

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表及审计报告



恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表及审计报告



内容	页码
审计报告	1 - 3
2017 年度财务报表	
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
合并所有者权益变动表	6 - 7
公司所有者权益变动表	8 - 9
财务报表附注	10 - 100



普华永道

审计报告

普华永道中天审字(2018)第 26914 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 2017 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2017 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 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 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 2017 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

普华永道中天审字(2018)第 26914 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, 就可能导致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、结构和内容(包括披露), 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

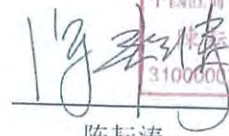
(六) 就贵公司中实体或业务活动的财务信息、获取充分、适当的审计证据, 以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

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。

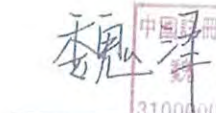
普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市
2018年4月26日

注册会计师


中国注册会计师
310000072230
陈耘涛

注册会计师


中国注册会计师
310000074518
魏 泽

恒大地产集团有限公司

2017年12月31日合并及公司资产负债表
(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)

资 产	附注	合并		公司	
		2017年 12月31日	2016年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
流动资产					
货币资金	七(1)、十八(1)	266,748	275,191	102,302	76,962
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产	七(2)	2,772	3,076	-	-
应收票据	七(3)	62	68	-	-
应收账款	七(4)(a)、十八(3)	12,783	8,447	20	185
预付款项	七(5)、十八(2)	129,952	52,159	17,029	288
应收利息		119	281	112	301
应收股利		-	-	-	11,545
其他应收款	七(4)(c)、十八(4)	47,728	28,627	192,495	107,743
存货	七(6)、十八(5)	896,405	647,097	2,415	2,264
一年内到期的非流动资产	七(4)(b)	8,176	7,019	-	-
其他流动资产	七(7)	20,036	14,466	29	24
流动资产合计		1,384,781	1,036,431	314,402	199,312
非流动资产					
可供出售金融资产	七(8)	1,740	34,840	798	1,781
长期应收款	七(4)(b)	4,477	8,746	-	-
长期股权投资	七(9)、十八(6)	2,624	727	74,800	60,654
投资性房地产	七(10)、十八(7)	145,588	130,196	2,423	2,414
固定资产	七(11)	15,657	13,208	787	833
在建工程	七(12)	6,080	4,478	13	-
无形资产	七(13)	5,271	5,138	73	82
商誉		-	1,003	-	-
长期待摊费用	七(14)	166	204	39	2
递延所得税资产	七(25)(e)	3,649	3,809	126	-
其他非流动资产		29	1,358	-	-
非流动资产合计		185,281	203,707	79,059	65,766
资产总计		1,570,062	1,240,138	393,461	265,078

恒大地产集团有限公司

2017年12月31日合并及公司资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)

		合并		公司	
		2017年 12月31日	2016年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
负债及所有者权益	附注				
流动负债					
短期借款	七(15)	133,178	88,706	1,027	1,100
应付票据	七(16)	64,414	43,675	41	54
应付账款		172,773	132,457	302	429
预收款项	七(17)	244,054	183,404	516	356
应付职工薪酬	七(18)	1,821	1,411	102	74
应交税费	七(19)	65,180	34,954	259	46
应付利息		2,367	9,758	1,785	1,711
应付股利		1,065	4,189	-	-
其他应付款	七(20)、十八(8)	71,204	114,710	186,791	183,709
一年内到期的非流动负债	七(21)、十八(9)	215,495	80,754	47,195	7,106
流动负债合计		971,551	694,018	238,018	194,585
非流动负债					
长期借款	七(23)、十八(10)	267,927	332,137	3,599	19,715
应付债券	七(24)	17,380	47,005	17,380	47,005
长期应付款	七(22)	4,288	41,345	-	-
递延所得税负债	七(25)(e)	25,570	21,443	-	100
其他非流动负债	七(26)	24,673	16,048	-	-
非流动负债合计		339,838	457,978	20,979	66,820
负债合计		1,311,389	1,151,996	258,997	261,405
所有者权益					
实收资本		3,940	2,500	3,940	2,500
资本公积		117,751	14	128,574	14
其他综合(损失)/收益	七(37)	(512)	(2,320)	(538)	199
盈余公积	七(27)	195	42	195	42
未分配利润		92,032	52,989	2,293	918
归属于母公司所有者权益合计		213,406	53,225	134,464	3,673
少数股东权益		45,267	34,917	-	-
所有者权益合计		258,673	88,142	134,464	3,673
负债及所有者权益总计		1,570,062	1,240,138	393,461	265,078

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: 潘翰钊

会计机构负责人:



恒大地产集团有限公司

2017 年度合并及公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



项 目	附注	合并		公司	
		2017 年度	2016 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	七(28)、十八(11)	302,233	205,097	2,264	2,371
减：营业成本	七(28)、十八(11)	(191,298)	(140,751)	(34)	(155)
税金及附加	七(29)	(21,986)	(15,824)	(131)	(306)
销售费用	七(31)	(15,411)	(13,907)	(651)	(1,392)
管理费用	七(31)	(7,743)	(5,916)	(1,257)	(1,383)
财务费用—净额	七(30)	(2,017)	(3,810)	(1,247)	(1,107)
资产减值损失	七(32)	(548)	(374)	-	(28)
加：公允价值变动收益/(损失)	七(33)	7,582	3,853	9	(623)
投资(损失)/收益	七(34)、十八(12)	(3,629)	6	2,968	23,423
其中：对联营企业和合营企业 的投资损失	七(9)	(403)	(647)	(463)	(506)
资产处置(损失)/收益		(12)	43	-	-
其他收益		58	-	-	-
二、营业利润		67,229	28,417	1,921	20,800
加：营业外收入	七(35)(a)	660	589	6	7
减：营业外支出	七(35)(b)	(5,287)	(2,496)	(174)	(64)
三、利润总额		62,602	26,510	1,753	20,743
减：所得税(费用)/贷项	七(36)	(20,604)	(8,809)	(225)	91
四、净利润		41,998	17,701	1,528	20,834
其中：同一控制下企业合并中被合 并方在合并前实现的净利润		-	1,512	-	-
归属于母公司所有者的净利润		39,196	15,840	1,528	20,834
少数股东损益		2,802	1,861	-	-

恒大地产集团有限公司

2017 年度合并及公司利润表(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



项 目	合并		公司	
	2017 年度	2016 年度	2017年度	2016 年度

附注

五、其他综合收益/(损失)的税后净额

归属于母公司所有者的其他综合收

益/(损失)的税后净额

1,808 (2,573) (737) 199

以后将重分类进损益的其他综

合收益/(损失)

1,808 (2,573) (737) 199

权益法下在被投资单位以后

将重分类进损益的其他综

合收益中享有的份额

- (197) - -

可供出售金融资产公允价值变动

2,400 (3,145) (737) 199

外币财务报表折算差额

(592) 769 - -

六、综合收益总额

43,806 15,128 791 21,033

归属于母公司所有者的综合收益总额

41,004 13,267 791 21,033

归属于少数股东的综合收益总额

2,802 1,861 - -

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：潘翰钢

会计机构负责人：



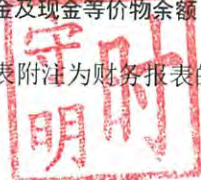
恒大地产集团有限公司

2017 年度合并及公司现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)

项 目	附注	合并		公司	
		2017 年度	2016 年度	2017 年度	2016 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		364,900	273,372	2,648	2,373
收到其他与经营活动有关的现金		6,222	3,123	1,464	1,356
经营活动现金流入小计		371,122	276,495	4,112	3,729
购建商品、接受劳务支付的现金		(366,992)	(237,159)	(318)	(285)
支付给职工以及为职工支付的现金		(14,176)	(11,551)	(698)	(802)
支付的各项税费		(28,514)	(22,817)	(187)	(473)
支付其他与经营活动有关的现金	七(38)(f)	(39,838)	(20,802)	(13,942)	(3,509)
经营活动现金流出小计		(449,520)	(292,329)	(15,145)	(5,069)
经营活动使用的现金流量净额	七(38)(a)、十八(13)	(78,398)	(15,834)	(11,033)	(1,340)
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金		78,090	4,577	5,932	2,808
取得投资收益所收到的现金		52	107	11,704	12,867
处置固定资产、投资性房地产、无形资产及其他长期资产收回的现金净额		2,817	2,912	11	473
处置子公司及其他营业单位收到的现金	七(38)(e)	4,008	1,899	6,584	23
收到其他与投资活动有关的现金		1,963	19,169	-	16
投资活动现金流入小计		86,930	28,664	24,231	16,187
购建固定资产、投资性房地产、无形资产及其他长期资产所支付的现金		(13,994)	(16,897)	(116)	(307)
投资支付的现金		(51,008)	(45,954)	(23,540)	(37,102)
取得子公司及其他营业单位支付的现金	九(2)(c)(vi)	(37,009)	(44,120)	(313)	-
支付其他与投资活动有关的现金		(27,694)	(39,854)	(90,185)	(29,365)
投资活动现金流出小计		(129,705)	(146,825)	(114,154)	(66,774)
投资活动使用的现金流量净额		(42,775)	(118,161)	(89,923)	(50,587)
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资所收到的现金		118,192	16,874	117,000	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,192	16,874	-	-
取得借款收到的现金		458,352	411,748	3,567	30,712
发行债券收到的现金		-	14,111	-	14,111
收到其他与筹资活动有关的现金		5,578	90,736	16,727	70,540
筹资活动现金流入小计		582,122	533,469	137,294	115,363
偿还债务支付的现金		(375,465)	(211,403)	(9,393)	(13,227)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(53,911)	(33,876)	(1,538)	(1,710)
支付其他与筹资活动有关的现金		(69,260)	(74,470)	(32,240)	(9,638)
筹资活动现金流出小计		(498,636)	(319,749)	(43,171)	(24,575)
筹资活动产生的现金流量净额		83,486	213,720	94,123	90,788
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(254)	159	-	-
五、现金及现金等价物净变动额	七(38)(c)	(37,941)	79,884	(6,833)	38,861
加: 年初现金及现金等价物余额		171,185	91,301	46,003	7,142
六、年末现金及现金等价物余额	七(38)(d)	133,244	171,185	39,170	46,003

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:

潘翰钢

会计机构负责人:



恒大地产集团有限公司

2016 年度合并所有者权益变动表
(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)

项 目	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	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
2016 年 1 月 1 日年初余额 (经重列)	2,500	5,872	56	1,250	71,904	15,464	97,046
2016 年度增减变动额							
综合收益总额	-	-	-	-	15,840	1,861	17,701
净利润	-	-	-	-	-	-	(2,573)
其他综合收益	-	-	(2,573)	-	-	-	-
综合收益总额合计	-	-	(2,573)	-	15,840	1,861	15,128
所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
股东投入资本	-	(721)	-	-	-	16,874	16,874
购买部分子公司少数股东权益	-	-	-	-	-	(6,769)	(7,490)
收购资产增加的少数股东权益	-	-	-	-	-	1,172	1,172
收购业务增加的少数股东权益	-	-	-	-	-	6,707	6,707
同一控制下企业合并	-	(2,615)	-	-	(6,839)	-	(9,454)
处置子公司	-	(2,625)	197	(1,250)	(24,304)	(173)	(28,155)
股份支付计入股东权益的金额	-	55	-	-	-	-	55
其他	-	48	-	-	-	-	48
利润分配	-	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积	-	-	-	42	(42)	-	-
对所有者的分配	-	-	-	-	(3,570)	(219)	(3,789)
2016 年 12 月 31 日年末余额	2,500	14	(2,320)	42	52,989	34,917	88,142

