	2,918,100
其他	12,002,017	9,297,338
	334,963,745	302,593,463

(34) 公允价值变动收益

	2019年度	2018年度
以公允价值计量的投资性房地产	1,373,154	1,688,123
处置投资性房地产转出公允价值变动损益	(798,818)	(58,480)
交易性金融资产	520,006	—
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	—	(69,787)
	1,094,342	1,559,856

(35) 投资收益

	2019年度	2018年度
处置交易性金融资产之投资损失	(131,828)	—
处置以公允价值计量且其变动计入当期损	—	(678,461)
按权益法核算的长期股权投资净损失	(103,884)	(206,477)
处置子公司之投资收益	8,544	2,016,819
处置可供出售金融资产之投资收益	—	129,095
关联方借款利息收入	820,852	-
其他	5,553	65,928
	599,237	1,326,904

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(36) 营业外收入和营业外支出

(a) 营业外收入

	2019年度	2018年度
没收定金收入	396,133	281,143
违约金收入	379,231	406,563
其他	148,761	141,697
	<u>924,125</u>	<u>829,403</u>

(b) 营业外支出

	2019年度	2018年度
滞纳金	373,300	265,790
罚款支出	285,464	228,567
违约金	441,621	253,074
捐赠支出	2,911,515	2,952,564
其他	518,589	270,527
	<u>4,530,489</u>	<u>3,970,522</u>

(37) 所得税费用

	2019年度	2018年度
当期所得税	25,229,430	31,608,047
递延所得税	(3,741,398)	(2,085,083)
	<u>21,488,032</u>	<u>29,522,964</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2019年度	2018年度
利润总额	<u>64,355,895</u>	<u>101,761,997</u>
按适用税率计算的所得税费用	16,088,974	25,440,499
非应纳税损益	25,971	(51,619)
不得扣除的成本、费用和损失	4,918,463	3,559,252
使用前期未确认递延所得税资产之可抵扣亏损	(163,651)	(148,664)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	618,275	723,496
所得税费用	<u>21,488,032</u>	<u>29,522,964</u>

恒大地产集团有限公司

2019 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(38) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2019 年度	2018 年度
净利润	42,867,863	72,239,033
加: 资产减值准备计提	829,082	481,396
信用减值准备	156,260	—
固定资产折旧	1,795,845	1,521,035
无形资产摊销	193,079	176,876
长期待摊费用摊销	238,965	125,536
处置固定资产、无形资产和投资性房地 地产的收益	(855,051)	(150,712)
公允价值变动收益	(1,094,342)	(1,559,856)
财务费用	6,240,911	6,273,044
投资收益	(599,237)	(1,326,904)
递延所得税资产的增加	(1,927,009)	(1,062,418)
递延所得税负债的减少	(1,643,808)	(1,016,208)
其他非流动负债的减少	(2,189,490)	(867,883)
存货的增加	(83,674,875)	(67,032,792)
经营性应收项目的增加	(328,115)	(4,162,754)
经营性受限资金的减少	340,412	20,879,546
经营性应付项目的增加	59,967,940	108,681,393
员工股权计划及其他	484,076	1,456,206
经营活动产生的现金流量净额	<u>20,802,506</u>	<u>134,654,538</u>

(b) 不涉及现金收支的投资与筹资活动

于 2019 年度及 2018 年度, 本集团无不涉及现金收支的重大投资和筹资活动。

(c) 现金及现金等价物净变动情况

	2019 年度	2018 年度
现金及现金等价物的年末余额	104,820,275	103,096,212
减: 现金及现金等价物的年初余额	(103,096,212)	(133,243,773)
现金及现金等价物净增加/(减少)	<u>1,724,063</u>	<u>(30,147,561)</u>

(d) 现金及现金等价物

	2019 年度	2018 年度
货币资金(附注六(1))	178,052,019	175,077,549
减: 受限制的货币资金	(73,231,744)	(71,981,337)
现金及现金等价物年末余额	<u>104,820,275</u>	<u>103,096,212</u>

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(38) 现金流量表补充资料(续)

(e) 处置子公司收到的现金净额

	2019年度	2018年度
本年处置子公司于本年收到的现金	448,541	2,709,728
减：丧失控制权日子公司持有的现金	(427,114)	(1,115,576)
处置子公司收到的现金净额	<u>21,427</u>	<u>1,594,152</u>

	2019年度	2018年度
处置子公司的价格	<u>448,541</u>	<u>2,987,542</u>

处置子公司的净资产

	2019年度	2018年度
流动资产	2,069,183	30,761,135
非流动资产	11	865,344
流动负债	(1,629,197)	(14,423,459)
非流动负债	-	(13,909,106)
	<u>439,997</u>	<u>3,293,914</u>

(f) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2019年度	2018年度
广告费及推广费	(7,109,650)	(6,861,068)
支付销售佣金	(4,746,403)	(4,153,147)
支付办公及差旅费	(1,182,298)	(1,385,545)
支付专业服务费	(1,041,225)	(671,713)
捐赠支出	(2,911,515)	(2,952,564)
银行手续费	(838,020)	(755,545)
支付经营相关保证金	(1,922,647)	(707,840)
其他	(5,075,759)	(2,660,869)
	<u>(24,827,517)</u>	<u>(20,148,291)</u>

七 合并范围的变更

(1) 以收购资产形式新纳入合并范围的子公司

于 2019 年度, 本集团收购于中国境内若干房地产开发公司的控股权益, 该等公司仅持有土地, 且被本集团收购前并未开展任何重大业务, 因此, 管理层认为, 该等收购事项不构成收购资产, 应视为收购资产。该等收购事项使本集团少数股东权益增加 604,729,000 元(2018 年度: 1,364,792,000 元)。

(2) 非同一控制下企业合并

(a) 截至 2019 年 12 月 31 日发生的非同一控制下的企业合并

被购买方	取得时点	购买成本	取得的权益比例	取得方式	购买日	购买日确定依据
大连冠信房地产开发有限公司	2019 年 1 月	50,000	100%	现金支付	2019 年 1 月 25 日	实际取得控制权
烟台瑞茂通供应链管理有限公司	2019 年 1 月	154,199	100%	现金支付	2019 年 1 月 2 日	实际取得控制权
宜昌恒创房地产开发有限公司	2019 年 6 月	12,310	100%	现金支付	2019 年 6 月 21 日	实际取得控制权
河源市远翔投资发展有限公司 Winggo Limited 及 Champion Concept Limited 及 Angel Fay Limited 及 High Concept Limited 及象山高建投资管理咨询有限公司 及深圳市深恒贸易有限公司 及重庆太平洋屋业发展有限公司 航发投资管理有限公司及其子公司 其中涉及少数股东权益的子公司: 中航富铭(厦门)置业有限公司 云南华艺园林绿化有限公司 大连航华投资发展有限公司 昆明航汇投资有限公司 陕西航华投资管理有限公司 湛江市恒扬房地产开发有限公司	2019 年 6 月 2019 年 8 月 2019 年 10 月 2019 年 12 月	459,599 250,000 10,400,239 57,276	100% 100% 70% 70% 70% 51% 51% 93%	现金支付 现金支付 现金支付 现金支付	2019 年 6 月 6 日 2019 年 8 月 20 日 2019 年 10 月 31 日 2019 年 12 月 31 日	实际取得控制权 实际取得控制权 实际取得控制权 实际取得控制权

## 七 合并范围的变更(续)

## (2) 非同一控制下企业合并(续)

## (a) 截至2019年12月31日发生的非同一控制下的企业合并(续)

合并成本以及商誉的确认情况如下:

合并成本-

	航发投资管理有限公司	其他合并	合计
现金	10,400,239	983,384	11,383,623
减: 取得的可辨认净资产公允价值份额	(10,400,239)	(983,384)	(11,383,623)
商誉	-	-	-

本集团采用估值技术确定所转移非现金资产的公允价值以及所发生或承担的负债的公允价值。

- 七 合并范围的变更(续)
- (2) 非同一控制下企业合并(续)
- (b) 截至2019年12月31日发生的非同一控制下的企业合并(续)

被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下：

航发投资管理有限公司

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2018年 12月31日 账面价值
货币资金	1,544,256	1,544,256	833,425
应收账款及其他应收款	4,387,615	4,387,615	7,182,636
预付款项	202,939	202,939	263,101
存货	56,096,557	33,975,242	31,069,420
其他流动资产	1,122,305	1,122,305	904,943
固定资产	3,190	1,865	1,733
长期股权投资	163,709	87,842	87,842
投资性房地产	329,412	221,381	238,691
减：应付账款及其他应付款	(18,432,555)	(18,432,555)	(18,315,262)
预收款项	(16,797,591)	(16,797,591)	(11,232,793)
应付职工薪酬	(119)	(119)	(119)
应交税费	(345,857)	(345,857)	(361,059)
长期借款	(4,062,881)	(4,062,881)	(8,567,788)
递延所得税负债	(4,834,427)	-	-
其他非流动负债	(7,586,495)	-	-
净资产	11,790,058	1,904,442	2,104,770
减：少数股东权益	(1,389,819)	(193,229)	(206,459)
取得的净资产	10,400,239	1,711,213	1,898,311

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

- 七 合并范围的变更(续)
- (2) 非同一控制下企业合并(续)
- (b) 截至2019年12月31日发生的非同一控制下的企业合并(续)

被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下(续):

