

融创房地产集团有限公司

2017 年度财务报表及审计报告



融创房地产集团有限公司

2017 年度财务报表及审计报告

	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
合并及公司现金流量表	4-5
合并股东权益变动表	6
公司股东权益变动表	7
财务报表附注	8-115



普华永道

审计报告

普华永道中天审字(2018)第 25992 号
(第一页, 共三页)

融创房地产集团有限公司董事会:

一、 审计意见

(一)、我们审计的内容

我们审计了融创房地产集团有限公司(以下称“融创房地产”)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、合并及公司股东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, 公允反映了融创房地产 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, 我们独立于融创房地产, 并履行了职业道德方面的其他责任。

三、 其他信息

融创房地产管理层对其他信息负责。其他信息包括融创房地产 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。

普华永道中天审字(2018)第 25992 号
(第二页, 共三页)

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

融创房地产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, 管理层负责评估融创房地产的持续经营能力, 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融创房地产、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督融创房地产的财务报告过程。

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。

(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。



普华永道

普华永道中天审字(2018)第 25992 号
(第三页, 共三页)

五、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

(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, 就可能导致对融创房地产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融创房地产不能持续经营。

(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)、就融创房地产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 16 日

注册会计师

彭啸风

彭啸风



注册会计师

崔盛爱

崔盛爱



融创房地产集团有限公司

2017 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

资产	附注	2017 年 12 月 31 日 合并	2016 年 12 月 31 日 合并	2017 年 12 月 31 日 公司	2016 年 12 月 31 日 公司
流动资产					
货币资金	四(1)	81,930,263	56,596,039	6,571,593	20,859,786
应收票据	四(2)	17,416	-	-	-
应收账款	四(3)	1,063,844	748,898	-	-
预付款项	四(4)	7,769,441	5,092,844	28,031	28,787
其他应收款	四(5),十五(1)	77,996,256	45,225,971	97,402,804	34,574,809
存货	四(6)	311,426,052	119,761,515	20,263	34,527
其他流动资产	四(7)	4,949,002	5,877,871	371,578	1,300,000
流动资产合计		485,152,274	233,303,138	104,394,269	56,797,909
非流动资产					
可供出售金融资产	四(8)	731,578	160,000	-	-
长期应收款	四(9)	1,415,766	-	-	-
长期股权投资	四(10),十五(2)	50,405,304	28,810,781	18,615,953	15,579,439
投资性房地产	四(11)	12,335,611	170,046	-	-
固定资产	四(12)	22,042,759	474,308	3,933	3,638
在建工程	四(13)	17,058,510	-	-	-
无形资产	四(14)	2,996,932	9,221	-	-
商誉	四(15)	618,448	390,084	-	-
长期待摊费用	四(16)	149,053	56,464	-	-
递延所得税资产	四(17)	1,762,289	1,932,141	-	3,016
其他非流动资产	四(18)	4,931,193	1,657,285	4,117,092	-
非流动资产合计		114,447,443	33,660,330	22,736,978	15,586,093
资产总计		599,599,717	266,963,468	127,131,247	72,384,002

融创房地产集团有限公司

2017年12月31日合并资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

负债及股东权益	附注	2017年 12月31日 合并	2016年 12月31日 合并	2017年 12月31日 公司	2016年 12月31日 公司
流动负债					
短期借款	四(19)	10,018,348	5,096,400	-	546,000
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	四(20)	53,839	-	53,839	-
应付票据	四(21)	195,100	79,061	-	-
应付账款	四(22)	34,106,454	10,972,853	102,871	90,407
预收款项	四(23)	138,105,463	29,198,747	1,100	11,100
应付职工薪酬	四(24)	1,020,429	519,030	2,131	4,877
应交税费	四(25)	12,423,595	7,873,324	46,255	39,802
应付利息	四(26)	1,838,091	1,050,146	953,863	920,608
其他应付款	四(27)	135,588,908	82,597,809	70,133,640	22,039,534
预计负债	四(28)	642,967	-	642,967	-
一年内到期的非流动负债	四(29)	55,354,409	17,072,346	700,000	-
流动负债合计		389,347,603	154,459,716	72,636,666	23,652,328
非流动负债					
长期借款	四(30)	99,928,500	45,224,152	8,570,089	2,264,425
应付债券	四(31)	25,834,959	24,738,314	25,834,959	24,738,314
长期应付款	四(32)	1,681,116	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	四(20)	167,634	187,776	167,634	187,776
递延所得税负债	四(17)	11,843,164	3,363,118	12,604	11,458
其他非流动负债	四(33)	22,244,898	3,523,819	-	-
非流动负债合计		161,700,271	77,037,179	34,585,286	27,201,973
负债合计		551,047,874	231,496,895	107,221,952	50,854,301
股东权益					
实收资本	四(34)	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000
资本公积	四(35)	133,540	418,564	41,710	41,710
盈余公积	四(37)	1,285,774	1,282,815	1,472,327	1,469,368
未分配利润	四(38)	28,036,062	19,950,189	11,395,258	13,018,623
归属于本公司股东权益合计		36,455,376	28,651,568	19,909,295	21,529,701
少数股东权益		12,096,467	6,815,005	-	-
股东权益合计		48,551,843	35,466,573	19,909,295	21,529,701
负债及股东权益总计		599,599,717	266,963,468	127,131,247	72,384,002

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:



融创房地产集团有限公司

2017 年度合并及公司利润表

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项目	附注	2017 年度 合并	2016 年度 合并	2017 年度 公司	2016 年度 公司
一、营业收入	四(40),十五(3)	55,375,492	25,901,499	860,759	571,182
减: 营业成本	四(40,45),十五(3)	(44,970,260)	(20,735,924)	(28,435)	(14,440)
税金及附加	四(41)	(2,166,822)	(1,312,367)	(2,331)	(6,816)
销售费用	四(42,45)	(3,159,456)	(705,494)	(54,886)	(12,481)
管理费用	四(43,45)	(2,902,610)	(806,791)	(198,881)	(135,238)
财务费用 - 净额	四(44)	(3,742,619)	(1,150,313)	(1,644,615)	(1,084,725)
资产减值损失	四(46)	(11,402,219)	(618,269)	(416,504)	6,671
加: 公允价值变动(损失)/收益	四(47)	(47,188)	45,608	(33,697)	45,608
投资收益	四(48),十五(4)	610,476	1,793,394	2,181,626	1,016,103
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		(3,048,836)	992,145	1,534,350	236,847
资产处置收益		(31)	-	-	-
二、营业(亏损)/利润		(12,405,237)	2,411,343	663,036	385,864
加: 营业外收入	四(49)	23,445,923	2,259,986	18,913	69,906
减: 营业外支出	四(50)	(803,885)	(14,777)	(657,987)	(13,731)
三、利润总额		10,236,801	4,656,552	23,962	442,039
减: 所得税费用	四(51)	(226,806)	(535,049)	5,632	(57,861)
四、净利润		10,009,995	4,121,503	29,594	384,178
按经营持续性分类					
持续经营净利润		10,009,995	4,121,503	29,594	384,178
终止经营净利润		-	-	-	-
按所有权归属分类					
归属于本公司股东的净利润		9,738,832	3,828,356	29,594	384,178
少数股东损益		271,163	293,147	-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
六、综合收益总额		10,009,995	4,121,503	29,594	384,178
归属于本公司股东的综合收益总额		9,738,832	3,828,356	29,594	384,178
归属于少数股东的综合收益总额		271,163	293,147	-	-

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:



2017 年度合并及公司现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项目	附注	2017 年度 合并	2016 年度 合并	2017 年度 公司	2016 年度 公司
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		107,956,886	34,592,956	128	6,222
收到其他与经营活动有关的现金	四(52)(a)	107,849,488	54,058,119	49,646,687	7,939,183
经营活动现金流入小计		215,806,374	88,651,075	49,646,815	7,945,405
购买商品、接受劳务支付的现金		(38,619,328)	(47,344,643)	(16,250)	(12,743)
支付给职工以及为职工支付的现金		(3,997,037)	(547,006)	(106,655)	(75,450)
支付的各项税费		(8,286,000)	(2,004,713)	25,069	(28,600)
支付其他与经营活动有关的现金	四(52)(b)	(75,397,408)	(37,563,153)	(66,183,450)	(7,296,320)
经营活动现金流出小计		(126,299,773)	(87,459,515)	(66,281,286)	(7,413,113)
经营活动产生的现金流量净额	四(53)(a)	89,506,601	1,191,560	(16,634,471)	532,292
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金		5,501,200	-	1,300,000	-
取得投资收益所收到的现金		2,466,140	491,997	656,468	109,216
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		53,690	11,663	102	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		271,954	60,000	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	四(52)(c)	7,237,317	3,472,515	4,568,981	-
投资活动现金流入小计		15,530,301	4,036,175	6,525,551	109,216
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(2,838,203)	(28,414)	(1,711)	(1,350)
投资支付的现金		(3,865,578)	-	(371,578)	-
投资联营合营公司支付的现金		(33,876,414)	(10,036,818)	(1,983,497)	(93,333)
取得子公司支付的现金净额		(68,323,248)	(7,874,103)	-	(1,039,990)
处置子公司流出的现金净额		-	(303,606)	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	四(52)(d)	(22,889,116)	(22,613,684)	(5,775,091)	(6,751,691)
投资活动现金流出小计		(131,792,559)	(40,856,625)	(8,131,877)	(7,886,364)
投资活动产生的现金流量净额		(116,262,258)	(36,820,450)	(1,606,326)	(7,777,148)

融创房地产集团有限公司

2017 年度合并及公司现金流量表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项目	附注	2017 年度 合并	2016 年度 合并	2017 年度 公司	2016 年度 公司
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金		54,001	79,900	-	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		54,001	79,900	-	-
取得借款收到的现金		105,413,287	77,164,822	7,000,000	2,763,010
发行债券收到的现金		993,000	18,935,300	1,000,000	18,935,300
发行其他权益工具收到的现金		1,376,000	4,587,900	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	四(52)(e)	2,343,064	-	2,272,150	-
筹资活动现金流入小计		110,179,352	100,767,922	10,272,150	21,698,310
偿还债务支付的现金		(53,781,322)	(30,793,693)	(546,000)	(170,000)
分配利润或偿付利息支付的现金		(13,439,920)	(1,950,310)	(3,501,413)	(361,685)
其中: 子公司支付给少数股东的利润		(4,362,445)	-	-	-
偿还其他权益工具支付的现金		(1,393,400)	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	四(52)(f)	(1,252,709)	(4,610,252)	-	(2,735,788)
筹资活动现金流出小计		(69,867,351)	(37,354,255)	(4,047,413)	(3,267,473)
筹资活动产生的现金流量净额		40,312,001	63,413,667	6,224,737	18,430,837
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	(9,281)	-	-
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额		13,556,344	27,775,496	(12,016,060)	11,185,981
加: 年初现金及现金等价物余额		45,303,343	17,527,847	16,762,247	5,576,266
六、年末现金及现金等价物余额	四(53)(c)	58,859,687	45,303,343	4,746,187	16,762,247

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:



融创房地产集团有限公司

2017 年度合并股东权益变动表

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项目	附注	归属于本公司股东权益				少数股东权益		股东权益合计
		实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他权益工具	其他少数股东权益	
2016 年 1 月 1 日年初余额		7,000,000	385,254	1,244,397	16,160,251	-	589,899	25,379,801
2016 年度增减变动额		-	33,310	38,418	3,789,938	4,636,819	1,588,287	10,086,772
综合收益总额		-	-	-	3,828,356	137,542	155,605	4,121,503
净利润		-	-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具持有者投入资本		-	-	-	-	4,527,900	-	4,527,900
母公司股份支付计入股东权益	四(35)	-	57,890	-	-	-	-	57,890
其他		-	(24,580)	-	-	-	1,432,682	1,408,102
利润分配		-	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积	四(37)	-	-	38,418	(38,418)	-	-	-
向其他权益工具持有者分配股利		-	-	-	-	(28,623)	-	(28,623)
2016 年 12 月 31 日年末余额		7,000,000	418,564	1,282,815	19,950,189	4,636,819	2,178,186	35,466,573
2017 年 1 月 1 日年初余额		7,000,000	418,564	1,282,815	19,950,189	4,636,819	2,178,186	35,466,573
2017 年度增减变动额		-	(285,024)	2,959	8,085,873	(5,150)	5,286,612	13,085,270
综合收益总额		-	-	-	9,738,832	333,446	(62,283)	10,009,995
净利润		-	-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具持有者投入资本	四(39)	-	-	-	-	(17,400)	-	(17,400)
母公司股份支付计入股东权益	四(35)	-	210,370	-	-	-	-	210,370
其他	四(36), 五	-	(495,394)	-	-	-	5,655,216	5,159,822
利润分配		-	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积	四(37)	-	-	2,959	(2,959)	-	-	-
对股东的分配	四(38)	-	-	-	(1,650,000)	-	-	(1,650,000)
向其他权益工具持有者分配股利		-	-	-	-	(321,196)	-	(321,196)
对其他少数股东的分配		-	-	-	-	-	(306,321)	(306,321)
2017 年 12 月 31 日年末余额		7,000,000	133,540	1,285,774	28,036,062	4,631,669	7,464,798	48,551,843

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:

融创房地产集团有限公司

2017年度公司股东权益变动表

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项目	附注	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2016年1月1日年初余额		7,000,000	41,710	1,430,950	12,672,863	21,145,523
2016年度增减变动额		-	-	38,418	345,760	384,178
综合收益总额		-	-	-	-	-
净利润		-	-	-	384,178	384,178
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-
股东投入资本		-	-	-	-	-
利润分配		-	-	-	-	-
提取盈余公积	四(37)	-	-	38,418	(38,418)	-
其他		-	-	-	-	-
2016年12月31日年末余额		7,000,000	41,710	1,469,368	13,018,623	21,529,701
2017年1月1日年初余额		7,000,000	41,710	1,469,368	13,018,623	21,529,701
2017年度增减变动额		-	-	2,959	(1,623,365)	(1,620,406)
综合收益总额		-	-	-	-	-
净利润		-	-	-	29,594	29,594
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-
股东投入资本		-	-	-	-	-
利润分配		-	-	-	-	-
提取盈余公积	四(37)	-	-	2,959	(2,959)	-
对股东的分配	四(38)	-	-	-	(1,650,000)	(1,650,000)
其他		-	-	-	-	-
2017年12月31日年末余额		7,000,000	41,710	1,472,327	11,395,258	19,909,295

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:



融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外,金额单位为人民币千元)

一 公司基本情况

融创房地产集团有限公司(以下称“本公司”)原名天津融创置地有限公司,系经批准于2003年1月31日在中华人民共和国天津市成立的有限责任公司,注册地址为天津市西青经济开发区七支路8号506、507室,经营期限为20年。于2015年10月23日更名为融创房地产集团有限公司。于2017年12月31日,本公司的注册资本为100亿元(附注四(34))。本公司最终控制人孙宏斌先生,其通过一家香港上市公司融创中国控股有限公司(以下称“融创中国”)对本公司实施控制。本公司的直接股东全部为融创中国的全资子公司,其股权比例如下:

股东名称	股权比例
天津融创不动产投资管理有限公司(以下称“天津融创不动产”)	27.80%
天津启威汇金不动产投资管理有限公司(以下称“天津启威汇金”)	14.41%
天津盈资汇金物业管理有限公司(以下称“天津盈资汇金”)	14.03%
天津鼎晟聚贤物业管理有限公司(以下称“天津鼎晟聚贤”)	18.30%
天津聚金物业管理有限公司(以下称“天津聚金物业”)	15.07%
天津卓越物业管理有限公司(以下称“天津卓越物业”)	10.39%
合计	100.00%

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营业务包括房地产开发与商品房销售,以及物业管理服务等。

本年度纳入合并范围的子公司详见附注六。本年度新纳入合并范围的子公司详见附注五(1);本年度不再纳入合并范围的子公司详见附注五(2)。

本财务报表由本公司企业负责人于2018年4月16日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

本集团根据经营特点确定具体会计政策和会计估计,主要体现在存货的计价方法(附注二(13))、投资性房地产的计量模式(附注二(15))、收入的确认(附注二(27))、递延所得税的确认(附注二(29))、长期股权投资减值准备的确定(附注二(14))、股权投资产生的收益或损失的确定(附注二(6))等。

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断详见附注二(33)。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(1) 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《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”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》的相关披露规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

(2) 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。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 营业周期

本公司的主要业务为开发用于出售及出租的房地产产品, 其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金或现金等价物为止的期间。该营业周期通常大于 12 个月。

(5) 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。本财务报表以人民币列示。

(6) 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。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 企业合并(续)

(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。

(7) 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。在合并财务报表中, 子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额的, 其余额仍应当冲减少数股东权益。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益, 全额抵销归属于本公司股东的净利润; 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本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, 按照本公司对出售方子公司的分配比例在归属于本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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注二(14)所述的会计政策处理。

本集团无共同经营的合营安排。

(9) 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、价值变动风险很小的投资。

(10) 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。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。

(11) 金融工具

(a) 金融资产

(i) 金融资产分类

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、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。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。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 金融资产分类(续)

一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。

一应收款项

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。

一可供出售金融资产

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。

一持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定, 且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。取得时期限超过 12 个月但自资产负债表日起 12 个月(含 12 个月)到期的持有至到期投资, 列示为一年内到期的非流动资产; 取得时期限在 12 个月之内(含 12 个月)的持有至到期投资, 列示为其他流动资产。

(ii) 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。

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; 应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法, 以摊余成本计量。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 确认和计量(续)

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股东权益, 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。

(iii) 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。

表明金融资产发生减值的客观证据, 是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响, 且本集团能够对该影响进行可靠计量的事项。

表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。本集团于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查, 若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%(含 50%)或低于其初始投资成本持续时间超过一年(含一年)的, 则表明其发生减值; 若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 20%(含 20%)但尚未达到 50%的, 本集团会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等, 判断该权益工具投资是否发生减值。本集团以加权平均法计算可供出售权益工具投资的初始投资成本。

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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 金融资产减值(续)

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东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股东权益。

以成本计量的可供出售金融资产发生减值时，将其账面价值与按照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，计入当期损益。已发生的减值损失以后期间不再转回。

(iv) 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。

(b) 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、应付债券及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债等。

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。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(b) 金融负债(续)

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。

(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。

(12) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款、应收票据等。本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收账款, 按从购买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。

单项金额重大的判断标准为: 单项金额超过人民币 1,000 万元。

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。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 应收款项(续)

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项(续)

一确定组合的依据如下：

应收销售款组合	销售商品及提供劳务形成的应收款
应收关联方往来款组合	与所有除少数股东外关联方的往来款
应收少数股东往来款	与所有少数股东的往来款
潜在项目垫付款项	潜在项目提前垫付的往来款
应收合作方款项	与合作方的往来款
应收政府项目款项	与政府往来形成的应收款
应收第三方往来款组合	与所有第三方的往来款
押金及保证金组合	所有押金及保证金
代垫款组合	为个人购房者垫付的款项
银行承兑汇票	信用风险较低的银行
其他组合	其他不能归入以上组合的应收款项

一按组合计提坏账准备的计提方法如下：

应收销售款组合	不计提
应收关联方往来款组合	不计提
应收少数股东往来款组合	不计提
潜在项目垫付款项	不计提
应收合作方款项	不计提
应收政府项目款项	不计提
应收第三方往来款组合	账龄分析法
押金及保证金组合	不计提
代垫款组合	不计提
银行承兑汇票	不计提
其他组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法的计提比例列示如下：

	应收账款 坏账准备 计提比例	其他应收款 坏账准备 计提比例
一年以内	0%	0%
一到二年	5%	5%
二到三年	10%	10%
三年以上	30%	30%

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 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) 本集团向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，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。

(13) 存货

(a) 分类

本集团的存货主要包括本公司及所属房地产开发企业的开发成本和开发产品以及建造合同形成的已完工未结算资产，按照成本与可变现净值孰低计量。

(b) 存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本主要包括与房地产开发相关的土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用。开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；开发产品结转成本时按实际成本核算。

建筑成本中包含的公共配套设施成本指按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；开发用土地所发生的支出亦列入开发成本核算。

(c) 建造合同—已完工未结算

工程施工以实际成本核算，包括直接材料费、直接人工费、分包费用、其他直接费及应分配的施工间接成本等。

于资产负债表日，累计已发生的建造合同成本和已确认的毛利/(亏损)大于已办理结算的价款金额，其差额反映为“已完工未结算”计入存货，作为一项流动资产列示；已办理结算的价款金额大于在建合同工程累计已发生的成本和已确认的毛利/(亏损)的金额，其差额反映为“已结算未完工”计入预收款项，作为一项流动负债列示。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 存货(续)

(d) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按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。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(14) 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。

(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。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(14) 长期股权投资(续)

(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股东权益的其他变动, 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。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(14) 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(附注二(21))。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的其他长期股权投资发生减值时, 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。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。

(15) 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计入当期损益。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输工具以及办公设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团, 且其成本能够可靠计量时予以确认。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。

(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
房屋建筑物	29—40 年	5%	2.38%—3.28%
机器设备	5—10 年	5%	9.50%—19.00%
运输工具	5 年	5%	19%
办公设备	5 年	5%	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(附注二(21))。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 固定资产(续)

(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。

(17) 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(附注二(21))。

(18) 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或生产活动才能达到预定可使用状态之固定资产及投资性房地产购建、房地产开发项目购建及生产期间的借款费用符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或者生产的固定资产、投资性房地产符合资本化条件的资产达到预定可使用状态，房地产开发项目达到或者可销售状态后时，停止资本化。其后发生的剩余借款费用在发生当期确认为费用计入当期损益。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固定资产、投资性房地产及房地产开发项目而借入的专门借款，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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(18) 借款费用(续)

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。

(19) 无形资产

无形资产包括土地使用权、办公软件及其他本公司拥有或控制的没有实物形态的可辨认的非货币性资产等，以成本计量。

(a) 土地使用权

土地使用权按照土地证所载使用期限内平均摊销。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) 办公软件

办公软件按其估计可使用年限以直线法摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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。

(d) 无形资产减值

当无形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(附注二(21))。

(20) 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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(21) 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。

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。

(22) 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、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。

(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、短期带薪缺勤等。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。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 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。

(23) 利润分配

拟发放的利润于股东会批准的当期，确认为负债。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 预计负债

因物业产品延迟交付、质量保证、以及亏损合同等形成的现时义务, 当履行该义务很可能导致经济利益的流出, 且其金额能够可靠计量时, 确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量, 并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的, 通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数; 因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额, 确认为利息费用。