恒大地产集团有限公司

2017 年度合并所有者权益变动表(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)

项 目	附注	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	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
2017 年 1 月 1 日年初余额		2,500	14	(2,320)	42	52,989	34,917	88,142
2017 年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-	-	-	39,196	2,802	41,998
其他综合收益		-	-	1,808	-	-	-	1,808
综合收益总额合计		-	-	1,808	-	39,196	2,802	43,806
所有者投入和减少资本								
股东投入资本		1,440	128,560	-	-	-	12,009	142,009
购买部分子公司少数股东权益		-	(11,319)	-	-	-	(4,028)	(15,347)
收购资产增加的少数股东权益		-	-	-	-	-	405	405
收购业务增加的少数股东权益		-	-	-	-	-	1,701	1,701
处置子公司		-	-	-	-	-	(2,261)	(2,261)
股份支付计入股东权益的金额		-	496	-	-	-	-	496
利润分配								
提取盈余公积		-	-	-	153	(153)	-	-
对少数股东的分配		-	-	-	-	-	(278)	(278)
2017 年 12 月 31 日年末余额		3,940	117,751	(512)	195	92,032	45,267	258,673

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:

潘翰卿

会计机构负责人:



恒大地产集团有限公司

2016 年度公司所有者权益变动表
(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)

项 目	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2016 年 1 月 1 日年初余额	2,500	518	-	1,250	5,382	9,650
2016 年度增减变动额						
综合收益总额	-	-	-	-	20,834	20,834
净利润	-	-	199	-	-	199
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益总额合计	-	-	199	-	20,834	21,033
所有者投入资本和减少资本						
同一控制下企业合并	-	2,141	-	-	-	2,141
处置子公司	-	(2,659)	-	(1,250)	(25,256)	(29,165)
其他	-	14	-	-	-	14
利润分配						
提取盈余公积	-	-	-	42	(42)	-
2016 年 12 月 31 日年末余额	2,500	14	199	42	918	3,673

恒大地产集团有限公司

2017 年度公司所有者权益变动表(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)

项 目	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2017 年 1 月 1 日年初余额	2,500	14	199	42	918	3,673
2017 年度增减变动额						
综合收益总额	-	-	-	-	1,528	1,528
净利润	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	(737)	-	-	(737)
综合收益总额合计	-	-	(737)	-	1,528	791
所有者投入资本和减少资本	1,440	128,560	-	-	-	130,000
股东投入资本	-	-	-	153	(153)	-
提取盈余公积	3,940	128,574	(538)	195	2,293	134,464
2017 年 12 月 31 日年末余额						

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:

潘翰卿

会计机构负责人:



恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)

一 公司基本情况

恒大地产集团有限公司(以下简称“本公司”)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、深圳市麒麟投资有限公司、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与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、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，实际控制人为许家印博士。中间控股公司中国恒大集团(以下简称“中国恒大”)为在开曼群岛注册成立的有限公司，该公司的股份于 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(以下合称“本集团”)经批准的经营范围为房地产开发、建材销售、物业管理、酒店运营及企业管理咨询服务等。2017 年度，本集团的实际主营业务在上述经批准的经营范围内。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)

一 公司基本情况(续)

本财务报表由本公司企业负责人于 2018 年 4 月 26 日批准报出。

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 2017 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 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 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) 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人民币入账。

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人民币。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。

(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。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(4) 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。

(5) 金融资产

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项和可供出售金融资产。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。于报告期内，本集团的金融资产仅包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项和可供出售金融资产。

(a) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产。

(b) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款及其他应收款等(附注四(7))。

(c) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

(d) 确认和计量

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益；其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动作为公允价值变动损益计入当期损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及在处置时产生的处置损益，计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入所有者权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



四 重要会计政策和会计估计(续)

(5) 金融资产(续)

(e) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当有客观证据表明以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入所有者权益。

以成本计量的可供出售金融资产发生减值时，按其账面价值超过按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认减值损失。已发生的减值损失以后期间不再转回。

(f) 金融资产的终止确认

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；或者(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。

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股东权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(6) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团的金融负债主要为其他金融负债，包括应付款项、借款及应付债券等。

应付款项包括应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款及应付债券按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

其他金融负债期限在一年以下(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，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。

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但是，同时满足下列条件的，应当以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (a) 企业具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利现在是可执行的；
- (b) 企业计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(7) 应收款项

应收款项包括应收账款和其他应收款。本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

(a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

单项金额大于 1,000 万元的应收账款，及单项金额大于 3,000 万元的其他应收款视为重大。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(b) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

信用风险特征组合的确定依据：

项目	计提方法
应收楼款组合	根据历史实际损失率确定坏账准备计提比例为零
合并范围内关联方应收款项组合	根据历史实际损失率确定坏账准备计提比例为零
合并范围外关联方应收款项组合	按余额百分比法计提坏账准备，计提比例为 1%
少数股东往来款组合	按余额百分比法计提坏账准备，计提比例为 1%
保证金、备用金组合	根据历史实际损失率确定坏账准备计提比例为零
银行承兑汇票	根据历史实际损失率确定坏账准备计提比例为零
其他	按照账龄分析法计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法的计提比例列示如下：

	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
一年以内	1%	1%
一到二年	2%	2%
二年以上	5%	5%

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



四 重要会计政策和会计估计(续)

(7) 应收款项(续)

(c) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(d) 本集团向金融机构转让不附追索权的应收账款，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(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。

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。

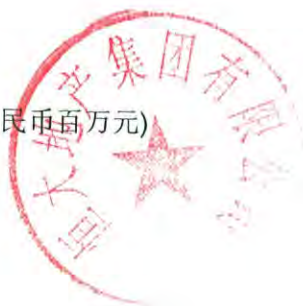
子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排；联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

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；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



四 重要会计政策和会计估计(续)

(9) 长期股权投资(续)

(a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(b) 后续计量及损益确认方法

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。

采用权益法核算的长期股权投资，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。

采用权益法核算的长期股权投资，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，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。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)



四 重要会计政策和会计估计(续)

(9) 长期股权投资(续)

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资, 当其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))。

(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。

(11) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具以及办公设备等。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。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



四 重要会计政策和会计估计(续)

(11) 固定资产(续)

(b) 固定资产的折旧方法

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。

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	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。

(c) 当固定资产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))。

(d) 固定资产的处置

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))。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



四 重要会计政策和会计估计(续)

(13) 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) 软件使用权

本集团购买的软件使用权按照实际成本计量，并在可使用年限内平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销的方法

本集团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	0%	1.43% - 2.50%
其他	3 - 20	0%	5% - 33.33%

(14) 商誉

非同一控制下的企业合并，其合并成本超过合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额确认为商誉。

(15) 长期待摊费用

长期待摊费用为经营租入固定资产改良支出，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。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)



四 重要会计政策和会计估计(续)

(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、长期待摊费用及对子公司、合营企业和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; 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。

在财务报表中单独列示的商誉, 无论是否存在减值迹象, 至少每年进行减值测试。减值测试时, 商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的, 确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值, 再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重, 按比例抵减其他各项资产的账面价值。

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) 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。

(18) 借款

借款按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量, 并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。借款期限在一年以下(含一年)的借款为短期借款, 其余借款为长期借款。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



四 重要会计政策和会计估计(续)

(19) 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。

(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。

(c) 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。

(d) 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。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



四 重要会计政策和会计估计(续)

(20) 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，按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例或已完工合同工作的测量进度或者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。

(21) 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：

- 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；
- 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。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)



四 重要会计政策和会计估计(续)

(22) 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时进行确认。

(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。

(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(20)。

(23) 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。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



四 重要会计政策和会计估计(续)

(23) 政府补助(续)

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。

(24) 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。

(25) 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。

(26) 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。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)



四 重要会计政策和会计估计(续)

(27) 利润分配

拟发放的利润于董事会批准的当期, 确认为负债。

(28) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

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) 非同一控制下的企业合并

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。

(29) 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以及本集团控制的结构化主体。

子公司是指被本集团控制的主体。控制, 是指拥有对被投资方的权力, 通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权, 表明本集团能够控制被投资单位, 应当将该被投资单位认定为子公司, 纳入合并财务报表的合并范围。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。

结构化主体, 是指在判断主体的控制方时, 表决权或类似权利没有被作为设计主体架构时的决定性因素(例如表决权仅与行政管理事务相关), 而主导该主体相关活动的依据是合同或相应安排。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



四 重要会计政策和会计估计(续)

(29) 合并财务报表的编制方法(续)

当本集团作为原始权益人及次级权益持有人发起成立专项资产管理计划时，本集团将评估就该结构化主体而言，本集团是否以主要责任人的身份行使决策权。如果其他方(结构化主体的其他投资者)行使决策权，则本集团不控制该结构化主体。但若本集团被判断为行使决策权，则是主要责任人，因而控制该结构化主体。

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或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。子公司的所有者权益、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所有者权益、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。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



四 重要会计政策和会计估计(续)

(30) 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。

(31) 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。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



四 重要会计政策和会计估计(续)

(31) 重要会计估计和判断(续)

(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。

(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符，则该项差异会影响已确认销售成本的正确性。

(32) 重要会计政策变更

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》和《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会(2017)30 号)，本公司已采用上述准则编制 2017 年度财务报表，对本公司财务报表的影响列示如下：

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
本公司将 2017 年度获得的政府补助计入其他收益项目。2016 年度的比较财务报表未重列。	不适用	不适用
		2016 年度
本公司将 2017 年度处置固定资产产生的利得和损失计入资产处置损失项目。2016 年度的比较财务报表已相应调整。	增加：资产处置收益	43
	减少：营业外收入	53
	减少：营业外支出	10

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)



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	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%、11%或 17%
营业税(a)	房地产出租或销售收入、物业管理收入	5%
	提供建筑劳务收入	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	房产原值的 1.2%或租金收入 12%
企业所得税	应纳税所得额	25%

- (a) 根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号), 自 2016 年 5 月 1 日起, 本集团的房地产销售业务收入适用增值税, 一般纳税人适用税率为 5%或 11%, 小规模纳税人适用税率为 3%, 建筑工程总承包适用增值税, 税率为 11%, 物业管理业务收入适用增值税, 税率为 6%, 酒店运营收入适用增值税, 税率为 6%, 2016 年 5 月 1 日前该等业务适用营业税, 税率为 5%。

六 子公司

(1) 本公司直接控股之子公司

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
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
鄂州鑫金生态观光产业园有限公司	鄂州市	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
恒大盛宇(清新)置业有限公司	清远市	房地产开发	100%	设立

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



六 子公司(续)

(1) 本公司直接控股之子公司(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	100%	收购
西安棋云置业有限公司	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	100%	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
广州恒大材料设备有限公司	广州市	建筑工程	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
广东恒大排球俱乐部有限公司	广州市	文化体育	100%	设立
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	66%	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%	收购
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%	收购
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

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



六 子公司(续)

(1) 本公司直接控股之子公司(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
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
北京润业文化艺术有限公司	北京市	房地产开发	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
宿迁恒大华府置业有限公司	宿迁市	房地产开发	100%	设立
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
太原俊豪房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	100%	设立
深圳市建设(集团)有限公司	深圳市	建筑工程	100%	收购
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
恒大世纪城(清远)酒店有限公司	清远市	房地产开发	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	100%	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	100%	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	广州市	文化体育	100%	设立
恒大商业有限公司	广州市	酒店商业	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
恒大地产集团天津酒店有限公司	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