2019年度其他合并方

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2018年 12月31日 账面价值
货币资金	591,225	591,225	507,832
应收账款及其他应收款	95,518	95,518	314,804
交易性金融资产	32,900	32,900	—
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	—	—	10,700
预付款项	1,193,751	1,193,751	169,833
存货	8,349,578	7,117,661	6,721,464
其他流动资产	157,568	157,568	32,822
固定资产	2,091	2,091	10,822
长期待摊费用	4,061	4,061	4,205
投资性房地产	290,645	8,060	-
其他非流动资产	4,511	4,511	-
减: 应付账款及其他应付款	(6,369,181)	(6,369,181)	(5,641,669)
预收款项	(1,868,054)	(1,868,054)	(589,376)
应付职工薪酬	(14,000)	(14,000)	-
应交税费	(8,199)	(8,199)	(4,191)
长期借款	(904,000)	(904,000)	(1,402,700)
递延所得税负债	(311,534)	-	-
其他非流动负债	(259,662)	-	-
净资产	987,218	43,912	134,546
减: 少数股东权益	(3,834)	3,176	810
取得的净资产	983,384	47,088	135,356



恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

八 在其他主体中的权益  
(1) 在子公司中的权益  
(a) 本公司之一级子公司

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例	取得方式
广州市俊汇房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100%	设立
广州通瑞达房地产实业有限公司	广州市	房地产开发	100%	设立
广州恒大(增城)房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团武汉有限公司	武汉市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团重庆有限公司	重庆市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团成都有限公司	成都市	房地产开发	100%	设立
南京恒大富丰置业有限公司	南京市	房地产开发	100%	设立
武汉鑫金观光产业园有限公司	武汉市	房地产开发	100%	设立
眉山市彭山区鑫鑫观光产业园有限公司	眉山市	房地产开发	100%	设立
安宁市淦鑫观光产业园有限公司	安宁市	房地产开发	100%	设立
恒大(清新)生态示范园有限公司	清新市	房地产开发	100%	设立
恒大(佛冈)汤塘农场有限公司	清远市	房地产开发	100%	设立
广州恒大生态农业开发基地有限公司	广州市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团天津蓟县有限公司	天津市	房地产开发	100%	设立
重庆市鑫恒观光农业有限公司	重庆市	房地产开发	100%	设立
恒大鑫隆(沈阳)置业有限公司	沈阳市	房地产开发	100%	设立
鹤山市鑫鑫观光产业园有限公司	鹤山市	房地产开发	100%	设立
清远市俊鑫房地产开发有限公司	清远市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团郑州有限公司	郑州市	房地产开发	100%	设立
广州市金碧房地产代理有限公司	广州市	物业管理	100%	设立
广州市金碧世家物业服务有限公司	广州市	物业管理	100%	设立
广州市金碧恒盈物业服务有限公司	广州市	物业管理	100%	设立
恒大地产集团西安有限公司	西安市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团洛阳有限公司	洛阳市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团太原有限公司	太原市	房地产开发	100%	设立
西安曲江投资建设有限公司	西安市	房地产开发	65%	收购
西安祺云置业有限公司	西安市	房地产开发	100%	收购
恒大地产集团南宁有限公司	南宁市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团贵阳置业有限公司	贵阳市	房地产开发	100%	收购
南京汉典房地产开发有限公司	南京市	房地产开发	100%	收购
湖南雄震置业有限公司	长沙市	房地产开发	100%	收购
恒大地产集团合肥有限公司	合肥市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团长沙置业有限公司	长沙市	房地产开发	100%	设立
广州恒晖建筑工程有限公司	广州市	建筑工程	100%	设立
广州市恒合工程监理有限公司	广州市	建筑工程	100%	设立
恒大园林集团有限公司	广州市	建筑工程	100%	设立
广州恒大装饰工程有限公司	广州市	建筑工程	100%	设立
佛山市恒大金属建筑材料有限公司	佛山市	建筑工程	99%	设立
广州市恒大广告有限公司	广州市	广告设计	100%	设立
恒大建筑设计院有限公司	荆州市	广告设计	100%	设立
佛山市南海俊诚房地产开发有限公司	佛山市	房地产开发	100%	收购
恒大地产集团广东房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团包头有限公司	包头市	房地产开发	100%	设立

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

八 在其他主体中的权益(续)  
(1) 在子公司中的权益(续)  
(a) 本公司之一级子公司(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例	取得方式
恒大地产集团石家庄有限公司	石家庄市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团济南置业有限公司	济南市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团天津有限公司	天津市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团佛冈有限公司	清远市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团上海盛建置业有限公司	上海市	房地产开发	100%	设立
深圳市中心港房地产开发有限公司	深圳市	房地产开发	100%	设立
太原名都房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	100%	收购
恒大地产集团海南有限公司	海口市	房地产开发	100%	设立
太原俊景房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	80%	设立
重庆恒大君鑫房地产开发有限公司	重庆市	房地产开发	100%	设立
淮安恒大富丰房地产开发有限公司	淮安市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团兰州置业有限公司	兰州市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团长春有限公司	长春市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团(沈阳)投资有限公司	沈阳市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团(中山)有限公司	中山市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团鹿泉有限公司	石家庄市	房地产开发	100%	设立
儋州恒大滨海投资有限公司	儋州市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团景德镇置业有限公司	景德镇市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团昆明有限公司	昆明市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团呼和浩特有限公司	呼和浩特市	房地产开发	100%	设立
丹阳恒大置业有限公司	丹阳市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团石嘴山有限公司	石嘴山市	房地产开发	100%	设立
运城市金恒房地产开发有限公司	运城市	房地产开发	100%	设立
铜陵恒大置业有限公司	铜陵市	房地产开发	100%	设立
淮北粤通置业有限公司	淮北市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团自贡有限公司	自贡市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团云浮有限公司	云浮市	房地产开发	100%	设立
临汾市紫旌房地产开发有限公司	临汾市	房地产开发	100%	收购
恒大地产集团银川有限公司	银川市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团哈尔滨有限公司	哈尔滨市	房地产开发	100%	设立
广州市金碧大世界饮食娱乐有限公司	广州市	酒店商业	100%	收购
广州恒大民族歌舞团有限公司	广州市	文化体育	100%	设立
佛山市南海盈裕房地产发展有限公司	佛山市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团南京置业有限公司	南京市	房地产开发	100%	设立
忻州恒大国信房地产开发有限公司	忻州市	房地产开发	100%	收购
连云港恒大城置业有限公司	连云港市	房地产开发	100%	设立
岳阳金碧置业有限公司	岳阳市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团韶关有限公司	韶关市	房地产开发	100%	设立
大同俊景房地产开发有限公司	大同市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团乌鲁木齐市有限公司	乌鲁木齐市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团盐城有限公司	盐城市	房地产开发	100%	设立

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

八 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 本公司之一级子公司(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例	取得方式
恒大世纪城(清远)酒店有限公司	清远市	酒店商业	100%	设立
吕梁市俊汇房地产开发有限公司	吕梁市	房地产开发	64%	设立
嘉兴恒大置业有限公司	嘉兴市	房地产开发	100%	设立
运城经济开发区壹加壹房地产开发有限公司	运城市	房地产开发	71%	收购
运城市鑫万瑞房地产开发有限公司	运城市	房地产开发	100%	收购
东莞市城邦房地产开发有限公司	东莞市	房地产开发	100%	收购
恒大地产集团(深圳)有限公司	深圳市	房地产开发	100%	设立
重庆恒大酒店有限公司	重庆市	酒店商业	100%	设立
南昌中电投高新置业有限公司	南昌市	房地产开发	100%	收购
恒大足球学校	清远市	文化体育	100%	设立
恒大商业有限公司	广州市	零售业	100%	设立
海盐盛建置业有限公司	海盐市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团恩平有限公司	恩平市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团白洋淀温泉城有限公司	保定市	房地产开发	100%	设立
广州市品宴餐饮企业管理有限公司	广州市	酒店商业	100%	设立
恒大地产集团阳江有限公司	阳江市	房地产开发	100%	设立
平湖恒大名都置业有限公司	平湖市	房地产开发	100%	设立
乌海市俊景房地产开发有限公司	乌海市	房地产开发	100%	设立
广州市恒大酒店有限公司	广州市	酒店商业	100%	设立
无锡恒大房产开发有限公司	无锡市	房地产开发	100%	设立
天津恒大酒店有限公司	天津市	酒店商业	100%	设立
恒大地产集团防城港有限公司	防城港市	房地产开发	100%	设立
彭山恒大酒店有限公司	眉山市	酒店商业	100%	设立
成都金堂恒大酒店有限公司	成都市	酒店商业	100%	设立
阳泉市燎原房地产开发有限公司	阳泉市	房地产开发	64%	收购
恒大地产集团九江有限公司	九江市	房地产开发	100%	设立
衢州恒大盛建置业有限公司	衢州市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团湛江御景置业有限公司	湛江市	房地产开发	100%	设立
广州市恒大永昌置业有限公司	广州市	房地产开发	100%	设立
广州市恒大卓越置业有限公司	广州市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团河源有限公司	河源市	房地产开发	100%	设立
广州市裕菲投资有限公司	广州市	文化体育	100%	设立
恒大地产集团吉安有限公司	吉安市	房地产开发	100%	设立
北京天力兴业投资有限公司	北京市	房地产开发	100%	收购
北京沙河恒大置业有限公司	北京市	房地产开发	100%	设立
天津东丽湖恒大酒店有限公司	天津市	住宿和餐饮业	100%	设立
恒大地产集团大连有限公司	大连市	房地产开发	100%	设立
合肥粤诚置业有限公司	合肥市	房地产开发	80%	设立
合肥粤祺置业有限公司	合肥市	房地产开发	61%	设立
合肥粤祺商业运营管理有限公司	合肥市	房地产开发	96%	设立
合肥粤泰置业有限公司	合肥市	房地产开发	100%	设立
合肥粤泰商业运营管理有限公司	合肥市	房地产开发	100%	设立
合肥粤丰置业有限公司	合肥市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团北京有限公司	北京市	房地产开发	100%	设立