于资产负债表日, 对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整, 以反映当前的最佳估计数。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债, 列示为流动负债。

(25) 股份支付

(a) 股份支付的种类

本集团涉及的股份支付为控股公司融创中国以权益结算的股份支付。

(b) 实施股份支付计划的相关会计处理

本集团以控股公司融创中国的权益工具作为对价换取职工提供服务时, 不负有结算义务, 因此本集团将该股份支付计划作为权益结算的股份支付处理。本集团以此基础按照权益工具授予日的公允价值, 将当期取得的服务计入相关成本或费用, 并相应计入资本公积, 不确认其后续公允价值变动。

(26) 其他权益工具

根据金融工具相关准则和《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》(财会【2014】13 号), 对发行的永续债等金融工具, 本集团依据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式, 结合金融资产、金融负债和权益工具的定义, 在初始确认时将该等金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 其他权益工具(续)

在资产负债表日，对于分类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于分类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

(27) 收入确认

收入的金额按照本集团在日常经营活动中销售开发产品和提供劳务时，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) 房地产销售收入

出售开发产品的收入在开发产品完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同，已将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，本集团既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠的计量时，确认营业收入的实现。

(b) 物业管理服务收入

在服务已经完成，服务交易的结果能够可靠估计的情况下，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认物业管理服务收入的实现。

如果提供服务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的服务成本金额确认提供的服务收入，并将已发生的服务成本作为当期合同费用。已经发生的服务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 收入确认(续)

(c) 酒店运营收入

酒店运营产生的收入于提供客房住宿、饮食及其他相关服务的会计期间确认。

(d) 主题公园业务收入

主题公园预售门票所得的收入于使用门票时确认。年票销售所得的收入于年票可供使用期间按比例确认。

(e) 装修服务收入

装修服务的所得收入于提供服务的会计期间确认。

(28) 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，是指本集团取得的、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，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益；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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 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、联营企业及合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、联营企业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。

(30) 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。本集团目前发生全部为经营租赁。

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。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(31) 维修基金和质量保证金

维修基金是按照当地相关的规定, 按房产销售合同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代房地产管理部门向购房者收取, 在办理立契过户手续时上交房地产管理部门。

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。

(32) 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。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, 则可合并为一个经营分部。

(33) 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) 所得税费用和递延所得税

在正常的经营活动中, 部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时, 需要作出重大判断。如果这些税务事项(包括子公司股利分配政策变动)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。当管理层认为将来可能有应税利润以抵销暂时性差异或可使用税务亏损时, 有关暂时性差异及税务亏损的递延税项资产将予以确认。实际应用结果可能不同。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(33) 重要会计估计和判断(续)

(b) 土地增值税

本集团在多个行政辖区内缴纳土地增值税。然而，由于不同城市的税务机关对于土地增值税的计算基准与实际征收方法存在差异，因此需要重要的判断去决定土地增值额及其相关税项。本集团管理层按照对各行政区域税务机关相关税收政策的最佳估计确认土地增值税。实际结果可能与估计结果存在差异，该差异将会影响实现差异期间的所得税开支及递延所得税拨备。

(c) 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。管理层根据对相关物业的可变现净值之估计来评估款项的可收回程度，其中包括对标准及地区具有可比性之物业进行现行市价分析，根据现有资产结构及工料价单对要完成开发所需之建筑成本进行预测。若相关物业之实际可变现净值因市场状况变动或开发成本重大偏离预算而高于或低于预期，将对计提的存货跌价准备产生影响。

(d) 投资性房地产的计量模式

投资性房地产的公允价值采用评估模型确定，具体的判断和假设已于附注四(11)披露。

(e) 对乐视公司的长期股权投资、预付款项、应收款项的减值评估及对乐视公司借款提供担保的预计损失

本集团根据会计政策对存在减值迹象的长期股权投资、预付款项及应收款项进行减值测试。即如果出现事件或情况发生变化而可能导致长期股权投资账面价值超过其可收回金额，本集团会对长期股权投资进行减值测试。可收回金额的计量应当根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产组预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。2017 年，本集团管理层对乐视公司的长期股权投资、预付款项及应收款项计提了减值(附注四(10)(b)、四(18))。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(33) 重要会计估计和判断(续)

- (e) 对乐视公司的长期股权投资、预付款项、应收款项的减值评估及对乐视公司借款提供担保的预计损失(续)

本集团对乐视公司的应收款项单独进行减值测试。如果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, 则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计提减值。对存在减值迹象的应收款项的减值评估是基于信用风险特征及当前情况进行的。2017 年, 本集团管理层对乐视公司的应收款项计提了减值(附注四(5)(c))。

本集团向乐视公司的银行借款提供了财务担保, 管理层基于未来现金流出对上述担保计提了预计损失(附注四(28))。

本集团在进行上述减值评估时需要重大的判断和假设。

(f) 收入的确认

本集团已于附注二(27)披露了确认持有物业的销售收入的原则。是否将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方的判断需要核实交易所属的状态。

在多数情况下, 所有权上的主要风险和报酬的转移时点为公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已出售的开发产品实施有效控制, 即办理了交房手续或者可以根据销售合同约定的条件视同客户接收时。

如附注十所披露, 本集团为买方提供按揭贷款担保。当买方将相关开发产品的所有权证抵押给银行时, 担保将解除。根据相关中国法规, 买方须根据合同约定缴清一定比例的购房款, 方可取得按揭贷款。本集团管理层认为买方实额缴付该款项可充分证明买方已承诺履行银行贷款相关合同责任。此外, 基于以往经验, 未发生取得按揭贷款的买方出现重大违约而须银行提供担保。因此, 管理层认为与开发产品相关的所有权上的主要风险和报酬已经转移给买方。

(g) 企业合并产生的收益或损失的确定

对于非同一控制下的企业合并, 合并中取得的被购买方可辨认净资产的公允价值份额超出合并成本的差额, 计入当期损益。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(33) 重要会计估计和判断(续)

(g) 企业合并产生的收益或损失的确定(续)

本集团在确定取得的被购买方可辨认净资产的公允价值时作出大量估计及判断，该等估计及判断主要基于市场情况、未来现金流量(涉及未来单方售价等多项因素)、完成整个项目开发的估计未来成本、预计利润及折现率等。

(34) 重要会计政策变更

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、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)，本集团已采用上述准则和通知编制 2017 年度财务报表。

本集团将 2017 年度处置固定资产和无形资产产生的利得和损失计入资产处置收益项目。2016 年度无处置固定资产和无形资产产生的利得和损失，比较财务报表未进行调整。

三 税项

(1) 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
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	按转让房地产所得取得的增值额和规定的超额累进税率 30%-60% 计缴	30%—60%
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)	5%、6%及 11%
营业税(a)	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	缴纳的增值税、营业税税额	5%及 7%
教育费及附加	缴纳的增值税、营业税税额	3%
地方教育费附加	缴纳的增值税、营业税税额	0—2%
房产税	房产原值	1.2%
	租金收入	12%

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

三 税项(续)

(1) 本集团适用的主要税种及其税率列示如下(续):

- (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)及相关规定，自 2016 年 5 月 1 日起，本集团下属子公司的房地产开发业务收入及租赁收入适用增值税，税率为 5%及 11%，2016 年 5 月 1 日前该业务适用营业税，税率为 5%。2017 年度，本集团房地产开发业务收入适用增值税率 5%或 11%，租赁收入适用增值税率为 5%，其他收入适用增值税率为 6%。