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



六 子公司(续)

(1) 本公司直接控股之子公司(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
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	100%	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
恒大地产集团天津世博国际会议中心有限公司	天津市	酒店商业	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	100%	设立
合肥粤祺置业有限公司	合肥市	房地产开发	100%	设立
合肥粤祺商业运营管理有限公司	合肥市	房地产开发	100%	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
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	酒店商业	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	酒店商业	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	武汉市	酒店商业	100%	设立
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	100%	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
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
江西星宇置业发展有限公司	江西省	房地产开发	100%	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	广告设计	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
太原恒泽房地产开发有限公司	太原市	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
恒大大方扶贫管理有限公司	贵阳市	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
太原恒德隆房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	100%	收购

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



六 子公司(续)

(1) 本公司直接控股之子公司(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
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
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
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
广州市恒大园林设计院有限公司	广州市	园林设计	100%	设立
太原恒睿房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	100%	设立
太原恒鑫房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	94%	设立
太原恒林房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	100%	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
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
太原恒坪房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	100%	设立
太原恒庆房地产开发有限公司	太原市	房地产开发	75%	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
恒大地产集团(东莞)有限公司	东莞市	房地产开发	83%	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	80%	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
平顶山长久置业有限公司	平顶山市	房地产开发	67%	收购
林芝恒大酒店有限公司	林芝市	酒店商业	100%	设立
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
启东恒大酒店有限公司	南通市	酒店商业	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
升裕有限公司	香港	房地产开发	100%	设立
领诚有限公司(BVI)	BVI	房地产开发	100%	设立

(2) 于 2017 年不纳入合并范围的重要子公司

重要子公司名称	不再纳入合并范围的原因
嘉凯城集团股份有限公司(以下简称“嘉凯城”)	处置

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



七 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
库存现金	23	50
银行存款	133,221	171,135
其他货币资金	133,504	104,006
	<u>266,748</u>	<u>275,191</u>
减：受到限制的货币资金	(133,504)	(104,006)
现金及现金等价物	<u>133,244</u>	<u>171,185</u>

其他货币资金为本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。（附注七(38)(d)）。

(2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
交易性权益工具投资	<u>2,772</u>	<u>3,076</u>

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 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为本集团对中国 A 股市场上市公司的权益投资，均在活跃市场上有公开交易报价。

交易性权益工具投资的公允价值根据上海证券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

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



七 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收票据

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	62	68

(4) 应收账款及其他应收款

(a) 应收账款

	2016 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日
应收关联方(附注十(4)(a))	197			10
应收第三方	8,267			12,800
	8,464			12,810
减：坏账准备	(17)	本年增加 (12)	本年减少 2	(27)
	8,447			12,783

应收账款账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
一年以内	11,440	89.31%	(14)	6,929	81.87%	(11)
一到二年	510	3.98%	(4)	938	11.08%	(2)
二年以上	860	6.71%	(9)	597	7.05%	(4)
	12,810	100.00%	(27)	8,464	100.00%	(17)

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，本集团无已逾期未减值的应收账款。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)



七 合并财务报表项目附注(续)

(4) 应收账款及其他应收款(续)

(b) 长期应收款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收分期楼款	12,131	15,358
应收融资租赁款(附注十(4)(c))	522	407
	<u>12,653</u>	<u>15,765</u>
减: 一年内到期的非流动资产	(8,176)	(7,019)
	<u>4,477</u>	<u>8,746</u>

于 2017 年 12 月 31 日, 长期应收款 1,105,000,000 元(2016 年 12 月 31 日: 601,000,000 元)已逾期, 基于对客户财务状况及其信用记录的分析, 本集团认为这部分款项可以收回, 没有发生减值。这部分应收款项的逾期账龄分析如下:

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	546	374
一到二年	346	167
二年以上	213	60
	<u>1,105</u>	<u>601</u>

(c) 其他应收款

	2016 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注十(4)(b))	2,619		4,235
应收保证金	7,981		23,725
应收少数股东不带息垫款	4,235		9,350
应收处置子公司款项	6,776		-
其他	7,191		10,780
	<u>28,802</u>		<u>48,090</u>
		本年增加	本年减少
减: 坏账准备	(175)	(187)	-
	<u>28,627</u>		<u>47,728</u>

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



七 合并财务报表项目附注(续)

(4) 应收账款及其他应收款(续)

(c) 其他应收款(续)

其他应收款及相应的坏账准备分析如下：

	2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
一年以内	39,018	81.13%	(242)	23,270	80.79%	(115)
一到二年	6,189	12.87%	(65)	2,392	8.30%	(17)
二年以上	2,883	6.00%	(55)	3,140	10.91%	(43)
	48,090	100.00%	(362)	28,802	100.00%	(175)

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，本集团无已逾期但未减值的其他应收款。

(5) 预付款项

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	111,588	85.87%	41,787	80.11%
一到二年	11,741	9.03%	4,088	7.84%
二年以上	6,623	5.10%	6,284	12.05%
	129,952	100.00%	52,159	100.00%

预付款项主要是未取得土地使用权证的预付土地款。超过一年且金额重大的预付款项主要是对应尚在拆迁的土地或分批获取土地使用权证的预付款项。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
在建开发产品	804,676	567,171
已完工开发产品	92,731	80,597
其他	34	157
	<u>897,441</u>	<u>647,925</u>
减: 存货跌价准备	(1,036)	(828)
	<u>896,405</u>	<u>647,097</u>

存货跌价准备分析如下:

	2016 年 12 月 31 日	本年计提额	本年减少额		2017 年 12 月 31 日
			转回	转销	
存货	(828)	(386)	35	143	(1,036)

2017 年度, 计入在建开发产品的借款费用资本化金额为 40,473,000,000 元(2016 年度: 30,747,000,000 元), 用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 7.87%(2016 年: 9.39%)。

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日, 本集团用于银行借款抵押的存货详见附注七(15)(a)和附注七(23)(a)。

(7) 其他流动资产

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
预缴土地增值税	5,677	4,438
预交增值税	3,962	1,561
待抵扣进项税额	3,461	218
预缴企业所得税	3,190	3,097
预缴营业税	1,752	2,855
可供出售金融资产	1,520	1,672
其他	474	625
	<u>20,036</u>	<u>14,466</u>

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)



七 合并财务报表项目附注(续)

(8) 可供出售金融资产

2017 年 12 月 31 日

2016 年 12 月 31 日

以公允价值计量

-可供出售权益工具

1,740

34,840

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日, 本集团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计提减值准备。

可供出售金融资产主要包括本集团对中国 A 股上市公司的权益投资, 在活跃市场上有公开交易报价。

可供出售金融资产的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。

(9) 长期股权投资

2017 年 12 月 31 日

2016 年 12 月 31 日

合营企业(a)

690

566

联营企业(b)

1,934

161

2,624

727

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

对合营企业投资列示如下:

	2016 年 12 月 31 日	追加投资	按权益法 调整的净损失	2017 年 12 月 31 日
合营企业	566	531	(407)	690

本集团没有单独重要的合营企业。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

对联营企业投资列示如下:

	2016 年 12 月 31 日	追加投资	处置子公 司减少	由联营企业 转为子公司	按权益法调整 的净收益	2017 年 12 月 31 日
联营企业	161	1,821	(10)	(42)	4	1,934

本集团没有单独重要的联营企业。

于 2017 年度, 本集团收购若干对联营企业实施控制的投资方股权, 对于购买日之前持有的联营企业股权, 已相应按照原持有股权在购买日的公允价值进行重新计量, 公允价值与其账面价值的差异合计 120,532,000 元计入投资收益; 购买日之前持有的联营企业股权均不涉及其他综合收益。

(c) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2017 年度	2016 年度
合营企业:		
投资账面价值合计	690	1,639
下列各项按持股比例计算的合计数		
-净亏损(i)	(407)	(645)
-其他综合收益(i)	-	(197)
-综合收益总额	(407)	(842)
联营企业:		
投资账面价值合计	1,934	177
下列各项按持股比例计算的合计数		
-净利润/(亏损)(i)	4	(2)
-其他综合收益	-	-
-综合收益总额	4	(2)

- (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。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)



七 合并财务报表项目附注(续)

(10) 投资性房地产

	房屋及建筑物
2016 年 12 月 31 日	
本年增加	130,196
公允价值变动	15,772
本年处置子公司转出	8,537
本年处置	(5,976)
外币报表折算差异	(2,266)
2017 年 12 月 31 日	(675)
	<u>145,588</u>

2017 年度, 计入投资性房地产的借款费用资本化金额为 2,266,000,000 元(2016 年度: 2,366,000,000 元), 用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 7.87%(2016 年: 9.39%)。

2017 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 8,537,000,000 元(2016 年度: 4,925,000,000 元)。

2017 年度, 本集团处置了账面价值 2,266,000,000 元的投资性房地产, 处置收益为 168,437,000 元。

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 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七(15)(a)和七(23)(a)。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(11) 固定资产

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	合计
原价					
2016 年 12 月 31 日	11,793	179	570	4,902	17,444
在建工程转入	2,213	73	-	437	2,723
非同一控制下企业合并 (附注九(2))	204	9	8	89	310
本年购置	833	6	220	696	1,755
本年减少	(764)	(31)	(58)	(143)	(996)
2017 年 12 月 31 日	14,279	236	740	5,981	21,236
累计折旧					
2016 年 12 月 31 日	(1,754)	(64)	(403)	(2,015)	(4,236)
本年计提	(669)	(41)	(84)	(669)	(1,463)
本年减少	33	12	38	37	120
2017 年 12 月 31 日	(2,390)	(93)	(449)	(2,647)	(5,579)
净值					
2017 年 12 月 31 日	11,889	143	291	3,334	15,657
2016 年 12 月 31 日	10,039	115	167	2,887	13,208

2017 年度以及 2016 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:

	2017 年度	2016 年度
营业成本	496	402
管理费用	756	617
销售费用	211	291
	1,463	1,310

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 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七(15)(a)和七(23)(a)。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)



七 合并财务报表项目附注(续)

(12) 在建工程

工程名称	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年转入 固定资产	2017 年 12 月 31 日
酒店工程	4,478	4,325	(2,723)	6,080
其中: 借款费用资本化金额	719	354	(318)	755

2017 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 7.87%(2016 年: 9.39%)。

(13) 无形资产

	土地使用权	其他	合计
原价			
2016 年 12 月 31 日	5,238	226	5,464
本年增加	305	10	315
非同一控制下企业合并(附注九(2))	12	-	12
本年减少	(38)	(2)	(40)
2017 年 12 月 31 日	5,517	234	5,751
累计摊销			
2016 年 12 月 31 日	(294)	(32)	(326)
本年摊销	(129)	(25)	(154)
本年减少	-	-	-
2017 年 12 月 31 日	(423)	(57)	(480)
净值			
2017 年 12 月 31 日	5,094	177	5,271
2016 年 12 月 31 日	4,944	194	5,138

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 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七(15)(a)和七(23)(a)。

(14) 长期待摊费用

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
装修费	55	143
其他	111	61
	166	204

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(15) 短期借款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
担保借款		
-抵押借款(a)	17,327	24,793
-质押借款(b)	89,052	33,901
-保证借款(c)	19,420	26,271
信用借款	7,379	3,741
	<u>133,178</u>	<u>88,706</u>