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

八 在其他主体中的权益(续)  
(1) 在子公司中的权益(续)  
(a) 本公司之一级子公司(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例	取得方式
宁夏昊天房地产开发有限公司	银川市	房地产开发	100%	设立
北京恒粤置业有限公司	北京市	房地产开发	100%	设立
林芝华锦日用品有限公司	林芝市	纺织及家庭用品批发	100%	设立
恒大地产集团福州有限公司	福州市	房地产开发	100%	设立
广州市鑫源投资有限公司	广州市	投资	100%	设立
太原市俊恒房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	100%	设立
武汉恒大酒店有限公司	鄂州市	酒店商业	100%	设立
太原恒大君泰房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	70%	收购
双鸭山恒大酒店有限公司	双鸭山市	酒店商业	100%	设立
太原盛世君泰房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	70%	收购
太原金世恒房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	100%	设立
北京恒世投资有限公司	北京市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团(东莞)有限公司	东莞市	房地产开发	100%	设立
太原万恒房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	100%	设立
南宁金碧恒大置业有限公司	南宁市	房地产开发	100%	设立
启东恒大酒店有限公司	南通市	酒店商业	100%	设立
江西星宇置业发展有限公司	江西省	房地产开发	51%	收购
合肥粤恒置业有限公司	合肥市	房地产开发	100%	设立
山西嘉盛房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	100%	收购
广州市恒大装修设计院有限公司	广州市	装修、装饰设计	100%	设立
恒大地产集团粤东有限公司	珠海市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司	广州市	房地产开发	100%	设立
恒大大方扶贫管理有限公司	毕节市	房地产开发	100%	设立
太原恒大吉安房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	100%	设立
太原恒泽房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	100%	设立
太原恒大盛腾房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	100%	设立
太原恒大鼎盛房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	100%	设立
太原恒睿房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	100%	设立
山西兰花康宇房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	82%	收购
太原恒鑫房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	94%	设立
太原恒坪房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	100%	设立
太原恒德隆房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	80%	收购
广州市恒大园林设计院有限公司	广州市	园林设计	100%	设立
太原恒林房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	51%	设立
南京恒大酒店有限公司	南京市	酒店商业	100%	设立
河南恒大家居产业园有限公司	开封市	房地产开发	100%	设立
临汾恒平房地产开发有限公司	临汾市	房地产开发	55%	收购
吕梁市离石区恒煜房地产开发有限公司	吕梁市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团山西有限公司	太原市	房地产开发	100%	设立
扬州旭升房地产开发有限公司	扬州市	房地产开发	100%	设立
恒大培冠教育科技有限公司	广州市	其他	100%	设立
林芝恒大酒店有限公司	林芝市	酒店商业	100%	设立

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

- 八 在其他主体中的权益(续)  
(1) 在子公司中的权益(续)  
(a) 本公司之一级子公司(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例	取得方式
常德金泽置业有限公司	常德市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团(江西)有限公司	南昌市	房地产开发	100%	设立
恒大地产集团梧州御湖置业有限公司	梧州市	房地产开发	100%	设立
深圳恒大材料物流集团有限公司	深圳市	建筑材料销售	100%	设立
恒大体育集团有限公司	深圳市	体育赛事策划运营	100%	设立
南昌恒大酒店有限公司	南昌市	住宿和餐饮业	100%	设立
湖南恒辰置业有限公司	宁乡市	房地产开发	100%	设立
深圳市恒宁商业发展有限公司	深圳市	房地产开发	51%	设立
宿迁恒大华府置业有限公司	宿迁市	房地产开发	100%	设立
儋州市恒大逸阁公寓管理有限公司	儋州市	租赁和商务服务业	100%	设立
贵阳恒大云景房地产开发有限公司	贵阳市	房地产开发	100%	设立
贵阳恒大美筑房地产开发有限公司	贵阳市	房地产开发	100%	设立
天基控股有限公司	香港	房地产开发	100%	设立
天鼎控股有限公司	香港	房地产开发	100%	设立
乌鲁木齐恒大房地产开发有限公司	乌鲁木齐市	房地产开发	100%	设立
太原恒彬房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	60%	设立
航发投资管理有限公司	北京市	房地产开发	100%	设立
常德恒泽置业有限公司	常德市	房地产开发	100%	设立
湖北宜昌恒大酒店有限公司	宜昌市	酒店商业	100%	设立
东营恒大棕榈岛酒店有限公司	东营市	酒店商业	100%	设立
恩平恒大温泉酒店有限公司	恩平市	酒店商业	100%	设立
北京富华房地产开发有限公司	北京市	房地产开发	55%	收购
北京丽来房地产开发有限公司	北京市	房地产开发	55%	收购

- (b) 与少数股东的交易

2019年度及2018年度, 本集团收购部分子公司的若干股权, 对价分别为20,063,756,000元及12,867,979,000元, 对价与所收购股权账面价值的差额分别为5,544,651,000元及4,276,774,000元, 已确认为归属于母公司所有者权益的减少。

- (c) 存在重要少数股东权益的子公司

于2018年12月31日, 本集团存在重要少数股东权益的子公司财务信息如下:

子公司名称	少数股东的 持股比例	2018年度归属于 少数股东的损益	向少数股东 分派股利	2018年12月31 日少数股东权益
深圳市恒宁商业发展有限公司	49%	226,592	-	10,026,592

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外,金额单位为人民币千元)

- 八 在其他主体中的权益(续)
- (1) 在子公司中的权益(续)
- (c) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

于2019年12月31日,本集团存在重要少数股东权益的子公司财务信息如下:

子公司名称	少数股东的持股比例	2019年度归属于少数股东的损益	向少数股东分派股利	2019年12月31日少数股东权益
深圳市恒宁商业发展有限公司	49%	565,505	(203,889)	10,388,208

深圳市恒宁商业发展有限公司的主要财务信息汇总列示如下:

	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产	21,950,388	20,657,913
流动负债	748,963	195,481

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 不重大的合营企业和联营企业信息

不重大的合营企业和联营企业汇总信息

	2019年度	2018年度
合营企业:		
投资账面价值合计	13,802,866	14,274,998
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损(i)	(139,573)	(369,513)
综合损失总额	(139,573)	(369,513)
联营企业:		
投资账面价值合计	5,130,468	2,246,695
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	35,689	163,036
综合收益总额	35,689	163,036

- (i) 净利润和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

八 在其他主体中的权益(续)

(3) 结构化主体

2019 年度及 2018 年度，本集团纳入合并范围的结构化主体为本集团作为劣后投资人的资产管理计划，该等资产管理计划实质上被本集团控制。本集团未向该类资产管理计划提供财务支持。于 2019 年 3 月，该等结构化主体已到期清算。

九 分部信息

本集团的报告分部是提供不同产品或服务的业务单元。由于各种业务需要不同的技术和市场战略，因此，本集团分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

本集团有 4 个报告分部，分别为：

- 房地产开发业务
- 投资性房地产经营
- 物业管理
- 其他分部

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

九 分部信息(续)

(a) 2019年度分部信息列示如下:

	房地产 开发业务	投资性 房地产经营	物业管理	其他分部	分部间 抵销	合计
交易收入	411,525,148	5,141,450	6,733,913	33,613,347	(30,544,169)	426,469,689
分部间交易收入	-	(233,589)	(2,344,494)	(27,966,086)	30,544,169	-
对外交易收入	411,525,148	4,907,861	4,389,419	5,647,261	-	426,469,689
对联营企业的投资收益	35,689	-	-	-	-	35,689
对合营企业的投资损失	(139,573)	-	-	-	-	(139,573)
分部业绩	66,858,507	2,663,769	665,230	(1,667,276)	-	68,520,230
交易性金融资产公允价 值变动收益						520,006
其他投资收益						703,121
财务费用						(5,387,462)
利润总额						64,355,895
所得税费用						(21,488,032)
净利润						42,867,863
其中, 分部业绩包括:						
折旧费和摊销费	1,009,050	-	15,547	1,203,292	-	2,227,889
分部资产	1,637,160,267	155,102,956	3,339,495	33,659,653	-	1,829,262,371
未分配的金额						32,146,784
资产总额						1,861,409,155
分部负债	696,292,748	18,356,634	4,637,072	3,239,363	-	722,525,817
未分配的金额						758,562,318
负债总额						1,481,088,135
其他非流动资产增加额 (固定资产、无形资 产、在建工程、投资 性房地产的资本性支 出)	393,967	1,183,096	13,095	2,097,232	-	3,687,390



## 九 分部信息(续)

(b) 2018年度分部信息列示如下:

	房地产 开发业务	投资性 房地产经营	物业管理	其他分部	分部间 抵销	合计
交易收入	421,899,146	4,579,283	5,521,302	30,174,117	(25,621,846)	436,552,002
分部间交易收入	-	(228,116)	(1,603,841)	(23,789,889)	25,621,846	-
对外交易收入	421,899,146	4,351,167	3,917,461	6,384,228	-	436,552,002
对联营企业的投 资(损失)/收益	(7,987)	-	-	171,023	-	163,036
对合营企业的投 资损失	(369,513)	-	-	-	-	(369,513)
分部业绩	101,084,258	2,887,000	692,864	(867,912)	-	103,796,210
以公允价值计量 且其变动计入 当期损益的金 融资产之公允 价值变动损益						(69,787)
其他投资收益						1,533,381
财务费用						(3,497,807)
利润总额						101,761,997
所得税费用						(29,522,964)
净利润						72,239,033
其中, 分部业绩 包括:						
折旧费和摊销费	859,862	-	14,180	949,405	-	1,823,447
分部资产	1,403,933,054	155,638,488	3,038,964	45,333,911	-	1,607,944,417
未分配的金额						27,616,330
资产总额						1,635,560,747
分部负债	602,616,313	18,907,348	4,213,966	4,127,468	-	629,865,095
未分配的金额						683,447,628
负债总额						1,313,312,723
其他非流动资产 增加额(固定 资产、无形资 产、在建工 程、投资性房 地产的资本性 支出)	2,580,058	11,494,580	11,434	1,924,043	-	16,010,115

九 分部信息(续)

于2019年12月31日，除位于香港的余额分别为人民币14,603,657,000元(2018年12月31日：13,390,263,000元)的投资性房地产外，本集团主要非流动资产主要位于中华人民共和国境内。

未分配资产包括交易性金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、其他流动资产、其他权益工具投资、可供出售金融资产及递延所得税资产。

未分配负债包含短期借款、应交税费、一年内到期的非流动负债(长期借款及应付债券)、长期借款、应付债券、递延所得税负债及其他非流动负债。

十 关联方关系及其交易

(1) 母公司和子公司

子公司基本情况及相关信息见附注八(1)。

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
广州市凯隆置业有限公司	中国	房地产开发

(b) 母公司注册资本及其变化

	2019年12月31日及 2018年12月31日
广州市凯隆置业有限公司	600,000,000元

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2019年12月31日及 2018年12月31日	
	持股比例	表决权比例
广州市凯隆置业有限公司	63.46%	63.46%

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注八(1)。

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十 关联方关系及其交易(续)

(3) 其他关联方情况

公司名称	与本集团的关系
中国恒大集团	本公司中间控股公司
安基(BVI)有限公司	本公司中间控股公司
盛建(BVI)有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
恒大集团有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
儋州信恒旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
儋州中润旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
启东鑫华置业有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
启东誉豪置业有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
启东欢华置业有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
西安恒宁健康置业有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
长沙恒大童世界旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
郑州恒泽通健康置业有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
儋州智源旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
海南博鳌恒大国际医学美容医院有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
三亚恒合融医院投资管理有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
启东通誉置业有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
启东勤盛置业有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
天津国能生活服务有限责任公司	受同一最终控股公司控制的公司
武汉巴登城投资有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
眉山隆和旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
太仓恒泰旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
西安腾飞旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
句容开润旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
沧州昌捷房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
启东衡美置业有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
儋州胜伦旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
启东恒大温泉水城开发有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
儋州轩昂投资有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
贵阳恒大耀佳旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
儋州宜倍旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
恒大旅游集团有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
西安童世界旅游发展有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
儋州嘉元旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
海南博鳌恒大国际医院有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
恒大智慧科技有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
开封王鸿旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
西安长德旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
沧州益聚房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
开封凯泽旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
儋州名策旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
恒大新能源科技集团有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
启东宝丰置业有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
儋州兴合投资有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
太仓晟宇文化产业发展有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
儋州明良旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
嘉凯城集团股份有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
恒大文化产业集团股份有限公司及其子公司(“恒大文化集团”)	受同一最终控股公司控制的公司
恒大健康产业集团有限公司及其子公司	受同一最终控股公司控制的公司
恒大健康产业集团有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
深圳市恒腾网络有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
贵阳恒大德祥旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
贵阳恒大裕顺旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制的公司

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十 关联方关系及其交易(续)

(3) 其他关联方情况(续)

公司名称(续)	与本集团的关系
广州市凯隆置业有限公司	受同一最终控股公司控制的公司
新世界中国地产(海口)有限公司	合营企业
内蒙古鲁桥置业有限公司	合营企业
太原恒大德盛房地产开发有限公司	合营企业
威海市恒荣置业有限公司	合营企业
揭阳市恒港置业有限公司	合营企业
泰安恒大滨湖新城置业有限公司	合营企业
湖南金运置业有限公司	合营企业
济南璞园置业有限公司	合营企业
唐山市福家房地产开发有限公司	合营企业
烟台泉弘置业有限公司	合营企业
铜陵粤诚置业有限公司	合营企业
秦皇岛恒盈房地产开发有限公司	合营企业
通化中恒房地产开发有限公司	合营企业
上饶大红鹰置业有限公司	合营企业
汕尾市恒瑞祥房地产开发有限公司	合营企业
呼和浩特盛乐置业有限公司	合营企业
菏泽帝景置业有限公司	合营企业
南阳恒立房地产有限公司	合营企业
沈阳万盈置业有限公司	合营企业
衡水恒德房地产开发有限公司	合营企业
上海虹源盛世投资发展有限公司	合营企业
沈阳盛业置业有限责任公司	合营企业
中福海峡(平潭)置业有限公司	合营企业
百色恒大福地房地产开发有限公司	合营企业
烟台君庭置业有限公司	合营企业
枣庄名都置业有限公司	合营企业
广西港祺投资有限公司	合营企业
长兴锦恒置业有限公司	合营企业
鸡西恒大佳园房地产开发有限公司	合营企业
成都豪骏房地产开发有限公司	合营企业
广州恒大淘宝足球俱乐部股份有限公司	合营企业
汕尾市恒锦房地产开发有限公司	合营企业
徐州恒冠置业有限公司	合营企业
肇庆市恒晋置业有限公司	合营企业
惠安弘康置业有限公司	合营企业
张家口康泰房地产开发有限公司	合营企业
唐山凯庭房地产开发有限公司	合营企业
句容美高房地产开发有限公司	合营企业
唐山市博志房地产开发有限公司	合营企业
南充市青胤山房地产开发有限责任公司	合营企业
湖州金碧置业有限公司	合营企业
福州御宇房地产开发有限公司	合营企业
宁波奉化跃盛置业有限公司	合营企业
大连高登置业有限公司	合营企业
大连天实置业有限公司	合营企业
沈阳顺合置业有限责任公司	合营企业
德阳欣恒房地产开发有限责任公司	合营企业

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十 关联方关系及其交易(续)

(3) 其他关联方情况(续)

公司名称(续)	与本集团的关系
福建中福海峡建材城有限公司	合营企业
驻马店御邦房地产开发有限公司	合营企业
成都时代天耀房地产开发有限公司	合营企业
罗定市恒悦房地产开发有限公司	合营企业
济南泉弘置业有限公司	合营企业
鄂州恒金房地产开发有限公司	合营企业
鄂州鼎利房地产开发有限公司	合营企业
沈阳万润新城置业有限公司	合营企业
济南恒大城西置业有限公司	合营企业
长沙盛世艺海投资有限公司	合营企业
FORTUNE CHOICE DEVELOPMENT LIMITED	合营企业
哈尔滨朝阳农副产品批发市场有限公司	合营企业
重庆融创博航房地产经纪有限公司	合营企业
南昌恒辉置业有限公司	合营企业
沈阳维士金盛房地产开发有限责任公司	合营企业
湖州悦安置业有限公司	合营企业
武汉盛世艺展投资发展有限公司	合营企业
汕尾市恒扬房地产开发有限公司	合营企业
南京保恒房地产开发有限公司	合营企业
沈阳安泰房产开发有限公司	合营企业
深圳市建衡投资有限公司	合营企业
菏泽开发区恒发置业有限公司	合营企业
OCI Real Estate Fund I S.P.	合营企业
VMS CSW 1 Land Holdings Limited	合营企业
呼和浩特特恒舜教育发展有限公司	合营企业
徐州潘安湖旅游发展有限公司	合营企业
江门市昱坤房地产开发有限责任公司	合营企业
益阳瑞鑫置业有限公司	合营企业
宁波奉化盛溪置业有限公司	合营企业
呼和浩特市恒盈房地产开发有限公司	合营企业
绍兴盛典置业有限公司	合营企业
太原恒湃置业有限公司	合营企业
郴州湘悦置业有限公司	合营企业
Jumbo Fortune Enterprises Limited	合营企业
OCI Investment Fund SPC	合营企业
安阳宝利丰房地产开发有限公司	合营企业
宁波盛世艺展投资发展有限公司	合营企业
Fortune Walker Limited	合营企业
台山市恒瑞源房地产开发有限公司(注 1)	合营企业
烟台御山置业有限公司(注 1)	合营企业
湛江市恒扬房地产开发有限公司(注 1)	合营企业
亳州恒皖置业有限公司(注 1)	合营企业

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十 关联方关系及其交易(续)

(3) 其他关联方情况(续)