四 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	9,274	1,207
银行存款	81,689,254	56,555,010
其他货币资金	231,735	39,822
合计	81,930,263	56,596,039

于 2017 年及 2016 年 12 月 31 日，本集团没有存放于境外的款项。

于 2017 年及 2016 年 12 月 31 日，本集团的其他货币资金主要为银行承兑汇票保证金。

于 2017 年 12 月 31 日，本集团的使用受到限制的货币资金为 23,070,576 千元(2016 年 12 月 31 日：11,292,696 千元)，明细见下表所示：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
销售监管资金	13,860,879	4,757,196
贷款保证金	6,933,422	6,311,712
股权投资保证金	664,962	-
按揭保证金	416,843	67,019
保函保证金	296,879	-
银行承兑汇票保证金	231,735	39,822
农民工施工保证金	168,001	-
其他	497,855	116,947
合计	23,070,576	11,292,696

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收票据

2017 年 12 月 31 日 2016 年 12 月 31 日

银行承兑汇票	17,416	-
--------	--------	---

于 2017 年 12 月 31 日，本集团无已质押的应收票据，且无已背书或已贴现但尚未到期的应收票据(2016 年 12 月 31 日：无已质押的应收票据，且无已背书或已贴现但尚未到期的应收票据)。

(3) 应收账款

2017 年 12 月 31 日 2016 年 12 月 31 日

应收账款	1,063,844	748,898
减：坏账准备	-	-
净额	1,063,844	748,898

(a) 应收账款账龄分析

2017 年 12 月 31 日 2016 年 12 月 31 日

一年以内	661,466	319,101
一到二年	673	405,800
二到三年	388,936	3,207
三年以上	12,769	20,790
合计	1,063,844	748,898

于 2017 年 12 月 31 日，应收账款 453.46 百万元(2016 年 12 月 31 日：421.81 百万元)已逾期。但基于对客户财务状况及其过往信用记录的分析，本集团认为这部分款项可以收回，没有发生减值，故未单独计提减值准备。这部分应收账款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	55,641	7,545
一到二年	1,400	401,089
二到三年	391,018	680
三年以上	5,397	12,494
合计	453,456	421,808

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

(a) 应收账款账龄分析(续)

其中，逾期二到三年的应收账款主要包含 387.70 百万元青岛嘉凯城房地产开发有限公司(以下称“青岛嘉凯城”)应收当地政府代建安置房、保障房及廉租房款项。本集团于 2016 年 12 月 29 日完成了收购全资子公司青岛嘉凯城。该建设工程已经于 2015 年完工，目前青岛嘉凯城正在与政府就最终决算事宜进行沟通，管理层认为该应收政府款项未来可以收回，因此未计提坏账准备。

(b) 本年度未计提、未收回或转回坏账准备，也未对应收账款进行核销。

(c) 按欠款方归集的余额前五名的应收账款

于 2017 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总金额为 433,884 千元，未计提坏账准备，占应收账款余额总额比例为 41%。

(d) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2016 年 12 月 31 日：无因金融资产转移而终止确认的应收账款)。

(4) 预付款项

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
预缴税金	5,729,249	2,861,527
预付房地产项目土地款	1,168,516	2,106,690
预付工程款	778,097	124,627
其他	93,579	-
合计	7,769,441	5,092,844

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项(续)

(a) 预付款项账龄分析如下:

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
一年以内	5,594,974	72.01	4,125,111	81.00
一到二年	1,083,335	13.94	365,126	7.17
二到三年	517,665	6.66	171,258	3.36
三年以上	573,467	7.39	431,349	8.47
合计	7,769,441	100.00	5,092,844	100.00

于 2017 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的预付款项为 2,174,467 千元(2016 年 12 月 31 日: 967,733 千元), 其中: 1,969,536 千元(2016 年 12 月 31 日: 549,866 千元)为根据销售回款预缴的所得税、营业税及土地增值税, 85,000 千元(2016 年 12 月 31 日: 281,580 千元)为预付土地使用权转让款。截至 2017 年 12 月 31 日止, 相关土地使用权转让尚未完成。

(b) 于 2017 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名预付款项汇总分析如下:

	性质	余额	账龄	占预付款项 余额总额比例 (%)	坏账 准备
天津开发区翔达房地产 开发有限公司	土地款	473,230	一年以内	6.09	-
镇江市公共资源交易中 心	土地款	390,000	一年以内	5.02	-
苏美达国际技术贸易有 限公司	设备款	126,988	一年以内	1.63	-
Intamin Amusement Rides Int.Corp.Est	设备款	121,494	一年以内	1.56	-
海盐县财政局	土地款	105,610	一年以内	1.36	-

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收关联方往来款	61,203,044	37,995,555
应收少数股东往来款	7,333,578	2,304,966
押金及保证金	3,035,504	1,556,207
潜在项目垫付款项	1,849,082	1,806,178
应收第三方往来款	1,822,585	616,679
应收合作方款项	1,798,150	678,264
应收政府项目款项	1,240,447	347,468
代垫款	312,283	174,234
合计	78,594,673	45,479,551
减：坏账准备	(598,417)	(253,580)
净额	77,996,256	45,225,971

(a) 账龄分析

本年度本集团的账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	73,075,632	43,606,357
一到二年	4,258,719	385,848
二到三年	431,008	639,226
三年以上	829,314	848,120
合计	78,594,673	45,479,551

于 2017 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中 5,519,041 千元(2016 年 12 月 31 日：1,873,194 千元)账龄超过一年，主要为应收少数股东款项 3,421,777 千元、应收押金保证金 955,275 千元、应收政府项目款项 193,406 千元及应收代垫款 142,568 千元等。本集团管理层认为少数股东的财务状况良好，与政府长期合作建立的良好关系及结合以往持续回款记录，以及考虑到押金及保证金通常需要存放较长时间的特点，本集团认为上述性质款项可以收回；对于账龄超过一年的应收代垫款等款项，本集团认为该账款收回的可能性较低，已根据不同款项性质计提了坏账准备。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析

	2017 年 12 月 31 日				2016 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单独计提坏账准备								
— 应收关联方往来款	170,792	0.22	93,543	54.77	1,171,740	2.58	171,706	14.65
— 应收第三方往来款	440,564	0.56	440,564	100.00	17,564	0.04	17,564	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备								
— 应收关联方往来款	61,032,252	77.65	-	-	36,823,815	80.97	-	-
— 应收少数股东往来款	7,333,578	9.33	-	-	2,304,966	5.07	-	-
— 押金及保证金	3,035,504	3.86	-	-	1,556,207	3.42	-	-
— 潜在项目垫付款项	1,849,082	2.35	-	-	1,806,177	3.97	-	-
— 应收第三方往来款	1,382,021	1.76	-	-	599,115	1.32	-	-
— 应收合作方	1,798,150	2.29	-	-	678,264	1.49	-	-
— 应收政府项目款项	1,240,447	1.58	-	-	347,468	0.76	-	-
— 代垫款	247,973	0.32	-	-	109,925	0.24	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备								
— 代垫款	64,310	0.08	64,310	100.00	64,310	0.14	64,310	100.00
合计	78,594,673	100.00	598,417	0.76	45,479,551	100.00	253,580	0.56

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(c) 于 2017 年 12 月 31 日，单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
乐视控股(北京)有限公司(附注(i))	400,000	(400,000)	100.00
北京住总众邦地产有限公司(附注(ii))	126,309	(49,060)	38.84
济南中融置业发展有限公司(附注(ii))	26,686	(26,686)	100.00
乐视体育文化产业发展(北京)有限公司(附注(i))	23,000	(23,000)	100.00
济南未来城置业有限公司(附注(ii))	17,797	(17,797)	100.00
上海华浙外滩置业有限公司(附注(i))	17,564	(17,564)	100.00
合计	611,356	(534,107)	87.36