- (a) 于 2017 年 12 月 31 日，抵押借款 17,327,000,000 元系由账面价值 4,390,000,000 元的固定资产、账面价值 624,800,000 元的投资性房地产、账面净值 427,030,000 元的土地使用权以及账面价值 31,622,000,000 元的存货作为抵押物(2016 年：抵押借款 24,793,000,000 元系由账面价值 1,517,000,000 元的固定资产、账面价值 10,598,000,000 元的投资性房地产以及账面价值 33,991,000,000 元的存货作为抵押物)。
- (b) 于 2017 年 12 月 31 日，质押借款 89,052,000,000 元系由 55,303,000,000 元的货币资金及 18,715,000,000 元的子公司股权作为质押物。(2016 年：质押借款 33,901,000,000 元系由 15,415,000,000 元的货币资金及 15,856,000,000 元的子公司股权作为质押物)。
- (c) 于 2017 年 12 月 31 日，保证借款 19,420,000,000 元由本公司及其子公司提供保证(2016 年 12 月 31 日：保证借款 25,993,000,000 元由本公司及其子公司提供保证；保证借款 278,000,000 元由中国恒大提供保证)。
- (d) 于 2016 年 12 月 31 日，短期借款中包括本公司最终控股公司之合营公司为委托人向本集团提供的借款 2,700,000,000 元以及本公司最终控股公司之联营企业向本集团提供的借款 799,000,000 元。
- (e) 2017 年 12 月 31 日短期借款的利率区间为 1.30%至 10.89%(2016 年 12 月 31 日：1.32%至 10.50%)。

(16) 应付票据

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	63,817	43,058
银行承兑汇票	597	617
	<u>64,414</u>	<u>43,675</u>

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



七 合并财务报表项目附注(续)

(17) 预收款项

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
物业预售收款	242,202	181,775
其他	1,852	1,629
	<u>244,054</u>	<u>183,404</u>

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，本集团账龄超过一年的预收账款主要为尚未结算的预收房款。

(18) 应付职工薪酬

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	1,761	1,355
应付设定提存计划(b)	60	56
	<u>1,821</u>	<u>1,411</u>

(a) 短期薪酬

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	1,229	11,546	(11,159)	1,616
职工福利费	35	743	(742)	36
社会保险费	28	573	(572)	29
其中：医疗保险费	24	496	(495)	25
工伤保险费	2	35	(35)	2
生育保险费	2	42	(42)	2
住房公积金	21	460	(453)	28
工会经费和职工教育经费	42	91	(81)	52
	<u>1,355</u>	<u>13,413</u>	<u>(13,007)</u>	<u>1,761</u>

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)



七 合并财务报表项目附注(续)

(18) 应付职工薪酬(续)

(b) 设定提存计划

	2017 年度		2016 年度	
	应付金额	期末余额	应付金额	期末余额
基本养老保险	1,133	58	897	54
失业保险费	40	2	44	2
	<u>1,173</u>	<u>60</u>	<u>941</u>	<u>56</u>

(19) 应交税费

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应交土地增值税	30,660	19,071
应交企业所得税	26,117	15,039
未交增值税	6,662	297
其他	1,741	547
	<u>65,180</u>	<u>34,954</u>

(20) 其他应付款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付关联方(附注十(4)(d))	475	29,017
应付土地款(a)	38,710	35,537
应付少数股东款项	9,907	4,239
应付收购子公司款项	8,731	18,766
应付保证金及代收款	4,920	3,513
暂收投资者投入款	-	13,000
其他	8,461	10,638
	<u>71,204</u>	<u>114,710</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。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)



七 合并财务报表项目附注(续)

(21) 一年内到期的非流动负债

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(附注七(23))	166,446	67,312
一年内到期的应付债券(附注七(24))	36,483	6,756
一年内到期的长期应付款(附注七(22))	12,566	6,686
	<u>215,495</u>	<u>80,754</u>

(22) 长期应付款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付收购子公司款项	3,939	9,925
合并结构化主体份额(a)	3,333	5,093
应付少数股东现金垫款(b)	9,582	33,011
其他	-	2
	<u>16,854</u>	<u>48,031</u>
减: 一年内到期的长期应付款	(12,566)	(6,686)
	<u>4,288</u>	<u>41,345</u>

(a) 于 2017 年 12 月 31 日, 金额包括若干来自合并投资实体单位持有人的现金垫款约 3,333,000,000 元, 按 6.65% 的平均年利率计息并须根据相应贷款协议还款(于 2016 年 12 月 31 日, 金额包括若干来自合并投资实体单位持有人的现金垫款约 5,093,333,000 元, 其中 1,760,000,000 元的现金垫款按 9.60% 的平均年利率计息并须根据相应贷款协议还款; 3,333,333,000 元的现金垫款按 6.65% 的平均年利率计息并须根据相应贷款协议还款)。

(b) 于 2017 年 12 月 31 日, 金额包括若干来自少数股东的现金垫款约 45,000,000 元(2016 年 12 月 31 日: 339,000,000 元), 按 12%(2016 年 12 月 31 日: 12%) 的平均年利率计息, 并须根据相应贷款协议还款。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



七 合并财务报表项目附注(续)

(23) 长期借款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
担保借款		
-抵押借款(a)	245,010	194,919
-质押借款(b)	116,562	128,983
-保证借款(c)	42,482	58,307
信用借款	30,319	17,240
	<u>434,373</u>	<u>399,449</u>
减：一年内到期的长期借款		
担保借款		
-抵押借款	(74,804)	(37,931)
-质押借款	(51,751)	(15,522)
-保证借款	(26,903)	(10,882)
信用借款	(12,988)	(2,977)
	<u>(166,446)</u>	<u>(67,312)</u>
	<u>267,927</u>	<u>332,137</u>

(a) 于 2017 年 12 月 31 日，抵押借款 245,010,000,000 元系由账面价值 6,516,000,000 元的固定资产、账面价值 9,588,000,000 元的投资性房地产、账面净值 1,149,000,000 元的土地使用权及账面价值 286,892,000,000 元的存货作为抵押物(2016 年：抵押借款 194,919,000,000 元系由账面价值 5,868,000,000 元的固定资产、账面价值 464,000,000 元的投资性房地产、账面价值 215,739,000,000 元的存货及账面价值 681,000,000 元的土地使用权作为抵押物)。

(b) 于 2017 年 12 月 31 日，质押借款 116,562,000,000 元系由 2,115,000,000 元的货币资金及 91,664,000,000 元的子公司股权作为质押物(2016 年：质押借款 128,983,000,000 元系由 3,111,000,000 元的货币资金及 70,739,000,000 元的子公司股权作为质押物)。

(c) 于 2017 年 12 月 31 日，保证借款 42,482,000,000 元系由本公司及其子公司提供保证(2016 年 12 月 31 日：保证借款 56,265,000,000 元系由本公司及其子公司提供保证；保证借款 2,042,000,000 元由中国恒大提供保证)。

(d) 于 2017 年 12 月 31 日，长期借款中包括本公司最终控股公司之合营公司为委托人向本集团提供的信托借款 2,700,000,000 元(2016 年 12 月 31 日：301,000,000 元)，于 2016 年 12 月 31 日，长期借款中包括本公司最终控股公司之合营企业之子公司向本集团提供的借款 2,515,000,000 元。

于 2017 年 12 月 31 日，长期借款中包括本公司最终控股公司之联营企业向本集团提供的借款 727,000,000 元(2016 年 12 月 31 日：无)。

(e) 2017 年 12 月 31 日长期借款的利率区间为 1.20%至 15.00%(2016 年 12 月 31 日：2.14%至 14.00%)。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



七 合并财务报表项目附注(续)

(24) 应付债券

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
公开发行公司债券	19,879	19,853
非公开发行公司债券	33,984	33,908
	<u>53,863</u>	<u>53,761</u>
减：一年内到期的应付债券	(36,483)	(6,756)
	<u>17,380</u>	<u>47,005</u>

本公司于 2015 年 6 月 19 日公开发行公司债券，发行总额 50 亿元，期限为 5 年。此债券采用单利按年计息，固定年利率 5.38%，每年付息一次。

本公司于 2015 年 7 月 7 日公开发行公司债券，发行总额 68 亿元，期限为 4 年。此债券采用单利按年计息，固定年利率 5.30%，每年付息一次。

本公司于 2015 年 7 月 7 日公开发行公司债券，发行总额 82 亿元，期限为 7 年。此债券采用单利按年计息，固定年利率 6.98%，每年付息一次。

本公司于 2015 年 10 月 16 日非公开发行公司债券，发行总额 175 亿元，期限为 5 年。此债券采用单利按年计息，固定年利率 7.38%，每年付息一次。

本公司于 2015 年 10 月 16 日非公开发行公司债券，发行总额 25 亿元，期限为 5 年。此债券采用单利按年计息，固定年利率 7.88%，每年付息一次。

本公司于 2016 年 1 月 11 日非公开发行公司债券，发行总额 100 亿元，期限为 4 年。此债券采用单利按年计息，固定年利率 6.98%，每年付息一次。

本公司于 2016 年 7 月 29 日非公开发行公司债券，发行总额 42 亿元，期限为 3 年。此债券采用单利按年计息，固定年利率 6.80%，每年付息一次。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



七 合并财务报表项目附注(续)

(25) 递延所得税资产和负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债列示如下：

(a) 递延所得税资产

	2017 年 12 月 31 日		2016 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	721	2,884	587	2,348
可抵扣税前亏损	1,890	7,560	1,670	6,680
成本确认的暂时性差异	669	2,676	575	2,300
可供出售金融资产公允价值变动	246	984	1,252	5,008
业务收购资产评估值低于其计税 基础	55	220	70	280
资产减值准备	356	1,424	255	1,020
捐赠支出	447	1,788	-	-
	<u>4,384</u>	<u>17,536</u>	<u>4,409</u>	<u>17,636</u>

其中：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	3,224	3,374
预计于 1 年后转回的金额	1,160	1,035
	<u>4,384</u>	<u>4,409</u>

(b) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣亏损分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<u>13,210</u>	<u>4,512</u>

(c) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损之到期日分布如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
2017 年	-	883
2018 年	697	926
2019 年	1,021	1,073
2020 年	182	214
2021 年	817	1,416
2022 年	10,493	-
	<u>13,210</u>	<u>4,512</u>

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



七 合并财务报表项目附注(续)

(25) 递延所得税资产和负债(续)

(d) 递延所得税负债

	2017 年 12 月 31 日		2016 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	11,105	44,490	9,305	37,274
业务收购资产评估值高于其计税 基础	15,184	60,736	12,515	50,060
可供出售金融资产公允价值变动	17	68	223	892
	<u>26,306</u>	<u>105,294</u>	<u>22,043</u>	<u>88,226</u>

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
其中：		
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	1,148	2,233
预计于 1 年后转回的金额	<u>25,158</u>	<u>19,810</u>
	<u>26,306</u>	<u>22,043</u>

(e) 抵消后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
递延所得税资产净额	3,649	3,809
递延所得税负债净额	<u>25,570</u>	<u>21,443</u>

(26) 其他非流动负债

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
递延土地增值税负债		
-投资性房地产的公允价值变动	6,188	5,615
-业务收购存货评估值高于其计税基础	<u>18,485</u>	<u>10,433</u>
	<u>24,673</u>	<u>16,048</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。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



七 合并财务报表项目附注(续)

(27) 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。本公司 2017 年提取法定盈余公积金 153,000,000 元(2016 年：42,000,000 元)。