公司名称(续)	与本集团的关系
宜昌恒创房地产开发有限公司(注 1)	合营企业
贵阳恒大观云房地产开发有限公司(注 1)	合营企业
贵州铜仁恒大碧湾置业有限公司(注 1)	合营企业
杭州恒富置业有限公司(注 1)	合营企业
上海城开集团重庆德普置业有限公司(注 2)	合营企业
重庆陶林企业管理咨询有限公司(注 2)	合营企业
莆田瑞腾置业有限公司(注 2)	合营企业
龙岩龙华置业有限公司(注 2)	合营企业
河南恒大欧派门业有限责任公司	联营企业
河南恒大自然家居有限公司	联营企业
河南恒大皮阿诺家居有限责任公司	联营企业
河南恒大索菲亚家居有限责任公司	联营企业
河南恒大喜临门家居有限责任公司	联营企业
湖北合瑞旅游开发有限公司	本公司最终控股公司之合营企业
恒大人寿保险有限公司	本公司最终控股公司之合营企业
云南新昆海置地有限公司	本公司最终控股公司之合营企业
世纪文化旅游有限公司	本公司最终控股公司之合营企业
盛京银行股份有限公司	本公司最终控股公司之联营企业
新疆广汇实业投资(集团)有限责任公司	本公司最终控股公司之联营企业
武汉市恒御锦企业管理有限公司	本公司最终控股公司之合营企业之子公司
广州水一方企业管理咨询有限公司	本公司最终控股公司之合营企业之子公司
生命资产-恒大中心不动产债权投资计划	本公司最终控股公司之合营公司持有之资管计划
渤海信托·恒创 1 号集合资金信托计划	本公司最终控股公司之合营公司持有之资管计划

注 1: 本集团于 2019 年度收购该等合营及联营公司剩余股权, 取得对该等公司的控制权。

注 2: 本集团于 2018 年度收购该等合营及联营公司剩余股权, 取得对该等公司的控制权。

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易

(a) 定价政策

本集团与关联方业务交易的价格乃参照市场价格由双方协商确定。

(b) 购销商品、提供和接受劳务

销售货物

	2019年度	2018年度
受同一最终控股公司控制的公司	35,326	365,576
合营企业	613,670	649,982
本公司最终控股公司之合营企业	8,939	-
	<u>657,935</u>	<u>1,015,558</u>

提供劳务

关联方	2019年度	2018年度
受同一最终控股公司控制的公司	963,677	270,486
合营企业	943,572	1,391,469
本公司最终控股之合营企业	11,813	17,077
	<u>1,919,062</u>	<u>1,679,032</u>

采购商品

关联方	2019年度	2018年度
合营企业	32,736	15,058
	<u>32,736</u>	<u>15,058</u>

接受劳务

关联方	2019年度	2018年度
合营企业	462,463	355,663
受同一最终控股公司控制的公司	23,333	20,260
本公司中间控股公司	17,526	20,205
本公司最终控股之合营企业	32,419	714
	<u>535,741</u>	<u>396,842</u>

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(c) 租赁

本集团作为出租方

承租方名称	2019 年度	2018 年度
本公司中间控股公司	120,935	-
受同一最终控股公司控制的公司	70,798	129,575
本公司最终控股之合营企业	36,375	8,824
合营企业	6,345	5,189
	<u>234,453</u>	<u>143,588</u>

本集团作为承租方

出租方名称	2019 年度	2018 年度
本公司最终控股之合营企业	109,890	74,563
受同一最终控股公司控制的公司	17,989	17,871
	<u>127,879</u>	<u>92,434</u>

(d) 利息支出

	2019 年度	2018 年度
鑫鑫及许博士	229,212	140,837
本公司最终控股公司之合营公司为委托人	334,523	347,856
本公司最终控股公司之合营企业	86,230	-
本公司最终控股公司之联营企业	50,821	258,136
	<u>700,786</u>	<u>746,829</u>

(e) 担保

- 提供担保	2019 年度	2018 年度
合营及联营企业		
信用担保	12,758,065	12,347,305
抵质押担保	6,367,970	-
	<u>19,126,035</u>	<u>12,347,305</u>



恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(f) 提供和接受资金

2019年度及2018年度, 本集团与若干关联方之间有资金往来, 交易额已包含在现金流量表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中。与关联方之间资金往来交易额汇总如下:

	2019年度	2018年度
收到其他与投资活动有关的现金	17,315,275	2,081,490
支付其他与投资活动有关的现金	48,671,100	14,133,919
收到其他与筹资活动有关的现金	48,599,210	8,734,345
支付其他与筹资活动有关的现金	20,826,936	1,719,994

与关联方之间资金往来的余额请见附注十(5)。

(g) 关键管理人员薪酬

	2019年度	2018年度
关键管理人员薪酬	371,504	246,387

(5) 关联方应收、应付款项余额

(a) 应收账款

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
合营企业	164,925	70,227
受同一最终控股公司控制的公司	99,922	9,135
本公司最终控股公司之合营企业	1,814	1,432
	266,661	80,794

(b) 其他应收款

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
合营企业	25,545,386	15,368,976
本公司最终控股公司之合营企业	292,926	292,926
受同一最终控股公司控制的公司	22,776,063	190,519
联营企业	14,723	-
	48,629,098	15,852,421

于2019年12月31日及2018年12月31日, 本集团对若干合营公司的借款余额分别为人民币14,070,198,000元与7,564,467,000元, 该等借款按4%至15%的年利率计息并须根据相应借款协议还款。于2019年度及2018年度, 本集团相应确认利息收入分别为人民币630,852,000元与535,867,000元。

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

- 十 关联方关系及其交易(续)  
(5) 关联方应收、应付款项余额(续)  
(b) 其他应收款(续)

于 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日, 除本集团对若干合营公司按协议计息外的其他应收款均为无息、无抵押、无担保及无固定归还期限的往来款。

- (c) 其他应付款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
合营企业	36,002,339	9,734,889
受同一最终控股公司控制的公司	140,444	65,754
本公司中间控股公司	767,071	-
联营公司	440,634	-
本公司最终控股公司之合营企业	222,429	-
	<u>37,572,917</u>	<u>9,800,643</u>

于 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日, 上述其他应付款项均为无息、无抵押、无担保及无固定归还期限的往来款。

- (d) 预付账款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
合营企业	-	59,158
本公司最终控股公司之合营企业	383	6,886
	<u>383</u>	<u>66,044</u>

- (e) 预收账款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
本公司最终控股公司之合营企业	1,382	-
合营企业	291	972
	<u>1,673</u>	<u>972</u>

- (f) 长期应收款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
受同一最终控股公司控制的公司	2,000,000	2,150,732
合营企业	293,470	1,306,185
	<u>2,293,470</u>	<u>3,456,917</u>

于 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日, 本集团对恒大集团有限公司的长期应收款 2,000,000,000 元为借款性质, 该借款 2020 年 8 月到期, 年利率为 9.5%, 每季收息。2019 年度及 2018 年度, 本集团对恒大集团有限公司的利息收入分别为人民币 190,000,000 元与 63,333,000 元。

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

- 十 关联方关系及其交易(续)  
(5) 关联方应收、应付款项余额(续)  
(g) 应收票据

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
受同一最终控股公司控制的公司	-	45,512
合营企业	368,328	314,185
	<u>368,328</u>	<u>359,697</u>

- (h) 借款

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
本公司最终控股公司之合营企业为委托人	2,700,000	2,700,000
本公司最终控股公司之联营企业	99,980	4,335,900
	<u>2,799,980</u>	<u>7,035,900</u>

上述借款为本公司最终控股公司之合营公司为委托人及联营企业向本集团提供的抵押借款, 该等借款利率区间为 6.18%及 12.22%。

- (i) 应付债券

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
鑫鑫及许博士	-	6,807,484
本公司最终控股公司之合营企业	1,994,157	-
	<u>1,994,157</u>	<u>6,807,484</u>

应付债券为鑫鑫及许博士认购的本公司之子公司于 2018 年 11 月 6 日公开发行的美元优先票据, 包括期限为 4 年和固定年利率为 13.0%的优先票据 5 亿美元, 以及期限为 5 年和固定年利率为 13.75%优先票据 5 亿美元(附注六(25))。截至 2019 年 12 月 31 日, 鑫鑫及许博士已处置该等优先票据。

- (j) 应付股利

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
受同一最终控股公司控制的公司	36,525	36,525

- (k) 应付利息

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
鑫鑫及许博士	-	140,837
本公司最终控股公司之合营企业	85,348	-
本公司最终控股公司之联营企业	-	3,000
	<u>85,348</u>	<u>143,837</u>

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

- 十 关联方关系及其交易(续)  
(5) 关联方应收、应付款项余额(续)  
(l) 其他

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
本公司最终控股公司之联营企业	<u>41,634,420</u>	<u>25,543,361</u>

上述其他为本集团在本公司最终控股公司之联营企业的活期存款, 年利率为 0.35%。

十一 股份支付

股份支付为中国恒大授予包括本集团员工在内的中国恒大员工并以中国恒大发行自身的股份进行结算的购股权计划。本集团作为接受服务企业且没有结算义务, 将该股份支付交易作为权益结算的股份支付进行处理。

于 2010 年 5 月 18 日, 中国恒大授予本集团员工 49,000 万份购股权(“2010 年购股权”), 行权价格为每股 2.4 港元。所有购股权于授予后 5 年内可行使。

于 2014 年 10 月 9 日, 中国恒大授予本集团员工 38,700 万份购股权(“2014 年购股权”), 行权价格为每股 3.05 港元。所有购股权于授予后 5 年内可行使。

于 2017 年 10 月 6 日, 中国恒大授予本集团员工 50,514 万份购股权(“2017 年购股权”), 行权价格为每股 30.20 港元。所有购股权于授予后 5 年内可行使。

购股权变动如下:

	购股权数量(千份)
2017 年 12 月 31 日	732,852
年内行权	(37,544)
年内注销及失效	(45,090)
2018 年 12 月 31 日	<u>650,218</u>
2018 年 12 月 31 日	650,218
年内行权	(24,273)
年内注销及失效	(95,278)
2019 年 12 月 31 日	<u>530,667</u>

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十一 股份支付(续)

购股权于2019年12月31日的详情如下:

授予日期	归属期	行权期	行权价格/ (港元/股)	股份数/ (千份)
<b>2014年购股权</b>				
2014年10月9日	1年-5年	2015年10月9日至2024年10月8日	3.05	66,817
<b>2017年购股权</b>				
2017年10月6日	1年-5年	2018年10月6日至2027年10月5日	30.20	463,850

购股权加权平均公允价值参考独立估值师采用二项式模式的估值确定。代入该模式的重要输入值为授予日股价、年度无风险利率、预期波幅、购股权年期及预期股息率, 为根据中国恒大董事的最佳估算确定。购股权价值会因若干主观假设的不同变量而改变。

于2019年度, 本集团根据购股权计划确认费用约484,076,000元(2018年: 1,456,206,000元)。

十二 或有事项

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
最大敞口金额		
-业主按揭担保(a)	440,288,153	402,375,534
-第三方融资担保(b)	8,154,562	15,488,581
-合营及联营企业融资担保(c)	19,126,035	12,347,305
	<u>467,568,750</u>	<u>430,211,420</u>

(a) 本集团按相关规定为本集团物业单位若干买家的银行融资提供担保。该等担保在下列较早者终止:  
(i)出具房屋产权证, 此证一般平均在担保登记完成后两至三年内出具; 或(ii)物业买家按揭贷款支付完毕时。根据担保条款, 在担保期间, 若该等买家拖欠按揭还款时, 本集团须向银行偿还买家拖欠的按揭本金连同应计利息及罚金。在支付本息和罚金后, 本集团有权接收相关按揭物业的法定业权。

本集团管理层认为, 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。

(b) 本集团根据合作方的履约历史, 为部分独立于本集团的合作方(主要为施工分包商)提供融资担保。本集团密切关注此类担保融资的还款情况。本集团管理层认为该类担保预期信用风险减值损失非常小, 因此无需在财务报表中为该类担保提取准备。

(c) 本集团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, 本集团管理层认为该类担保预期信用风险减值损失非常小, 因此无需在财务报表中为该类担保提取准备。

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十三 承诺事项

(1) 资本性支出承诺事项

以下为本集团于资产负债表日, 已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺:

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
已签订的正在或准备履行的建安合同	248,516,730	242,987,047
已签订的正在或准备履行的土地合同	58,834,257	57,395,318
	<u>307,350,987</u>	<u>300,382,365</u>

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同, 本集团未来最低应支付租金汇总如下:

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
一年以内	709,637	770,785
一到二年	356,345	552,982
二到三年	162,650	335,016
三年以上	91,385	395,818
	<u>1,320,017</u>	<u>2,054,601</u>

(3) 对外投资承诺事项

以下为本集团于资产负债表日, 已签约而尚不必在资产负债表上列示的对外投资承诺事项:

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
收购子公司	<u>923,703</u>	<u>2,709,702</u>

十四 资产负债表日后事项

- (1) 自2020年初中华人民共和国爆发2019年新型冠状病毒("COVID-19")疫情以来, 中国各地实施了一系列预防和控制措施, 包括在全国范围内延长春节假期, 部分地区春节假期后推迟复工, 对人员出行和交通安排做出一定限制和控制, 对部分居民实行隔离检疫, 提高厂办卫生防疫标准, 鼓励远程社交等。

为尽量减少疫情爆发及其对市场的影响, 本集团积极协调相关资源, 及时调整广告及促销策略。本集团对广告活动进行了加强并采用了网上售楼方式进行销售, 以减少部分项目的建设和销售推迟一至两个月的影响。

本集团将密切关注 COVID-19 疫情的发展, 并继续评估其对集团财务状况和经营成果的影响。

十四 资产负债表日后事项(续)

- (2) 于2020年1月2日, 本公司股东会决议向全体股东分配利润44,605,519,000元。

本公司于2020年1月8日公开发行公司债券, 发行总额人民币4,500,000,000元, 期限为3年。此债券采用单利按年计息, 固定年利率为6.98%, 每年付息一次。

本公司之子公司于2020年1月24日公开发行美元优先票据, 发行总额2,000,000,000美元, 期限为33个月。此优先票据采用单利按年计息, 固定年利率为11.50%, 每半年付息一次。

本公司之子公司于2020年1月24日公开发行美元优先票据, 发行总额2,000,000,000美元, 期限为45个月。此优先票据采用单利按年计息, 固定年利率为12.00%, 每半年付息一次。

- (3) 财政部于2018年颁布了《企业会计准则第14号——收入(修订)》(“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》。

本集团将于2020年度采用新收入准则对收入进行确认及计量, 经评估确认对已完成履约客户的付款并无强制执行的权利, 采纳新准则不会对本集团收入确认时间产生影响。

十五 金融工具及其风险

本集团的经营活动会面临各种金融风险: 市场风险(主要为外汇风险和利率风险)、信用风险和流动风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性, 力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

- (1) 市场风险

- (a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内, 主要业务以人民币结算。本集团之外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为港币及美元, 存在外汇风险。本集团财务部门负责监控公司外币交易和外币资产及负债的规模, 以最大程度降低面临的外汇风险。于2019年度及2018年度, 本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

于2019年12月31日及2018年12月31日, 本集团记账本位币为港元的公司持有的外币金融资产和外币金融负债均不重大。

于2019年12月31日及2018年12月31日, 本集团记账本位币为人民币的公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下:

	2019年12月31日			合计
	美元项目	港元项目	其他币种	
外币金融资产-				
货币资金	1,933,642	432,047	2,892	2,368,581
交易性金融资产	-	62,029	-	62,029
其他应收款	80,345	795,657	16	876,018
	2,013,987	1,289,733	2,908	3,306,628

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险(续)

(a) 外汇风险(续)

	2019年12月31日			合计
	美元项目	港元项目	其他币种	
外币金融负债-				
短期借款	23,096,983	11,020,509	-	34,117,492
应付利息	606,315	182,092	-	788,407
一年内到期的非流动负债	-	10,749,360	-	10,749,360
其他应付款	14	1,658,056	-	1,658,070
应付债券	23,579,454	-	-	23,579,454
	47,282,766	23,610,017	-	70,892,783

	2018年12月31日			合计
	美元项目	港元项目	其他币种	
外币金融资产-				
货币资金	7,650,424	1,412,090	13,917	9,076,431
其他应收款	1,431,551	3,423,248	15	4,854,814
	9,081,975	4,835,338	13,932	13,931,245

外币金融负债-

短期借款	30,162,500	10,466,659	-	40,629,159
应付利息	583,233	71,497	-	654,730
其他应付款	14	87,660	-	87,674
应付债券	19,033,100	-	-	19,033,100
长期借款	-	10,227,954	-	10,227,954
	49,778,847	20,853,770	-	70,632,617

于2019年12月31日，对于本集团各类外币金融资产和外币金融负债，如果人民币对外币升值或贬值5%，其他因素保持不变，则本集团将增加或减少净利润约2,534,481,000元(2018年12月31日：净利润将增加或减少余额2,126,301,000元)，对其他综合收益无影响。

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2019年12月31日本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为117,372,535,000元(2018年12月31日：128,109,952,000元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。与2019年度及2018年度本集团并无利率互换安排。

于2019年12月31日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降100个基点，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加分别约为880,294,000元(2018年12月31日：净利润将减少或增加约960,825,000元)。



十五 金融工具及其风险(续)

(2) 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款与应收款项。

本集团银行存款主要存放于国有银行和其他大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收款项，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

(3) 流动性风险

本集团对现金流量进行预测，并持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持合理的现金储备；同时持续监控本集团是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2019年12月31日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款	128,361,271	-	-	-	128,361,271
应付票据	164,966,801	-	-	-	164,966,801
应付账款	302,238,580	-	-	-	302,238,580
其他应付款	120,033,330	-	-	-	120,033,330
一年内到期的非流 动负债	188,344,700	-	-	-	188,344,700
长期借款	20,660,546	141,932,969	105,048,591	573,558	268,215,664
应付债券	2,782,151	21,600,282	17,134,580	-	41,517,013
长期应付款	381,829	381,829	2,927,357	-	3,691,015
	927,769,208	163,915,080	125,110,528	573,558	1,217,368,374

十五 金融工具及其风险(续)

(3) 流动性风险(续)

	2018年12月31日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款	104,269,338	-	-	-	104,269,338
应付票据	139,848,888	-	-	-	139,848,888
应付账款	235,143,207	-	-	-	235,143,207
其他应付款	78,574,863	-	-	-	78,574,863
一年内到期的非流 动负债	207,985,897	-	-	-	207,985,897
长期借款	15,648,897	138,017,317	74,979,596	6,356,760	235,002,570
应付债券	4,181,441	30,560,431	11,052,883	-	45,794,755
	<u>785,652,531</u>	<u>168,577,748</u>	<u>86,032,479</u>	<u>6,356,760</u>	<u>1,046,619,518</u>