(i)于 2017 年 12 月 31 日，本集团根据第三方公司预计未来现金流量现值确认应收第三方往来款项可收回性，本年计提坏账准备 423,000 千元。

(ii)于 2017 年 12 月 31 日，本集团根据关联方公司预计未来现金流量现值确认应收关联方款项可收回性，计提坏账准备 79,049 千元，由于已收回款项而转回的坏账准备金额为 157,212 千元。

(d) 于 2017 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收余额总额比例(%)	坏账准备
天津星耀投资有限公司(以下称“天津星耀”)	经营往来款	7,023,282	一年以内	8.94	-
上海融创睿丰投资有限公司	经营往来款	4,633,468	一年以内	5.90	-
上海高御房地产开发有限公司	经营往来款	3,552,674	一年以内	4.52	-
	应收少数股				
世诚裕润投资有限公司	东往来款	2,527,402	一年以内	3.22	-
重庆融创华城房地产开发有限公司	经营往来款	2,499,788	一年以内	3.18	-

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货

	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	270,607,578	(159,117)	270,448,461
开发产品	41,407,107	(789,112)	40,617,995
建造合同	316,751	-	316,751
其他	42,845	-	42,845
合计	312,374,281	(948,229)	311,426,052

	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	100,589,586	(76,888)	100,512,698
开发产品	19,738,031	(826,543)	18,911,488
建造合同	316,751	-	316,751
其他	20,578	-	20,578
合计	120,664,946	(903,431)	119,761,515

(a) 存货跌价准备变动分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年转销、 转回、处置 及其他	2017 年 12 月 31 日
开发成本	76,888	86,825	(4,596)	159,117
开发产品	826,543	333,410	(370,841)	789,112
合计	903,431	420,235	(375,437)	948,229

本集团开发成本及开发产品确定可变现净值是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。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(b) 建造合同已完工未结算款

2017 年 12 月 31 日

累计已发生成本	1,195,287
累计已确认毛利	71,717
减: 已办理结算的金额	(950,253)
建造合同已完工未结算款	316,751

(c) 于 2017 年 12 月 31 日, 开发成本中包含的资本化利息金额为 14,563,943 千元(2016 年 12 月 31 日: 8,295,335 千元)。2017 年度资本化率为 6.18%(2016 年: 6.09%)。

(d) 于 2017 年 12 月 31 日, 账面价值为 110,627,117 千元的开发成本及开发产品为本集团的银行抵押借款(附注四(19,30))60,031,256 千元(2016 年 12 月 31 日: 74,334,583 千元, 40,786,455 千元)作为抵押物。

(e) 开发成本

项目	所在地	开工时间	竣工时间/ 预期竣工时间	预计总投入	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
青岛影都	青岛	2015 年 10 月	2019 年 9 月	30,435,937	18,537,724	-
青岛游艇	青岛	2015 年 6 月	2021 年 8 月	19,904,204	10,139,918	-
融创都会中心	青岛	2014 年 5 月	2020 年 12 月	22,257,956	9,695,117	9,916,210
琴湾	青岛	2017 年 8 月	2018 年 12 月	2,623,602	880,181	-
融创红岛壹号院	青岛	2017 年 2 月	2018 年 12 月	1,996,676	1,101,222	869,020
龙瑞岛-L4 地块	青岛	2019 年 12 月	2023 年 6 月	3,912,610	679,087	-
龙瑞岛-L3 地块	青岛	2017 年 2 月	2020 年 12 月	12,313,966	1,145,976	2,210,490
龙瑞岛-L2 地块	青岛	2017 年 2 月	2018 年 12 月	3,748,273	649,993	-
晋公馆	山西	2018 年 4 月	2020 年 11 月	8,677,162	731,715	-
太原公馆	山西	2018 年 4 月	2020 年 11 月	13,331,883	551,305	-
济南万达城	济南	2017 年 7 月	2025 年 12 月	30,850,644	18,484,648	-
永清融创城	廊坊	2017 年 6 月	2020 年 12 月	7,967,236	2,004,993	1,704,855
融科逐海	烟台	2011 年 12 月	2021 年 11 月	3,108,200	1,077,419	-
兴隆融创城	兴隆	2017 年 7 月	2020 年 6 月	2,846,112	1,104,189	-
融创半湾半岛 二期&三期	天津	2016 年 1 月	2020 年 5 月	2,516,027	1,206,299	781,871
融创城	天津	2016 年 8 月	2019 年 10 月	9,119,537	4,540,192	5,185,774
融创天津臻园	天津	2016 年 6 月	2019 年 12 月	4,870,976	2,493,419	2,140,413
融创滨海中心	天津	2010 年 5 月	2021 年 8 月	1,726,992	678,043	607,998
融创伍杆岛	天津	2016 年 3 月	2019 年 12 月	1,878,743	1,643,826	1,071,234

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(e) 开发成本(续)

项目	所在地	开工时间	竣工时间/ 预期竣工时间	预计总投入	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
融创观澜壹号	郑州	2016 年 11 月	2019 年 7 月	7,479,586	1,298,356	748,753
融创中原壹号院	郑州	2017 年 2 月	2018 年 10 月	4,284,939	2,852,374	2,670,806
西安壹号院	西安	2017 年 8 月	2020 年 6 月	4,364,597	2,243,166	-
西安星美御	西安	2016 年 10 月	2019 年 4 月	2,413,547	829,876	-
融创大庆联想城	大庆	2016 年 8 月	2018 年 12 月	238,525	144,530	84,566
沈阳府	沈阳	2017 年 5 月	2019 年 8 月	1,027,467	536,859	-
哈尔滨万达城	哈尔滨	2017 年 3 月	2022 年 6 月	11,580,644	6,576,203	-
慈云小镇	河南	2018 年 9 月	2022 年 12 月	4,514,223	203,979	-
云智小镇	河南	2018 年 3 月	2022 年 12 月	6,119,249	403,976	-
海洋公园	大连	2017 年 12 月	2023 年 12 月	9,289,425	3,647,445	-
融创浦兴社区地块	上海	2016 年 9 月	2018 年 5 月	1,135,268	860,260	736,752
融创泗泾项目	上海	2016 年 12 月	2018 年 12 月	4,383,198	3,510,567	3,160,257
融创香溢花城三期	上海	2015 年 12 月	2018 年 12 月	5,296,906	3,525,818	4,423,157
融创太湖城	苏州	2017 年 6 月	2019 年 6 月	450,823	136,486	79,779
融创太湖湾	苏州	2016 年 5 月	2021 年 12 月	3,233,712	2,618,029	3,045,558
融创华西村项目	无锡	2017 年 5 月	2019 年 5 月	1,635,439	1,116,335	782,003
融创理想城市七&八&九期	无锡	2015 年 1 月	2018 年 12 月	691,788	381,709	188,621
融创沁园三期	无锡	2013 年 3 月	2018 年 11 月	495,029	198,604	250,556
融创高浪路地块	无锡	2016 年 11 月	2018 年 12 月	502,711	331,787	199,867
融创玖瑞尚城	无锡	2016 年 4 月	2018 年 12 月	2,886,666	2,096,924	1,763,807
融创玖礼	无锡	2017 年 2 月	2018 年 10 月	814,250	493,643	198,032
融创常州玉兰广场三&四&五期	常州	2015 年 10 月	2019 年 11 月	3,855,726	1,464,873	1,647,119
丽林半岛 B 区	江苏	2017 年 11 月	2019 年 6 月	1,381,313	1,222,486	-
淮海壹号	徐州	2017 年 7 月	2020 年 5 月	2,341,844	1,327,379	-
学府嘉苑	南通	2017 年 10 月	2019 年 2 月	314,029	181,857	-
凤鸣桃园	徐州	2017 年 10 月	2019 年 6 月	880,090	245,423	-
玉兰公馆	南京	2016 年 7 月	2018 年 12 月	5,093,569	4,962,033	-
无锡万达城	无锡	2016 年 5 月	2020 年 9 月	8,735,372	4,705,343	-
丽林半岛 B 区	启东	2018 年 3 月	2019 年 12 月	1,341,526	404,927	-
融创玉兰公馆	芜湖	2017 年 7 月	2019 年 7 月	1,564,587	718,779	-
玉兰公馆	江阴	2017 年 6 月	2019 年 5 月	1,115,748	708,597	-
江南御园	江阴	2017 年 8 月	2018 年 12 月	1,139,225	463,876	-
运河壹号府	无锡	2016 年 12 月	2021 年 11 月	6,761,832	4,386,783	-
融创自由时光	重庆	2014 年 9 月	2018 年 6 月	1,812,741	440,001	616,807
融创钓鱼台	重庆	2015 年 5 月	2022 年 6 月	4,965,714	1,323,262	2,041,392
融创新川 56 亩	成都	2016 年 12 月	2018 年 6 月	1,658,054	1,248,191	1,154,254