(28) 营业收入和营业成本

	2017 年度	2016 年度
主营业务收入	299,543	202,269
其他业务收入	2,690	2,828
	<u>302,233</u>	<u>205,097</u>
	2017 年度	2016 年度
主营业务成本	189,521	139,495
其他业务成本	1,777	1,256
	<u>191,298</u>	<u>140,751</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2017 年度		2016 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
楼宇销售	292,811	184,961	195,744	134,535
建筑工程	969	911	2,189	2,026
物业管理收入	2,831	2,118	1,973	1,579
酒店收入	1,076	613	811	565
租金收入	848	-	641	-
其他	1,008	918	911	790
	<u>299,543</u>	<u>189,521</u>	<u>202,269</u>	<u>139,495</u>

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



七 合并财务报表项目附注(续)

(28) 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2017 年度		2016 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	2,435	1,584	2,101	1,015
服务费及其他	255	193	727	241
	<u>2,690</u>	<u>1,777</u>	<u>2,828</u>	<u>1,256</u>

(29) 税金及附加

	2017 年度	2016 年度
土地增值税	17,738	8,400
营业税	1,055	5,693
城市维护建设税	1,520	737
教育费附加	879	605
其他	794	389
	<u>21,986</u>	<u>15,824</u>

(30) 财务费用-净额

	2017 年度	2016 年度
利息支出	46,524	37,012
减：资本化利息	(42,022)	(32,933)
利息费用	<u>4,502</u>	<u>4,079</u>
手续费及其他	564	1,066
汇兑损失	290	2,035
减：利息收入	(3,339)	(3,370)
	<u>2,017</u>	<u>3,810</u>

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(31) 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：

	2017 年度	2016 年度
楼宇销售成本	184,961	134,535
职工薪酬费用	9,955	8,120
广告费及推广费	8,911	7,568
折旧和摊销费	1,686	1,622
处置投资性房地产	1,584	1,015
建筑工程成本	911	2,026
其他	6,444	5,688
	<u>214,452</u>	<u>160,574</u>

(32) 资产减值损失

	2017 年度	2016 年度
坏账损失	197	91
存货跌价损失	351	283
	<u>548</u>	<u>374</u>

(33) 公允价值变动收益

	2017 年度	2016 年度
以公允价值计量的投资性房地产	8,537	4,925
处置投资性房地产转出公允价值变动损益	(682)	(992)
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	(273)	(80)
	<u>7,582</u>	<u>3,853</u>

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



七 合并财务报表项目附注(续)

(34) 投资(损失)/收益

	2017 年度	2016 年度
处置可供出售金融资产净损失(i)	(7,047)	26
按权益法核算的长期股权投资损失	(403)	(647)
处置子公司净收益(ii)	3,649	220
处置联营企业收益	121	300
可供出售金融资产持有期间之投资收益	51	107
	<u>(3,629)</u>	<u>6</u>

(i) 于 2017 年 6 月 9 日，本集团以对价 29,200,000,000 元处置了对万科企业股份有限公司的全部投资，损失 7,185,000,000 元。

(ii) 于 2017 年 5 月 9 日，本公司将持有的嘉凯城 952,292,502 股股份，占其已发行股本总额约 52.78%，转让予广州凯隆，转让总价款为 6,218,000,000 元，确认处置子公司收益 3,663,000,000 元。

(35) 营业外收入及营业外支出

(a) 营业外收入

	2017 年度	2016 年度
违约金收入	320	154
没收定金收入	197	153
政府补助	-	32
其他	143	250
	<u>660</u>	<u>589</u>

(b) 营业外支出

	2017 年度	2016 年度
捐赠支出	4,181	1,469
罚款支出	405	273
交楼违约金	336	171
滞纳金	170	268
其他	195	315
	<u>5,287</u>	<u>2,496</u>

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



七 合并财务报表项目附注(续)

(36) 所得税费用

	2017 年度	2016 年度
当期所得税	20,909	10,017
递延所得税	(305)	(1,208)
	<u>20,604</u>	<u>8,809</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：

	2017 年度	2016 年度
利润总额	<u>62,602</u>	<u>26,510</u>
按适用税率(25%)计算的所得税费用	15,651	6,628
非应纳税收入	(39)	(22)
不得扣除的成本、费用和损失(a)	2,369	1,849
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	2,623	354
所得税费用	<u>20,604</u>	<u>8,809</u>

- (a) 不得扣除的成本、费用和损失主要为以收购子公司形式收购土地使用权而无法取得发票的土地成本。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)

七 合并财务报表附注(续)

(37) 其他综合收益

[illegible]

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



七 合并模拟财务报表项目附注(续)

(38) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2017 年度	2016 年度
净利润	41,998	17,701
加：固定资产折旧	1,463	1,310
长期待摊费用摊销	66	175
无形资产摊销	154	137
处置固定资产、无形资产和投资性房地 产的收益	(839)	(1,129)
资产减值准备计提	548	374
公允价值变动收益	(7,582)	(3,853)
财务费用	4,102	3,694
投资损失/(收益)	3,629	(6)
递延所得税资产的增加	(986)	(1,446)
递延所得税负债的增加/(减少)	701	(56)
其他非流动负债增加	(688)	-
存货的增加	(177,754)	(99,683)
经营性应收项目的增加	(80,133)	(38,457)
经营性受限资金的增加	(13,357)	(28,927)
经营性应付项目的增加	149,784	134,247
员工股权计划及其他	496	85
经营活动产生的现金流量净额	<u>(78,398)</u>	<u>(15,834)</u>

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



七 合并财务报表项目附注(续)

(38) 现金流量表附注(续)

(b) 不涉及现金收支的投资与筹资活动

于 2017 及 2016 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

	2017 年度	2016 年度
现金及现金等价物的年末余额	133,244	171,185
减：现金及现金等价物的年初余额	(171,185)	(91,301)
现金及现金等价物净增加	(37,941)	79,884

(d) 现金及现金等价物

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
货币资金(附注七(1))	266,748	275,191
减：受限制的货币资金	(133,504)	(104,006)
现金及现金等价物年末余额	133,244	171,185

(e) 处置子公司收到的现金净额

(i) 处置子公司收到的现金

于 2017 年度，本集团处置子公司嘉凯城(附注七(34)(ii))、镇江深建房地产开发有限公司及盐城市深建房地产开发有限公司，于处置日有关信息列示如下：

	金额
处置子公司价格	6,221
本年处置子公司于本年收到的现金和现金等价物	6,221
减：处置子公司持有的现金及现金等价物	(2,213)
处置子公司收到的现金净额	4,008

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



七 合并财务报表项目附注(续)

(38) 现金流量表附注(续)

(e) 处置子公司收到的现金净额(续)

(ii) 处置子公司的净资产：

	处置日
流动资产	26,975
非流动资产	7,634
流动负债	(25,024)
非流动负债	(4,779)
	<u>4,806</u>

(iii) 处置子公司从 2017 年 1 月 1 日至处置日的收入、费用和亏损如下：

	金额
收入	191
减：成本和费用	(543)
亏损总额	(352)
减：所得税费用	(7)
净亏损	<u>(359)</u>

(f) 支付其他与经营活动有关的现金

现金流量表中支付其他与经营活动有关的现金主要包括：

	2017 年度	2016 年度
广告费及推广费	9,539	8,325
支付销售佣金	2,490	1,764
支付办公及差旅费	1,154	970
支付专业服务费	820	351
捐赠支出	4,181	1,469
银行手续费	564	1,066
支付经营相关保证金	17,299	4,185
其他	3,791	2,672
	<u>39,838</u>	<u>20,802</u>

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



八 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
- 其他业务分部

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

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



八 分部信息(续)

(a) 2017 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	292,811	3,449	4,183	23,099	(21,309)	302,233
分部间交易收入	-	(166)	(1,352)	(19,791)	21,309	-
对外交易收入	<u>292,811</u>	<u>3,283</u>	<u>2,831</u>	<u>3,308</u>	<u>-</u>	<u>302,233</u>
对合营企业的投资收益 (损失)	56	-	-	(463)	-	(407)
对联营企业的投资损失	4	-	-	-	-	4
分部业绩	61,130	8,897	548	(2,457)	-	<u>68,118</u>
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						(273)
其他投资损失						(3,226)
财务费用						<u>(2,017)</u>
利润总额						62,602
所得税费用						<u>(20,604)</u>
净利润						<u>41,998</u>
其中，分部业绩包括：						
折旧费和摊销费	(909)	-	(11)	(766)	-	<u>(1,686)</u>
分部资产	1,355,112	145,588	3,017	38,148	-	1,541,865
未分配的金额						28,197
资产总额						<u>1,570,062</u>
分部负债	555,629	11,349	2,556	5,018	-	574,552
未分配的金额						736,837
负债总额						<u>1,311,389</u>
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)	<u>1,668</u>	<u>15,772</u>	<u>24</u>	<u>5,029</u>	<u>-</u>	<u>22,493</u>

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



八 分部信息(续)

(b) 2016 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	195,744	2,848	3,698	18,488	(15,681)	205,097
分部间交易收入	-	(106)	(1,725)	(13,850)	15,681	-
对外交易收入	<u>195,744</u>	<u>2,742</u>	<u>1,973</u>	<u>4,638</u>	<u>-</u>	<u>205,097</u>
对联营企业的投资损失	(2)	-	-	-	-	(2)
对合营企业的投资损失	(39)	-	-	(606)	-	(645)
分部业绩	25,294	4,922	368	(837)	-	<u>29,747</u>
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						(80)
其他投资收益						653
财务费用						<u>(3,810)</u>
利润总额						26,510
所得税费用						<u>(8,809)</u>
净利润						<u>17,701</u>
其中，分部业绩包括：						
折旧费和摊销费	(1,003)	-	(6)	(613)	-	<u>(1,622)</u>
分部资产	1,026,236	130,196	2,303	25,212	-	1,183,947
未分配的金额						<u>56,191</u>
资产总额						<u>1,240,138</u>
分部负债	506,901	10,720	2,006	11,322	-	530,949
未分配的金额						<u>621,047</u>
负债总额						<u>1,151,996</u>
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)	<u>3,314</u>	<u>31,544</u>	<u>16</u>	<u>2,769</u>	<u>-</u>	<u>37,643</u>

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，本集团主要的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、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。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)

九 合并范围的增加

(1) 收购子公司

于 2017 年度, 本集团收购中国若干房地产开发公司的控股权益, 该等公司仅持有土地, 且于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业务, 应视为收购土地使用权。该等收购事项使本集团少数股东权益增加 405,000,000 元(2016 年度: 1,172,000,000 元)。

(2) 非同一控制下企业合并

(a) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司:

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
四川大科技园(南区)开发有限公司	2017 年 2 月	913	100%	现金支付	2017 年 2 月 13 日	实际取得控制权
金道置业有限公司及金道商业发展有限公司	2017 年 1 月	1,800	100%	现金支付	2017 年 1 月 13 日	实际取得控制权
INFINITY Real Estate Holdings PTE. LTD. 及佛山三水区域高置业投资有限公司	2017 年 2 月	2,023	100%	现金支付	2017 年 2 月 13 日	实际取得控制权
肇庆市团星房地产开发有限公司	2017 年 1 月	910	100%	现金支付	2017 年 1 月 17 日	实际取得控制权
重庆同景投资发展有限公司	2017 年 1 月	170	100%	现金支付	2017 年 1 月 17 日	实际取得控制权
青岛豪洲置业有限公司	2017 年 3 月	1,000	100%	现金支付	2017 年 3 月 17 日	实际取得控制权
岳阳金玺置业有限公司	2017 年 3 月	294	65%	现金支付	2017 年 3 月 29 日	实际取得控制权
怀化天润房地产开发有限公司	2017 年 3 月	78	60%	现金支付	2017 年 3 月 30 日	实际取得控制权
淄博高新正承房地产开发有限公司	2017 年 3 月	300	60%	现金支付	2017 年 3 月 31 日	实际取得控制权
长春鑫茂房地产开发有限公司	2017 年 3 月	34	62%	现金支付	2017 年 3 月 31 日	实际取得控制权
佳涛国际有限公司及俊天(香港)有限公司	2017 年 4 月	151	100%	现金支付	2017 年 4 月 18 日	实际取得控制权
天津德泰隆基房地产开发有限公司	2017 年 4 月	260	100%	现金支付	2017 年 4 月 1 日	实际取得控制权
南京东润置业有限公司	2017 年 4 月	950	100%	现金支付	2017 年 4 月 1 日	实际取得控制权
佛山市三水深业地产有限公司	2017 年 6 月	2,631	100%	现金支付	2017 年 6 月 7 日	实际取得控制权
佛山市三水深业投资有限公司	2017 年 6 月	46	100%	现金支付	2017 年 6 月 7 日	实际取得控制权