对于本集团对外提供的财务担保(附注十二)，本集团管理层认为该类担保导致集团承担代偿风险的可能性较小，无需列示其流动性风险。

十六 公允价值估计

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于2019年12月31日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
— 交易性金融资产				
交易性权益工具投资	178,422	-	275,873	454,295
— 其他权益工具投资				
上市公司股权	734,202	-	-	734,202
非上市公司股权	-	-	277,089	277,089
非金融资产				
— 投资性房地产	-	-	155,102,956	155,102,956
资产合计	<u>912,624</u>	<u>-</u>	<u>155,655,918</u>	<u>156,568,542</u>

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十六 公允价值估计(续)  
(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

于2018年12月31日, 持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下:

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
— 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
交易性权益工具投资	914,160	-	-	914,160
理财产品	-	-	4,700	4,700
— 可供出售金融资产				
可供出售权益工具	633,159	-	277,999	911,158
非金融资产				
— 投资性房地产	-	-	155,638,488	155,638,488
资产合计	1,547,319	-	155,921,187	157,468,506

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。2019年度及2018年度无三个层次之间的转换。

对于在活跃市场上交易的金融工具, 本集团以其活跃市场报价确定其公允价值; 对于不在活跃市场上交易的金融工具, 本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。

对于投资性房地产, 本集团委托外部评估师对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括租金收益模型和可比市场法等。

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十六 公允价值估计(续)  
(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

上述第三层次资产变动如下:

	交易性金融资产		其他权益工具投资	合计
	交易性权益工具投资	理财产品	非上市公司股权	
2019年1月1日	-	4,700	277,999	282,699
购买	139,000	-	-	139,000
出售	-	(4,700)	-	(4,700)
当期利得或损失总额	136,873	-	(910)	135,963
计入损益的利得(i)	136,873	-	-	136,873
计入其他综合收益的损失	-	-	(910)	(910)
2019年12月31日	275,873	-	277,089	552,962
2019年12月31日仍持有的资产计入2019年度损益的未实现利得或损失的变动—公允价值变动收益	136,873	-	-	136,873

(i) 计入当期损益的利得为计入利润表中的公允价值变动收益。

	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		其他权益工具投资	合计
	交易性权益工具投资	理财产品	非上市公司股权	
2018年1月1日	-	-	277,947	277,947
购买	-	4,700	-	4,700
当期利得总额	-	-	52	52
计入其他综合收益的利得	-	-	52	52
2018年12月31日	-	4,700	277,999	282,699
2018年12月31日仍持有的资产计入2018年度损益的未实现利得或损失的变动—公允价值变动收益	-	-	-	-

本集团由财务部门负责金融资产及金融负债的估值工作, 同时委托外部独立评估师对本集团投资性房地产的公允价值进行评估。上述估值结果由本集团财务部门进行独立验证及账务处理, 并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。

十六 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下:

2019年12月31日  
公允价值

估值技术

输入值

名称 范围/加权平均值 与公允价值之间的关系 观察/不可观察

投资性房地产

已完工一  
商业建筑物 134,273,256  
40,469,289

收益法

最终收益率 4.00%至 6.00%  
资本化率 4.00%至 6.00%  
预期空置率 0.00%至 20.00%

反向  
反向  
反向  
正向  
正向  
正向

不可观察  
不可观察  
不可观察  
不可观察  
不可观察  
不可观察

商业建筑物  
车位 46,350,267  
47,453,700

直接比较法  
直接比较法

月租金(人民币元/平方米) 23元至 830元  
市场价格(人民币元/平方米) 3,000元至 88,000元  
市场价格(人民币元/车位) 60,000元至 450,000元

在建一  
商业建筑物 20,829,700  
19,543,300

残值法

市场价格(人民币元/平方米)  
预计成本(人民币元/平方米)  
发展商利润

正向  
反向  
反向

不可观察  
不可观察  
不可观察

1,286,400

残值法

市场价格(人民币元/车位)  
预计成本(人民币元/平方米)  
发展商利润

正向  
反向  
反向

不可观察  
不可观察  
不可观察

155,102,956

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

2018年12月31日

公允价值

估值技术

输入值

范围/加权平均值 与公允价值之间的关系

观察/不可观察

投资性房地产

130,493,988

12,932,800

收益法

最终收益率

4.00%至6.00%

反向

不可观察

49,476,650

直接比较法

资本化率

4.00%至6.00%

反向

不可观察

68,084,538

直接比较法

预期空置率

0.00%至15.00%

反向

不可观察

49,476,650

直接比较法

月租金(人民币元/平方米)

23元至740元

正向

不可观察

49,476,650

直接比较法

市场价格(人民币元/平方米)

3,121元至144,633元

正向

不可观察

49,476,650

直接比较法

市场价格(人民币元/车位)

60,000元至530,000元

正向

不可观察

25,144,500

22,937,200

残值法

市场价格(人民币元/平方米)

4,600元至57,800元

正向

不可观察

22,937,200

残值法

预计成本(人民币元/平方米)

991元至18,525元

反向

不可观察

2,207,300

残值法

发展商利润

5.00%至15.00%

反向

不可观察

2,207,300

残值法

市场价格(人民币元/车位)

99,000元至161,700元

正向

不可观察

155,638,488

残值法

预计成本(人民币元/平方米)

484元至2,378元

反向

不可观察

155,638,488

残值法

发展商利润

2.00%至10.00%

反向

不可观察

十六 公允价值估计(续)

(2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括: 应收款项、短期借款、应付款项、应付债券和长期借款等。

该等不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异很小, 由于折现的影响并不重大或者该长期借款按浮动利率计息。

存在活跃市场的应付债券, 以活跃市场中的报价确定其公允价值, 属于第一层次。长期借款、长期应付款以及不存在活跃市场的应付债券, 以合同规定的未来现金流量按照市场上具有可比信用等级并在相同条件下提供几乎相同现金流量的利率进行折现后的现值确定其公允价值, 属于第三层次。

十七 资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营, 从而为股东提供回报, 并使其他利益相关者获益, 同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构, 本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的所有者权益。本集团不受制于外部强制性资本要求, 利用资产负债比率监控资本。

于2019年12月31日及2018年12月31日, 本集团的资产负债比率列示如下:

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
资产负债比率	80%	80%

十八 公司财务报表主要附注

(1) 货币资金

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
银行存款	19,035,846	19,884,380
其他货币资金	15,629,304	19,517,998
	34,665,150	39,402,378
减: 受到限制的货币资金	(15,629,304)	(19,517,993)
	19,035,846	19,884,385

其他货币资金为本公司存入指定银行专户的银行借款的质押保证金, 预售楼款监管专用账户资金、房屋按揭保证金以及建筑工程保证金, 是受到限制的货币资金。

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表补充资料  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十八 公司财务报表主要附注(续)

(2) 预付款项	2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	48,057	45%	1,510,121	9%
一到二年	22,922	21%	14,782,575	91%
二年以上	36,445	34%	21,195	0%
	<u>107,424</u>	<u>100%</u>	<u>16,313,891</u>	<u>100%</u>

(3) 应收票据及应收账款

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
应收账款	<u>29,402</u>	<u>148,597</u>

(a) 应收账款

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
应收关联方	17,783	12,000
应收第三方	11,619	136,597
	<u>29,402</u>	<u>148,597</u>

(i) 应收账款为应收楼款及应收关联方款项, 账龄主要在一年以内, 本公司管理层认为不存在重大的预期信用损失, 未计提坏账准备。

(ii) 于2019年12月31日及2018年12月31日, 本公司无计提、转回的坏账准备。

(iii) 于2019年12月31日及2018年12月31日, 无以前年度已全额计提坏账准备、或计提坏账准备的比例较大, 但在本年度全额收回或转回、或在本年度收回或转回比例较大的应收账款。

(iv) 于2019年12月31日及2018年12月31日, 本公司无实际核销的应收账款。

(4) 其他应收款

	2018年 12月31日	2019年 12月31日
关联方	226,690,644	298,148,718
第三方	10,573,496	4,652,716
	<u>237,264,140</u>	<u>302,801,434</u>
减: 坏账准备	(51,862)	(72,256)
	<u>237,212,278</u>	<u>302,729,178</u>



恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表补充资料  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十八 公司财务报表主要附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(a) 其他应收款账龄分析如下:

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
一年以内	302,537,401	228,710,451
一到二年	33,534	8,499,929
二年以上	230,499	53,760
	<u>302,801,434</u>	<u>237,264,140</u>

于2019年12月31日及2018年12月31日, 不存在已逾期但未减值的应收账款。

(b) 其他应收款按类别分析如下:

于2019年12月31日, 本公司其他应收款损失准备及其账面余额变动分析如下:

	第一阶段		第三阶段		合计
	未来12个月内预期 信用损失(组合)		整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备
2018年12月31日	237,236,570	24,292	27,570	27,570	51,862
会计政策变更	-	-	-	-	-
2019年1月1日	237,236,570	24,292	27,570	27,570	51,862
本年变动	65,537,294	20,394	-	-	20,394
2019年12月31日	<u>302,773,864</u>	<u>44,686</u>	<u>27,570</u>	<u>27,570</u>	<u>72,256</u>

(i) 于2019年12月31日, 处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下:

	账面余额	未来12个月内预 期信用损失率	坏账准备
组合计提:			
- 关联方应收款项组合	298,175,550	0%	-
- 保证金组合	233,763	0%	-
- 其他组合	4,364,551	1%	44,686
	<u>302,773,864</u>		<u>44,686</u>

(ii) 于2019年12月31日, 本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表补充资料  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十八 公司财务报表主要附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下(续):

于2018年12月31日, 本公司其他应收款按类别分析如下:

	2018年12月31日			
	账面金额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提的坏账准备				
- 关联方应收款项组合	226,690,646	95.5%	-	0.0%
- 保证金组合	9,537,792	4.0%	-	0.0%
- 账龄分析组合法组合	1,008,132	0.5%	24,292	2.4%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	27,570	0.0%	27,570	100.0%
	<u>237,264,140</u>	<u>100.0%</u>	<u>51,862</u>	<u>0.0%</u>

(c) 其他应收款坏账准备变动如下:

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
年初余额	51,862	27,570
本年增加	20,394	24,292
年末余额	<u>72,256</u>	<u>51,862</u>

(5) 存货

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
在建开发产品	1,235,419	1,290,899
已完工开发产品	609,570	534,036
	<u>1,844,989</u>	<u>1,824,935</u>

(6) 长期股权投资

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
子公司(a)	102,653,979	87,950,980
合营企业(b)	-	7,386
联营企业(c)	1,464	1,466
	<u>102,655,443</u>	<u>87,959,832</u>

本公司不存在长期股权投资变现的重大限制。

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表补充资料  
(除特别注明外,金额单位为人民币千元)

十八 公司财务报表主要附注(续)

(6) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

对子公司的长期股权投资列示如下:

	2018年 12月31日	本年增加	本年减少	2019年 12月31日
深圳市恒宁商业发展有限公司	10,200,000	-	-	10,200,000
恒大地产集团(深圳)有限公司	10,122,896	-	-	10,122,896
航发投资管理有限公司	-	9,167,194	-	9,167,194
恒大地产集团济南置业有限公司	7,000,000	-	-	7,000,000
恒大地产集团重庆有限公司	4,821,000	-	-	4,821,000
深圳市建设(集团)有限公司	2,860,870	-	-	2,860,870
恒大园林集团有限公司	120,000	2,000,000	-	2,120,000
广州市鑫源投资有限公司	2,000,000	-	-	2,000,000
恒大地产集团北京有限公司	1,830,000	-	-	1,830,000
太原金世恒房地产开发有限公司	1,685,530	-	-	1,685,530
佛山市南海俊诚房地产开发有限公司	1,632,653	-	-	1,632,653
合肥粤诚置业有限公司	1,530,000	-	-	1,530,000
恒大地产集团太原有限公司	1,519,430	-	-	1,519,430
北京沙河恒大置业有限公司	1,330,000	-	-	1,330,000
恒大地产集团武汉有限公司	1,308,000	-	-	1,308,000
合肥粤丰置业有限公司	1,300,000	-	-	1,300,000
太原市俊恒房地产开发有限公司	1,160,000	-	-	1,160,000
恒大地产集团乌鲁木齐有限公司	700,000	445,546	-	1,145,546
清远市俊鑫房地产开发有限公司	1,052,010	-	-	1,052,010
太原俊景房地产开发有限公司	512,930	516,120	-	1,029,050
重庆恒大君鑫房地产开发有限公司	1,020,408	-	-	1,020,408
恒大地产集团恩平有限公司	520,000	500,000	-	1,020,000
恒大地产集团韶关有限公司	1,003,170	-	-	1,003,170
其他	32,722,083	2,085,139	(11,000)	34,796,222
	<u>87,950,980</u>	<u>14,713,999</u>	<u>(11,000)</u>	<u>102,653,979</u>

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表补充资料  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十八 公司财务报表主要附注(续)

(6) 长期股权投资(续)

(b) 合营企业

对合营企业投资列示如下:

	2018年 12月31日	本年增加	本年减少	按权益法调整 的净损益	按权益法调整 的其他资本公积	2019年 12月31日
合营企业	7,386	-	(7,386)	-	-	-

(c) 联营企业

对联营企业投资列示如下:

	2018年 12月31日	本年增加	本年减少	按权益法调整 的净损益	2019年 12月31日
联营企业	1,466	-	-	(2)	1,464

(7) 投资性房地产

	房屋及建筑物
2018年12月31日	2,411,800
公允价值变动	(69,800)
2019年12月31日	2,342,000

(8) 其他应付款

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
应付关联方	214,738,729	196,607,455
应付利息	1,687,862	1,971,912
应付保证金及代收款	104,396	108,975
其他	1,643,889	456,324
	<u>218,174,876</u>	<u>199,144,666</u>

恒大地产集团有限公司

2019年度财务报表补充资料  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十八 公司财务报表主要附注(续)

(9) 一年内到期的非流动负债

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
一年内到期的长期借款	400,000	20,494
一年内到期的应付债券	25,252,966	26,510,592
	<u>25,652,966</u>	<u>26,531,086</u>

(10) 营业收入和营业成本

	2019年度		2018年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
服务费收入及其他	<u>3,422,420</u>	<u>105,225</u>	<u>3,437,815</u>	<u>332,383</u>

(11) 投资收益

	2019年度	2018年度
按成本法核算的长期股权投资收益	44,611,785	28,473,161
按权益法核算的长期股权投资收益/(损失)	(2)	5,557
处置合营公司损失	(3,881)	-
处置子公司(损失)/收益	(10,002)	574,644
其他	-	(3,601)
	<u>44,597,900</u>	<u>29,049,761</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(12) 现金流量附注表

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
净利润	43,446,967	28,438,583
加: 固定资产折旧	89,637	94,340
无形资产及长期待摊费用摊销	86,863	36,999
计提资产减值准备	20,394	24,292
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的(收益)/损失	(15,792)	374
公允价值变动(收益)/损失	(86,427)	10,517
财务费用	1,157,280	406,354
投资收益	(44,597,900)	(29,050,761)
递延所得税资产的增加	(404,309)	(26,650)
存货的增加	(20,054)	(6,284)
营运资本变动	2,511,644	(1,128,844)
经营活动产生的现金流量净额	<u>2,188,303</u>	<u>(1,201,080)</u>



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310000609134343

证照编号: 00000002202001090017

扫描“二维码”或  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记  
备案、许可、监  
管信息。



中国(上海)自由贸易试验区

名称 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2013年01月18日

类型 外商投资特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年01月18日至 不约定期限

执行事务合伙人 李丹

主要经营场所 中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴环路1318号星展银行大厦507单元01室

经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告,验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。  
【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】

此复印件仅用于 恒大地产集团有限公司

普华永道中天审字(2020)第27078号

审计报告附件

之用,其他用途无效。

登记机关

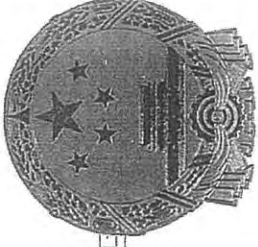
2020年01月09日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



此复印件仅供 恒大地产集团有限公司

普华永道中天审字(2020)第27078号

审计报告附件 之

用，其他用途无效。



证书序号: 000393

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：李丹



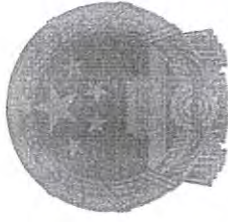
证书号：37

发证时间：二〇二〇年六月二十六日

证书有效期至：二〇二一年六月二十六日

此复印件仅供 恒大地产集团有限公司  
普华永道中天审字(2020)第27078号审计报告附件

证书序号: NO 000525



之用, 其他用途无效。

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



# 会计师事务所 执业证书

名称: 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 李丹

主任会计师:

办公场所: 中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴环路1318号

星展银行大厦507单元01室

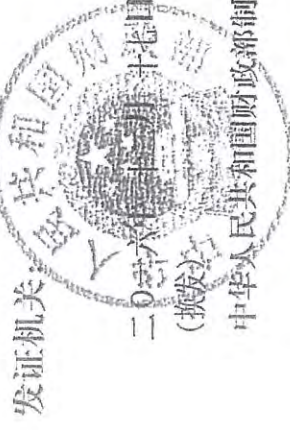
组织形式: 特殊的普通合伙企业

会计师事务所编号: 31000007

注册资本(出资额): 人民币捌仟壹佰柒拾伍万元整

批准设立文号: 财会函(2012)52号

批准设立日期: 二〇一二年十二月二十四日



发证机关:

二〇一二年十二月二十四日  
(颁发)

中华人民共和国财政部





姓名 汤振峰  
Full name 汤 男  
Sex 1975-04-30  
Date of birth 普华永道中天会计师事务所  
Working unit (特殊普通合伙) 广州分所  
身份证号码 44010219750430561X  
Identity card No



年度检验登记

汤振峰(31000072223), 已通过广东省注册会计师协会2018年在职资格检查, 通过文号: 粤注协(2018)48号。



证书编号: 31000072223  
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018年06月12日  
Date of Issuance

2018年3月换发

汤振峰(31000072223), 已通过广东省注册会计师协会2019年在职资格检查, 通过文号: 粤注协(2019)94号。





姓名: 朱立为  
 Full name: 朱立为  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1987-08-29  
 Date of birth: 1987-08-29  
 工作单位: 普华永道中天会计师事务所 (特殊普通合伙) 广州分所  
 Working unit: 普华永道中天会计师事务所 (特殊普通合伙) 广州分所  
 身份证号码: 440104198708291917  
 Identity card No.: 440104198708291917



年度检验  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 310000074278  
 No. of Certificate: 310000074278  
 批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
 Approving Institute of CPAs: Guangdong Institute of CPAs  
 发证日期: 2015年 06月 05日  
 Date of Issuance: 2015 y 06 m 05 d



朱立为(310000074278), 已通过广东省注册会计师协会2015年任职资格检查, 通过文号: 粤注协(2015) 54号。