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(e) 开发成本(续)

项目	所在地	开工时间	竣工时间/ 预期竣工时间	预计总投入	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
融创南湖逸家二期	成都	2014 年 12 月	2018 年 6 月	906,027	313,173	689,462
融创电信路地块	成都	2017 年 12 月	2019 年 12 月	627,542	373,354	397,798
融创天府逸家三期	成都	2016 年 4 月	2018 年 11 月	1,168,078	855,430	698,474
莱蒙水榭湾	成都	2015 年 4 月	2019 年 5 月	719,925	546,819	369,017
融创海湾半岛	成都	2017 年 4 月	2018 年 12 月	1,286,739	758,784	785,986
融创南宁融公馆	南宁	2016 年 3 月	2018 年 12 月	2,437,045	1,009,784	708,564
融创玖璟城	昆明	2016 年 2 月	2022 年 12 月	2,374,620	1,954,665	1,941,917
白象街	重庆	2016 年 7 月	2020 年 6 月	2,704,835	1,561,927	-
香璟台西苑	成都	2017 年 11 月	2019 年 10 月	3,666,804	1,919,059	-
玖熙府	成都	2017 年 4 月	2019 年 11 月	1,992,249	1,222,305	-
枫槽河	昆明	2017 年 6 月	2018 年 12 月	1,169,586	638,154	-
江南融府	重庆	2017 年 6 月	2018 年 12 月	2,044,336	1,099,768	-
九棠府	柳州	2017 年 8 月	2019 年 6 月	793,079	440,122	-
成都万达城	成都	2016 年 5 月	2025 年 8 月	19,130,231	7,639,649	-
版纳万达城	版纳	2012 年 3 月	2022 年 1 月	11,723,523	3,706,287	-
桂林万达城	桂林	2016 年 6 月	2023 年 12 月	10,519,984	2,228,243	-
凡尔赛花园	重庆	2013 年 4 月	2018 年 11 月	2,297,472	1,718,395	-
礼嘉滨江	重庆	2015 年 8 月	2018 年 12 月	632,634	338,943	-
昆明万达城	昆明	2018 年 6 月	2023 年 6 月	8,201,133	6,071,358	-
九棠府	重庆	2017 年 6 月	2020 年 10 月	2,407,000	492,851	-
融创玖璋台	杭州	2016 年 4 月	2018 年 6 月	3,017,275	2,342,438	2,109,224
融创涌清府	杭州	2016 年 4 月	2019 年 12 月	1,731,713	1,405,654	1,257,486
融创溪涧堂	杭州	2016 年 9 月	2018 年 6 月	480,380	391,243	260,542
杭州奥体项目	杭州	2016 年 10 月	2019 年 6 月	4,160,645	3,075,718	2,766,296
融创水榭山三&四 &五期	杭州	2017 年 5 月	2020 年 1 月	3,928,697	2,271,255	2,084,956
融创杭州东南海	杭州	2015 年 9 月	2019 年 9 月	1,345,232	151,280	1,269,571
融创市心北项目	杭州	2017 年 5 月	2019 年 6 月	1,554,616	1,206,740	11,408
融创合肥壹号院	合肥	2016 年 3 月	2018 年 11 月	4,072,783	3,056,670	2,716,858
融创逸树	宁波	2017 年 2 月	2018 年 11 月	1,164,957	916,209	733,763
融创培罗成项目	宁波	2017 年 1 月	2018 年 11 月	3,721,113	2,608,407	2,111,419
融创翔安新城项目	厦门	2016 年 12 月	2019 年 6 月	4,196,719	3,418,270	3,085,330
合肥融科城(住宅)	合肥	2012 年 7 月	2020 年 5 月	3,017,275	6,758,155	-
合肥融科城 (商业 A)	合肥	2014 年 9 月	2023 年 12 月	9,692,124	230,456	-
合肥融科城 (商业 C)	合肥	2015 年 3 月	2020 年 12 月	986,231	117,102	-
平湖钟埭(钟埭街 道)	嘉兴	2017 年 8 月	2019 年 9 月	536,976	1,516,136	-
桃源山庄	泉州	2016 年 12 月	2020 年 5 月	2,115,984	239,064	-
平湖新埭(新埭镇)	嘉兴	2017 年 8 月	2019 年 7 月	718,083	1,024,886	-
莆田城南	莆田	2017 年 7 月	2020 年 7 月	1,389,877	1,129,686	-
椒江·珠光国际	台州	2017 年 9 月	2019 年 9 月	1,740,796	228,894	-

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(e) 开发成本(续)