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注 (除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)

九

合并范围的增加(续)

(2) 非同一控制下企业合并(续)

(a) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司(续):

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
佛山市三水深业酒店有限公司	2017 年 6 月	203	100%	现金支付	2017 年 6 月 7 日	实际取得控制权
邵阳市亿达房地产开发有限公司	2017 年 6 月	142	64%	现金支付	2017 年 6 月 1 日	实际取得控制权
泰州周山河房地产开发有限公司	2017 年 6 月	2,605	100%	现金支付	2017 年 6 月 7 日	实际取得控制权
宜春市汇景实业有限公司	2017 年 5 月	70	70%	现金支付	2017 年 5 月 27 日	实际取得控制权
沈阳颐和城地产开发有限公司	2017 年 6 月	117	70%	现金支付	2017 年 6 月 16 日	实际取得控制权
青岛中润德汽车贸易有限公司	2017 年 5 月	82	100%	现金支付	2017 年 5 月 31 日	实际取得控制权
济南西创置业有限公司	2017 年 1 月	167	70%	现金支付	2017 年 1 月 18 日	实际取得控制权
济南西实置业有限公司	2017 年 1 月	171	70%	现金支付	2017 年 1 月 18 日	实际取得控制权
重庆同景文浩置业有限公司 及重庆同景文宏置地有限公司	2017 年 9 月	127	51%	现金支付	2017 年 9 月 25 日	实际取得控制权
重庆中泰旅业发展有限公司 河北鼎嘉琪房地产开发有限公司 四川德胜集团文化旅游投资发展有限公司、 四川峨眉山宏远实业有限公司、 峨眉山阳光绿源农业科技有限公司及 四川众嘉商业管理有限公司	2017 年 12 月 2017 年 12 月 2017 年 11 月	600 1,155 5,412	100% 51% 100%	现金支付 现金支付 现金支付	2017 年 12 月 13 日 2017 年 12 月 31 日 2017 年 11 月 2 日	实际取得控制权 实际取得控制权 实际取得控制权

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)

九 企业合并范围的增加(续)

(2) 非同一控制下企业合并(续)

(b) 合并成本以及商誉的确认情况如下：

合并成本-

	INFINITY Real Estate Holdings PTE. LTD. 及佛山市三 水区帆高置 业投资有限 公司	佛山市三水 深业地产有 限公司	泰州周山河 房地产开发 有限公司	四川德胜集团文 化旅游投资发 展有限公司、四川 峨眉山宏远实 业有限公司及峨 眉山阳光绿源农 业科技有限公司	其他	合计
现金对价	2,023	2,631	2,605	5,412	9,575	22,246
原持有股权于购买日的公允价值	-	-	-	-	163	163
合并成本合计	2,023	2,631	2,605	5,412	9,738	22,409
减：取得的可辨认净资产公允价值	(2,023)	(2,631)	(2,605)	(5,412)	(9,738)	(22,409)
商誉	-	-	-	-	-	-

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



九 企业合并范围的增加(续)

(2) 非同一控制下企业合并(续)

(c) 被购买方于购买日的资产、负债及与收购相关的现金流量情况列示如下：

(i) Infinity Real Estate Holdings Pte. LTD.及佛山市三水区帆高置业投资有限公司

	公允价值 购买日	账面价值	
		购买日	2016 年 12 月 31 日
货币资金	66	66	44
应收账款及其他应收款	193	193	270
存货	3,039	1,305	1,235
固定资产	109	109	275
减：应付账款及其他应付款	(77)	(77)	(588)
预收款项	(553)	(553)	(483)
借款	-	-	(58)
递延所得税负债	(281)	-	-
其他非流动负债	(473)	-	-
净资产	2,023	1,043	695
减：少数股东权益	-	-	-
取得的净资产	2,023	1,043	695

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



九 企业合并范围的增加(续)

(2) 非同一控制下企业合并(续)

(c) 被购买方于购买日的资产、负债及与收购相关的现金流量情况列示如下(续):

(ii) 佛山市三水深业地产有限公司

	公允价值 购买日	账面价值	
		购买日	2016 年 12 月 31 日
货币资金	2	2	165
应收账款及其他应收款	98	98	97
存货	2,733	1,981	1,982
减：应付账款及其他应付款	(3)	(3)	(2,537)
预收款项	(11)	(11)	(22)
递延所得税负债	(188)	-	-
净资产	2,631	2,067	(315)
减：少数股东权益	-	-	-
取得的净资产	2,631	2,067	(315)

(iii) 泰州周山河房地产开发有限公司

	公允价值 购买日	账面价值	
		购买日	2016 年 12 月 31 日
货币资金	79	79	17
应收账款及其他应收款	10	10	6
存货	3,732	1,400	354
固定资产	1	1	1
减：应付账款及其他应付款	(14)	(14)	(453)
预收款项	(117)	(117)	(25)
递延所得税负债	(415)	-	-
其他非流动负债	(671)	-	-
净资产	2,605	1,359	(100)
减：少数股东权益	-	-	-
取得的净资产	2,605	1,359	(100)

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



九 企业合并范围的增加(续)

(2) 非同一控制下企业合并(续)

(c) 被购买方于购买日的资产、负债及与收购相关的现金流量情况列示如下(续):

(iv) 四川德胜集团文化旅游投资发展有限公司、峨眉山阳光绿源农业科技有限公司、四川峨眉山宏远实业有限公司及四川众嘉商业管理有限公司

	公允价值	账面价值	
	购买日	购买日	2016 年 12 月 31 日
货币资金	2	2	48
应收账款及其他应收款	13	13	86
其他非流动资产	-	-	54
存货	11,204	1,700	603
固定资产	190	190	16
无形资产	12	12	829
减：应付账款及其他应付款	-	-	(917)
预收款项	(88)	(88)	(33)
借款	-	-	(260)
递延所得税负债	(1,194)	-	-
其他非流动负债	(4,727)	-	-
净资产	5,412	1,829	426
减：少数股东权益	-	-	-
取得的净资产	5,412	1,829	426

(v) 其他合并方

	公允价值	账面价值	
	购买日	购买日	2016 年 12 月 31 日
货币资金	544	544	2,587
应收账款及其他应收款	2,732	2,732	2,689
其他流动资产	377	377	320
存货	31,875	19,319	15,913
固定资产	10	10	11
无形资产	-	-	374
减：应付账款及其他应付款	(5,070)	(5,070)	(7,452)
预收款项	(8,318)	(8,318)	(7,285)
借款	(5,032)	(5,032)	(5,658)
递延所得税负债	(2,237)	-	-
其他非流动负债	(3,442)	-	-
净资产	11,439	4,562	1,499
减：少数股东权益	(1,701)	-	-
取得的净资产	9,738	4,562	1,499

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)

九 企业合并范围的增加(续)

(2) 非同一控制下企业合并(续)

(c) 被购买方于购买日的资产、负债及与收购相关的现金流量情况列示如下(续):

(vi) 取得子公司支付的现金对价

本年发生的非同一控制下企业合并于本年支付的现金	16,337
减: 购买日被购买方持有的现金	(693)
加: 前期发生的非同一控制下企业合并于本年支付的现金	21,365
取得子公司支付的现金净额	<u>37,009</u>

(d) 被购买方自购买日至 2017 年 12 月 31 日止期间的营业收入和净利润列示如下:

营业收入	3,357
净利润	245

本集团采用市场法和收益法等估值技术来确定被购买方的资产负债于购买日的公允价值。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



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六。

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
广州凯隆	中国	房地产开发

(b) 母公司注册资本及其变化

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
广州凯隆	600,000,000	600,000,000

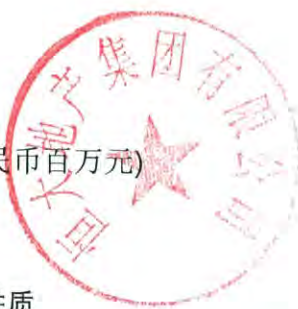
(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
广州凯隆	63.46%	63.46%	100%	100%

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)



十 关联方关系及其交易(续)

(2) 不存在控制关系的主要关联方的性质

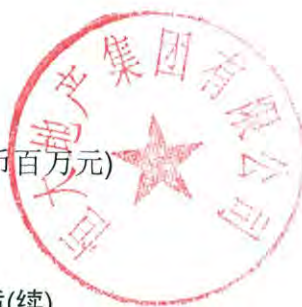
除本集团之联营企业及合营企业外不存在控制关系的主要关联方如下:

公司名称	与本集团的关系
中国恒大	本公司中间控股公司
广州市超丰置业有限公司	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
恒大集团有限公司	受同一最终控股公司控制
恒大旅游集团有限公司	受同一最终控股公司控制
儋州兴合投资有限公司	受同一最终控股公司控制
儋州祥雷投资有限公司	受同一最终控股公司控制
儋州保军投资有限公司	受同一最终控股公司控制
儋州辉望投资有限公司	受同一最终控股公司控制
儋州诺亚投资有限公司	受同一最终控股公司控制
启东宝丰置业有限公司	受同一最终控股公司控制
启东鑫华置业有限公司	受同一最终控股公司控制
启东衡美置业有限公司	受同一最终控股公司控制
启东誉豪置业有限公司	受同一最终控股公司控制
启东恒大酒店有限公司	受同一最终控股公司控制
恒大互联网集团有限公司	受同一最终控股公司控制
恒大金融资产管理(深圳)有限公司	受同一最终控股公司控制
儋州中润旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
儋州信恒旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
启东通誉置业有限公司	受同一最终控股公司控制
启东欢华置业有限公司	受同一最终控股公司控制
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
启东勤盛置业有限公司	受同一最终控股公司控制
儋州智源旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
儋州嘉元旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
儋州明良旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
儋州瑞丰旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
儋州宜倍旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
启东恒大温泉城开发有限公司	受同一最终控股公司控制
儋州盛邦旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
儋州东拓旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
儋州威焕旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
儋州长宇旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
儋州恒乐文化发展有限公司	受同一最终控股公司控制
开封王鸿旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
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
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
儋州恒视文化发展有限公司	受同一最终控股公司控制
开封盛邦旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
贵阳安佳盛鑫旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币百万元)



十 关联方关系及其交易(续)

(2) 不存在控制关系的主要关联方的性质(续)

公司名称	与本集团的关系
儋州胜伦旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
太仓恒大童世界旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
儋州轩昂投资有限公司	受同一最终控股公司控制
开封博联旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
贵阳恒大凯源旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
儋州冠合投资有限公司	受同一最终控股公司控制
开封博幻旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
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
海南恒乾材料设备有限公司	受同一最终控股公司控制
句容恒昊旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
儋州恒海养老服务有限公司	受同一最终控股公司控制
句容恒毅旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
儋州名策旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
太仓熠泰旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
儋州嘉伟旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
儋州春和投资有限公司	受同一最终控股公司控制
恒大文化产业集团股份有限公司及其子公司	受同一最终控股公司控制
儋州宜倍房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
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
恒大金融控股集团(深圳)有限公司	受同一最终控股公司控制
鄂州朗恒旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
恒大互联网金融服务(深圳)有限公司	受同一最终控股公司控制
开封恒大童世界旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
鄂州恒大童世界旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
恒大海花岛有限公司	受同一最终控股公司控制
恒腾网络集团有限公司及其子公司	受同一最终控股公司控制
惠州恒大童世界旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
贵阳恒大童世界旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
恒大保险经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
嘉凯城	受同一最终控股公司控制
句容恒大童世界旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
恒大保险代理有限公司	受同一最终控股公司控制
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
句容恒润旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
句容恒瑞旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
恒大集团(南昌)有限公司	受同一最终控股公司控制
GLORY WEALTH HOLDINGS LIMITED	受同一最终控股公司控制
广州市凯隆置业有限公司	受同一最终控股公司控制
Mass Thrive Holding Limited	受同一最终控股公司控制
恒大长白山矿泉水股份有限公司	受同一最终控股公司控制
恒大粮油集团有限公司 ^{注1}	受同一最终控股公司控制

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



十 关联方关系及其交易(续)

(2) 不存在控制关系的主要关联方的性质(续)

公司名称	与本集团的关系
安图恒大长白山矿泉水有限公司 ^{注1}	受同一最终控股公司控制
恒大乳业有限公 ^{注1}	受同一最终控股公司控制
珠海泓粤日用品有限公司 ^{注1}	受同一最终控股公司控制
深圳恒大母婴用品有限公司 ^{注1}	受同一最终控股公司控制
深圳市久初投资有限公司 ^{注1}	受同一最终控股公司控制
恒大饮品集团有限公司 ^{注1}	受同一最终控股公司控制
恒大畜牧业有限公司 ^{注1}	受同一最终控股公司控制
绥化恒大非转基因压榨大豆油有限公司 ^{注1}	受同一最终控股公司控制
长春恒大人参产业有限公司 ^{注1}	受同一最终控股公司控制
泰来恒大绿色米业有限公司 ^{注1}	受同一最终控股公司控制
兴安恒大粮油有限公司	受同一最终控股公司控制
内蒙古新谷园生态农业有限公司	受同一最终控股公司控制
黑河孙吴恒大非转基因压榨大豆油有限公司	受同一最终控股公司控制
泰来恒大米业有限公司	受同一最终控股公司控制
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为委托人
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
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为委托人
恒大人寿保险有限公司	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

注 1：本集团于 2016 年第四季度转让了该等子公司的控制权，之后该等公司不再为本集团之关联方。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



十 关联方关系及其交易(续)

(3) 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

	2017 年度	2016 年度
受同一最终控股公司控制的公司	480	307
联营企业	-	101
合营企业	94	39
本公司最终控股公司之合营企业	526	-
	<u>1,100</u>	<u>447</u>

提供劳务

	2017 年度	2016 年度
受同一最终控股公司控制的公司	242	280
联营企业	-	16
合营企业	40	35
本公司最终控股公司之合营企业	-	1
	<u>282</u>	<u>332</u>

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



十 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(b) 购销商品、提供和接受劳务(续)

采购商品

	2017 年度	2016 年度
受同一最终控股公司控制的公司	-	293
合营企业	5	10
	<u>5</u>	<u>303</u>

接受劳务

	2017 年度	2016 年度
受同一最终控股公司控制的公司	21	16
本公司中间控股公司	21	17
合营企业	260	267
本公司最终控股公司之合营企业	9	-
	<u>311</u>	<u>300</u>

(c) 租赁

本集团作为出租方

	2017 年度	2016 年度
受同一最终控股公司控制的公司	33	10
合营企业	7	7
本公司最终控股公司之合营企业	18	-
	<u>58</u>	<u>17</u>

本集团作为承租方

	2017 年度	2016 年度
本公司最终控股公司之合营企业	<u>50</u>	<u>24</u>

(d) 提供融资租赁利息收入

	2017 年度	2016 年度
受同一最终控股公司控制的公司	<u>26</u>	<u>9</u>

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



十 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(e) 接受借款的利息成本

	2017 年度	2016 年度
本公司最终控股公司之联营企业	65	10
本公司最终控股公司之合营企业之子公司	230	-
本公司最终控股公司之合营公司为委托人	364	222
	<u>659</u>	<u>232</u>

(f) 提供和接受资金

2017 及 2016 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的余额请见附注十(4)。

(g) 关键管理人员薪酬

	2017 年度	2016 年度
关键管理人员薪酬	<u>204</u>	<u>184</u>

(h) 提供担保

	2017 年度	2016 年度
合营企业	<u>2,229</u>	<u>-</u>

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



十 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(i) 共同设立公司

于 2017 年度，本集团最终控股公司之合营企业对本集团的子公司进行增资扩股，增资金额为人民币 600,000,000 元。

于 2016 年度，本集团与最终控股公司之合营企业控制的若干企业就成立合资公司签订若干合作协议。这些新成立的公司于 2016 年 12 月 31 日为本集团的子公司，最终控股公司之合营企业控制的企业的出资额合计约为人民币 14,248,000,000 元。

(4) 重大关联方应收、应付余额

(a) 应收账款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
受同一最终控股公司控制的公司	2	197
合营企业	8	-
	<u>10</u>	<u>197</u>

(b) 其他应收款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
受同一最终控股公司控制的公司	2	36
本公司中间控股公司	-	573
联营企业	20	433
合营企业	3,896	1,121
本公司最终控股公司之合营企业	317	456
	<u>4,235</u>	<u>2,619</u>

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，上述其他应收款均为无息、无抵押、无担保和无固定归还期限的往来款。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



十 关联方关系及其交易(续)

(4) 重大关联方应收、应付余额(续)

(c) 长期应收款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
受同一最终控股公司控制的公司	<u>522</u>	<u>407</u>

(d) 其他应付款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
受同一最终控股公司控制的公司	4	3,800
本公司中间控股公司	-	24,442
联营企业	-	450
合营企业	465	325
本公司最终控股公司之合营企业	6	-
	<u>475</u>	<u>29,017</u>

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，上述其他应付款均为无息、无抵押、无担保和无固定归还期限的往来款。

(e) 预付款项

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
合营企业	424	-
本公司最终控股公司之合营企业	26	24
	<u>450</u>	<u>24</u>

(f) 预收款项

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
本公司最终控股公司之合营企业	-	84

(g) 借款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
本公司最终控股公司之合营企业之子公司	-	2,515
本公司最终控股公司之联营企业	727	799
本公司最终控股公司之合营公司为委托人	2,700	3,001
	<u>3,427</u>	<u>6,315</u>

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



十 关联方关系及其交易(续)

(4) 重大关联方应收、应付余额(续)

(g) 借款(续)

上述借款为本公司最终控股公司之合营企业、其子公司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%。

(h) 应付股利

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
受同一最终控股公司控制的公司	688	653
本公司中间控股公司	252	3,365
	<u>940</u>	<u>4,018</u>

(i) 应付利息

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
本公司最终控股公司之合营公司为委托人	<u>6</u>	<u>223</u>

(j) 其他

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
本公司最终控股公司之联营企业	<u>31,733</u>	<u>4,223</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，利率为 0.38%。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



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 2009 年 10 月 14 日，中国恒大授予本集团员工 14,600 万份购股权(“首次公开招股前购股权”)，行权价格为每股 3.5 港元。所有购股权于授予后 3 年内可行使。

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)
2016 年 1 月 1 日	375,238
年内行权	(16,923)
年内失效	(11,800)
2016 年 12 月 31 日	<u>346,515</u>
2017 年 1 月 1 日	346,515
年内授予	505,140
年内行权	(112,403)
年内失效	(6,400)
2017 年 12 月 31 日	<u>732,852</u>

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



十一 股份支付

购股权于 2017 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)
------	-----	-----	-----------------	--------------

2010 年购股权

2010 年 5 月 18 日	7 个月- 55 个月	2010 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 31 日	2.40	15,321
-----------------	----------------	------------------------------------	------	--------

2014 年购股权

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	212,391
-----------------	---------	----------------------------------	------	---------

2017 年购股权

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	505,140
-----------------	---------	----------------------------------	-------	---------

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。购股权价值会因应若干主观假设的不同变量而改变。

截至 2017 年度，本集团根据购股权计划确认费用约 496,000,000 元(2016 年：55,000,000 元)。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



十二 承诺事项

(1) 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：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	443	408
一到二年	320	330
二到三年	271	287
三年以上	169	423
	<u>1,203</u>	<u>1,448</u>

(2) 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：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
已签订的正在或准备履行的建安合同	186,219	150,075
已签订的正在或准备履行的土地合同	68,816	59,151
	<u>255,035</u>	<u>209,226</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重大对外投资承诺：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
收购子公司	<u>10,574</u>	<u>-</u>

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



十三 或有事项

2017 年 12 月 31 日

2016 年 12 月 31 日

业主按揭担保(a)	339,121	247,721
第三方融资担保(b)	9,101	23,349
合营企业融资担保(c)	2,229	-
	<u>350,451</u>	<u>271,070</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导致集团承担代偿风险的可能性极小，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导致集团承担代偿风险的可能性极小，因此无需在财务报表中为该类担保提取准备。

十四 资产负债表日后事项

于 2018 年 1 月 18 日，本公司提前赎回了部分利率为 6.98% 的公司债券，本金合计 5,482,000,000 元。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)

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 2017 年度及 2016 年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 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 2017 年 12 月 31 日及 2016 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：

	2017 年 12 月 31 日			
	美元项目	港元项目	其他币种	合计
外币金融资产				
-货币资金	322	6,083	2	6,407
-其他应收款	-	22	-	22
	<u>322</u>	<u>6,105</u>	<u>2</u>	<u>6,429</u>
外币金融负债				
-短期借款	28,210	23,807	15,559	67,576
-一年内到期的非流动负债	2,403	-	-	2,403
-其他应付款	-	519	-	519
-长期借款	-	6,019	-	6,019
	<u>30,613</u>	<u>30,345</u>	<u>15,559</u>	<u>76,517</u>
	2016 年 12 月 31 日			
	美元项目	港元项目	其他币种	合计
外币金融资产				
-货币资金	521	371	-	892
-其他应收款	2	4	-	6
	<u>523</u>	<u>375</u>	<u>-</u>	<u>898</u>
外币金融负债				
-短期借款	11,673	330	5,103	17,106
-其他应付款	-	7,888	-	7,888
-长期借款	-	3,131	1,001	4,132
	<u>11,673</u>	<u>11,349</u>	<u>6,104</u>	<u>29,126</u>

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



十五 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险(续)

(a) 外汇风险(续)

于 2017 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，则本集团净利润将增加或减少约 2,628,000,000 元(2016 年 12 月 31 日：净利润将增加或减少约 1,059,000,000 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 2017 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银行借款，金额为 100,177,000,000 元(2016 年 12 月 31 日：63,079,000,000 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。于 2017 年度及 2016 年度本集团并无利率互换安排。

于 2017 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，本集团的净利润将减少或增加约 751,000,000 元(2016 年 12 月 31 日：净利润将减少或增加约 473,000,000 元)。

(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。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



十五 金融工具及其风险(续)

(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：

2017 年 12 月 31 日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	137,101	-	-	-	137,101
应付票据	64,414	-	-	-	64,414
应付账款	172,773	-	-	-	172,773
其他应付款	71,204	-	-	-	71,204
应付利息	2,367	-	-	-	2,367
应付股利	1,065	-	-	-	1,065
一年内到期的非流动负债	232,264	-	-	-	232,264
长期借款	21,135	175,712	112,278	1,852	310,977
应付债券	1,213	7,764	11,066	-	20,043
长期应付款	222	4,531	-	-	4,753
	<u>703,758</u>	<u>188,007</u>	<u>123,344</u>	<u>1,852</u>	<u>1,016,961</u>
2016 年 12 月 31 日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	92,181	-	-	-	92,181
应付票据	43,675	-	-	-	43,675
应付账款	132,457	-	-	-	132,457
其他应付款	114,710	-	-	-	114,710
应付利息	9,758	-	-	-	9,758
应付股利	4,189	-	-	-	4,189
一年内到期的非流动负债	84,974	-	-	-	84,974
长期借款	29,208	169,158	137,476	102,859	438,701
应付债券	3,313	3,313	53,819	-	60,445
长期应付款	-	36,907	4,167	730	41,804
	<u>514,465</u>	<u>209,378</u>	<u>195,462</u>	<u>103,589</u>	<u>1,022,894</u>

对于本集团对外提供的财务担保(附注十三)，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。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



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 2017 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	2,772	-	-	2,772
可供出售金融资产				
-可供出售权益工具	1,448	278	14	1,740
-货币型基金	-	1,520	-	1,520
	<u>4,220</u>	<u>1,798</u>	<u>14</u>	<u>6,032</u>
非金融资产				
投资性房地产	-	-	145,588	145,588
资产合计	<u>4,220</u>	<u>1,798</u>	<u>145,602</u>	<u>151,620</u>

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



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 2016 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	3,076	-	-	3,076
可供出售金融资产				
-可供出售权益工具	34,538	274	28	34,840
	<u>37,614</u>	<u>274</u>	<u>28</u>	<u>37,916</u>
非金融资产				
投资性房地产	-	-	130,196	130,196
资产合计	<u>37,614</u>	<u>274</u>	<u>130,224</u>	<u>168,112</u>

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。2017 年度无第一层次与第二层次间的转换。

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。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



十六 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

	2017 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	可观察/ 不可观察
投资性房地产						
已完工	124,847					
-商业建筑物	9,956	收益法	最终收益率	4.25%至 6.50%	反向	不可观察
			资本化率	4.50%至 6.50%	反向	不可观察
			预期空置率	0.00%至 20.00%	反向	不可观察
			月租金(人民币元/ 平方米)	31 元至 670 元	正向	不可观察
-商业建筑物	60,998	直接比 较法	市场价格(人民币 元/平方米)	3,356 元至 160,000 元	正向	不可观察
-车位	53,893	直接比 较法	市场价格(人民币 元/车位)	50,000 元至 530,000 元	正向	不可观察
在建	20,741					
-商业建筑物	17,681	残值法	市场价格(人民币 元/平方米)	4,600 元至 54,400 元	正向	不可观察
			预计成本(人民币 元/平方米)	974 元至 16,652 元	反向	不可观察
			发展商利润	2.00%至 20.00%	反向	不可观察
-车位	3,060	残值法	市场价格(人民币 元/车位)	99,000 元至 164,100 元	正向	不可观察
			预计成本(人民币 元/平方米)	487 元至 2,546 元	反向	不可观察
			发展商利润	2.00%至 15.00%	反向	不可观察
	145,588					

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



十六 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

	2016 年	估值技术	名称	输入值	与公允价值 之间的关系	可观察/ 不可观察
	12 月 31 日 公允价值			范围/加权 平均值		
投资性房地产						
已完工	106,296					
-商业建筑物	61,631	收益法	最终收益率	4.00%至 6.50%	反向	不可观察
			资本化率	4.00%至 7.00%	反向	不可观察
			预期空置率	0.00%至 15.00%	反向	不可观察
			月租金(人民币元/平 方米)	21 元至 660 元	正向	不可观察
		直接比 较法	市场价格	3,356 元至	正向	不可观察
			(人民币元/平方米)	144,633 元		
车位	44,665	直接比 较法	市场价格	65,000 元至	正向	不可观察
			(人民币元/车位)	530,000 元		
在建	23,900					
-商业建筑物	14,887	残值法	市场价格	5,500 元至	正向	不可观察
			(人民币元/平方米)	40,500 元		
			预计成本	1,233 元至	反向	不可观察
			(人民币元/平方米)	7,610 元		
			发展商利润	5.00%至 25.00%	反向	不可观察
-车位	9,013	残值法	市场价格	99,000 元至	正向	不可观察
			(人民币元/车位)	363,100 元		
			预计成本	510 元至 2,562	反向	不可观察
			(人民币元/平方米)	元		
			发展商利润	2.00%至 15.00%	反向	不可观察
	130,196					

(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。

(3) 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。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



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 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产负债比率	84%	93%

十八 公司财务报表主要附注

(1) 货币资金

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
库存现金	-	1
银行存款	39,171	46,002
其他货币资金	63,131	30,959
	102,302	76,962
减：受到限制的货币资金	(63,131)	(30,959)
	39,171	46,003

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。

(2) 预付款项

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	16,867	99.05%	190	65.97%
一到二年	99	0.58%	85	29.51%
二年以上	63	0.37%	13	4.52%
	17,029	100.00%	288	100.00%

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



十八 公司财务报表主要附注(续)

(3) 应收账款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收关联方	18	183
应收第三方	2	2
	<u>20</u>	<u>185</u>

应收账款的账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
一年以内	20	100%	-	185	100%	-

于 2017 年 12 月 31 日与 2016 年 12 月 31 日，本公司不存在已逾期但未减值的应收账款。

(4) 其他应收款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
关联方	180,880	106,865
第三方	11,643	906
	<u>192,523</u>	<u>107,771</u>
减：坏账准备	(28)	(28)
	<u>192,495</u>	<u>107,743</u>

其他应收账款的账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
一年以内	192,410	99.94%	(2)	107,561	99.81%	(1)
一到二年	5	0.00%	-	81	0.07%	(1)
二年以上	108	0.06%	(26)	129	0.12%	(26)
	<u>192,523</u>	<u>100%</u>	<u>(28)</u>	<u>107,771</u>	<u>100.00%</u>	<u>(28)</u>

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，不存在已逾期但未减值的其他应收款。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



十八 公司财务报表主要附注(续)

(5) 存货

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
在建开发产品	2,400	2,251
已完工开发产品	15	13
	<u>2,415</u>	<u>2,264</u>

(6) 长期股权投资

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
子公司	74,793	60,184
合营企业(a)	6	469
联营企业(b)	1	1
	<u>74,800</u>	<u>60,654</u>

本公司不存在长期股权投资变现的重大限制。本公司对上述子公司采取成本法核算，对上述合营企业及联营企业采用权益法核算。

(a) 合营企业

对合营企业投资列示如下：

	2016 年 12 月 31 日	按权益法调整的净损失	2017 年 12 月 31 日
合营企业	<u>469</u>	<u>(463)</u>	<u>6</u>

本公司没有单独重要的合营企业。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



十八 公司财务报表主要附注(续)

(7) 投资性房地产

房屋及建筑物

2016 年 12 月 31 日	2,414
公允价值变动	9
2017 年 12 月 31 日	<u>2,423</u>

(8) 其他应付款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付关联方	186,280	170,035
暂收投资者投入款	-	13,000
应付保证金及代收款	108	54
其他	403	620
	<u>186,791</u>	<u>183,709</u>

(9) 一年内到期的非流动负债

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	10,713	350
一年内到期的应付债券	36,482	6,756
	<u>47,195</u>	<u>7,106</u>

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



十八 公司财务报表主要附注(续)

(10) 长期借款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
担保借款		
-抵押借款(a)	350	1,000
-质押借款(b)	-	2,160
-保证借款(c)	12,715	13,449
信用借款	1,247	3,456
	<u>14,312</u>	<u>20,065</u>
减：一年内到期的长期借款		
抵押借款	-	(350)
保证借款	(10,713)	-
	<u>(10,713)</u>	<u>(350)</u>
	<u>3,599</u>	<u>19,715</u>

- (a) 于 2017 年 12 月 31 日，抵押借款 350,000,000 元系由账面价值 2,084,000,000 元的存货作为抵押物(2016 年 12 月 31 日：抵押借款 1,000,000,000 元系由账面价值 1,681,000,000 元的存货作为抵押物)。
- (b) 于 2016 年 12 月 31 日，质押借款 2,160,000,000 元系由 2,064,000,000 元的子公司股权作为质押物。
- (c) 于 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，保证借款 12,715,000,000 元及 13,449,000,000 元系由本公司的子公司提供保证。
- (d) 于 2017 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 5.70%至 10.00%(2016 年 12 月 31 日：4.90%至 10.00%)

(11) 营业收入和营业成本

	2017 年度		2016 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>2,264</u>	<u>34</u>	<u>2,371</u>	<u>155</u>

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



十八 公司财务报表主要附注(续)

(12) 投资收益

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
处置子公司收益	3,200	-
按成本法核算的长期股权投资收益	159	23,922
可供出售金融资产处置收益	72	-
按权益法核算的长期股权投资损失	(463)	(506)
处置联营企业收益	-	7
	<u>2,968</u>	<u>23,423</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(13) 现金流量表附注

将净利润调节为经营活动现金流量

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
净利润	1,528	20,834
加：固定资产折旧	93	95
无形资产及长期待摊费用摊销	16	7
资产减值准备计提	-	28
处置固定资产的损失	-	-
公允价值变动(收益)/损失	(9)	623
财务费用	1,194	1,345
投资收益	(2,968)	(23,423)
递延所得税资产的减少	18	-
递延所得税负债的增加/(减少)	2	(167)
存货的(增加)/减少	(113)	439
经营性应收项目的增加	(10,891)	(113)
经营性应付项目的增加/(减少)	96	(1,008)
经营活动产生的现金流量净额	<u>(11,034)</u>	<u>(1,340)</u>

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



十八 公司财务报表主要附注(续)

(14) 承诺事项

(a) 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，本公司未来最低应支付租金汇总如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	182	168
一到二年	162	132
二到三年	148	113
三年以上	24	103
	<u>516</u>	<u>516</u>

(b) 资本性支出承诺事项

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

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
已签订的正在或准备履行的建安合同	<u>201</u>	<u>177</u>

(c) 对外投资承诺事项

以下为本公司与资产负债表日，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：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
收购子公司	<u>1,485</u>	<u>-</u>

(15) 金融工具及其风险

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

(a) 市场风险

利率风险

本公司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公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司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。2017 年 12 月 31 日，本公司长期带息债务主要为浮动利率计价的银行借款，金额为 2,090,000,000 元(2016 年 12 月 31 日为 2,510,000,000 元)。

恒大地产集团有限公司

2017 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币百万元)



十二 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险(续)

利率风险(续)

本公司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公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司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。于 2017 年度及 2016 年度本公司并无利率互换安排。

于 2017 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，本公司的净利润将减少或增加约为 16,000,000 元(2016 年 12 月 31 日：将减少或增加净利润 6,000,000 元)。

(2) 信用风险

本公司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及应收款项。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其他大中型上市银行，本公司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，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司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。本公司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，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

(3) 流动性风险

本公司金融资产包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项和可供出售金融资产。金融负债包括应付款项、借款及应付债券。

本公司对现金流量进行预测，并持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备。同时持续监控本公司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。