项目	所在地	开工时间	竣工时间/ 预期竣工时间	预计总投入	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
湖州诺德	湖州	2017 年 5 月	2019 年 6 月	1,383,171	743,550	-
明华瓜沥	杭州	2017 年 12 月	2019 年 9 月	1,042,040	475,724	-
晋江兰峰	晋江	2017 年 9 月	2019 年 12 月	1,352,597	485,078	-
合肥万达城	合肥	2013 年 7 月	2019 年 11 月	6,332,231	5,400,329	-
莫干溪谷	湖州	2015 年 7 月	2019 年 10 月	2,483,659	1,151,288	-
融创创智谷	深圳	2015 年 10 月	2018 年 5 月	1,300,136	896,838	740,456
融创广州御园	广州	2017 年 2 月	2018 年 12 月	850,208	443,764	171,501
融创湖滨世家	佛山	2016 年 5 月	2019 年 6 月	2,016,964	1,348,637	1,133,831
融创佛山御府	佛山	2016 年 5 月	2018 年 12 月	2,872,339	1,551,446	2,086,099
融创佛山臻园	佛山	2017 年 3 月	2018 年 12 月	558,132	429,325	339,446
融创清溪壹号	东莞	2016 年 8 月	2018 年 6 月	1,017,536	832,255	670,932
融创公园首府	东莞	2017 年 3 月	2019 年 12 月	2,793,684	2,193,278	2,005,171
融创海湾半岛	惠州	2016 年 11 月	2023 年 6 月	2,315,379	664,057	248,674
融创威利项目	中山	2017 年 5 月	2020 年 6 月	1,834,867	996,160	651,000
肇庆中易项目	四会	2017 年 7 月	2023 年 4 月	3,442,083	976,343	-
中山板芙项目	中山	2017 年 5 月	2018 年 12 月	747,125	336,958	-
湖滨首府	清远	2017 年 8 月	2018 年 8 月	768,900	320,665	-
清城首府	清远	2017 年 7 月	2018 年 9 月	1,393,444	396,225	-
顺德均安	佛山	2018 年 11 月	2020 年 12 月	1,345,635	112,555	-
广州万达城	广州	2014 年 10 月	2021 年 7 月	19,347,785	13,094,828	-
清远新象	清远	2018 年 3 月	2020 年 5 月	466,129	113,230	-
融创海棠湾壹号	三亚	2016 年 8 月	2023 年 6 月	6,283,462	2,537,255	1,933,600
桃源大观	海口	2017 年 7 月	2024 年 12 月	7,868,002	637,539	-
观澜湖公园壹号	海口	2017 年 4 月	2019 年 12 月	1,774,484	690,894	-
融创武汉融公馆	武汉	2016 年 6 月	2019 年 6 月	2,726,797	2,034,335	1,708,370
融创奕林公馆	武汉	2017 年 2 月	2020 年 4 月	7,257,976	3,593,134	2,019,321
融创天城五期	武汉	2016 年 4 月	2019 年 12 月	1,238,340	408,935	476,908
融创智谷 3 期	武汉	2017 年 8 月	2021 年 10 月	1,597,678	342,437	208,947
融创溪棠	长沙	2017 年 6 月	2019 年 5 月	1,361,268	413,037	320,012
融创九域一品	景德镇	2015 年 11 月	2018 年 12 月	1,200,460	375,916	338,446
万业项目	长沙	2009 年 9 月	2020 年 12 月	1,459,370	1,404,074	-
前湖道	南昌	2017 年 6 月	2020 年 6 月	753,637	563,709	-
南昌万达城	南昌	2013 年 6 月	2020 年 3 月	18,142,149	12,284,115	-
其他					10,226,330	13,258,850
					<u>270,607,578</u>	<u>100,589,586</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(f) 开发产品

项目	所在地	最近一期 竣工时间	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
融创海逸长洲	天津	2012 年 12 月	40,714	-	(14,883)	25,831
融创奥城	天津	2013 年 12 月	118,680	-	(13,861)	104,819
融创半湾半岛	天津	2017 年 3 月	294,547	6,007	(102,757)	197,797
融创伍杆岛	天津	2014 年 11 月	53,614	-	(25,932)	27,682
聆锦台	天津	2012 年 10 月	33,479	-	(4,343)	29,136
上城	唐山	2013 年 7 月	15,950	-	(12,049)	3,901
融创大连雁栖湖	大连	2017 年 6 月	654,697	308,846	(568,200)	395,343
融创大庆联想城	大庆	2015 年 2 月	405,707	-	(54,490)	351,217
融创城	天津	2017 年 12 月	-	2,001,904	-	2,001,904
哈尔滨万达城	哈尔滨	2017 年 8 月	-	3,739,344	(900,471)	2,838,873
融创橄榄城	北京	2014 年 8 月	96,790	-	(6,083)	90,707
钧廷	北京	2014 年 9 月	67,860	-	-	67,860
融创千章墅	北京	2017 年 11 月	379,459	1,602,253	(1,177,784)	803,928
融创都会中心	青岛	2017 年 7 月	1,797,407	1,361,243	(2,075,641)	1,083,009
青岛影都	青岛	2017 年 5 月	-	1,262,996	(82,328)	1,180,668
青岛游艇	青岛	2016 年 12 月	-	906,669	(84,954)	821,715
融创上海玉兰花园	上海	2013 年 6 月	39,331	-	(7,570)	31,761
融创浦建路 727	上海	2016 年 12 月	801,037	-	(258,228)	542,809
融创外滩 188	上海	2016 年 9 月	635,585	-	(139,296)	496,289
融创大宁北玉兰公馆	上海	2016 年 12 月	432,682	-	(392,147)	40,535
融创香溢花城	上海	2017 年 12 月	365,128	1,670,034	(929,772)	1,105,390
苏州狮山御园	苏州	2016 年 12 月	116,367	-	(7,725)	108,642
融创无锡玉兰花园	无锡	2015 年 12 月	188,349	-	(54,356)	133,993
融创天麓湖	无锡	2016 年 12 月	598,990	-	(85,853)	513,137
融创理想城市	无锡	2016 年 12 月	202,025	-	(36,962)	165,063
融创沁园	无锡	2015 年 12 月	379,026	-	(103,181)	275,845
融创玖玖城	无锡	2016 年 7 月	195,721	-	(98,935)	96,786
融创玖礼	无锡	2015 年 8 月	313,448	-	(118,015)	195,433
融创常州玉兰广场	常州	2017 年 12 月	477,757	1,408,733	(794,503)	1,091,987
融创朝宗原筑	江阴	2015 年 12 月	477,201	-	(306,652)	170,549
盛世臻园	南京	2017 年 12 月	-	1,506,374	(1,369,777)	136,597
苏州壹号院	苏州	2017 年 12 月	-	982,720	(858,663)	124,057
苏州石湖桃花洲	苏州	2017 年 12 月	-	1,672,381	-	1,672,381
无锡万达城	无锡	2017 年 12 月	-	3,754,393	(1,464,919)	2,289,474
玉兰西花园	无锡	2017 年 12 月	-	1,827,392	(298,866)	1,528,526
精彩天地	南京	2017 年 5 月	-	849,374	(810,228)	39,146
融创奥林匹克花园	重庆	2015 年 12 月	839,876	-	(225,855)	614,021
融创伊顿庄园	重庆	2014 年 12 月	152,330	-	(24,142)	128,188
重庆融科城	重庆	2006 年 12 月	1,090,123	-	(612,632)	477,491
融创南湖逸家	成都	2017 年 12 月	185,577	674,393	(698,640)	161,330
融创成都长滩壹号	成都	2017 年 12 月	534,430	493,966	(664,499)	363,897

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(f) 开发产品(续)

项目	所在地	最近一期 竣工时间	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
四海逸家/锦江逸家/光华中心	成都	2015 年 10 月	735,119	-	(455,199)	279,920
融创锦邸	成都	2015 年 12 月	161,528	-	(38,821)	122,707
融创天府逸家	成都	2016 年 11 月	607,981	-	(190,765)	417,216
融创玖玺城	昆明	2015 年 12 月	591,538	-	(118,642)	472,896
白象街	重庆	2017 年 12 月	-	2,446,314	(1,466,369)	979,945
钓鱼台	重庆	2017 年 12 月	-	1,443,643	(1,007,069)	436,574
科技城	昆明	2017 年 12 月	-	858,026	(594,349)	263,677
成都万达城	成都	2016 年 12 月	-	1,854,000	(550,167)	1,303,833
版纳万达城	版纳	2017 年 5 月	-	2,889,568	(707,148)	2,182,420
凡尔赛花园	重庆	2017 年 12 月	-	1,271,239	(346,330)	924,909
礼嘉滨江	重庆	2017 年 9 月	-	573,924	(145,569)	428,355
融创杭州印	杭州	2016 年 6 月	542,326	-	(483,334)	58,992
河滨之城二期	杭州	2016 年 6 月	335,600	-	(332,720)	2,880
融创水榭山	杭州	2014 年 12 月	166,329	-	(158,871)	7,458
融创无锡璟颐湾	杭州	2016 年 10 月	499,369	-	(499,369)	-
融创瓊瓏山	杭州	2014 年 7 月	833,615	-	(749,046)	84,569
融创九重锦	合肥	2012 年 1 月	44,170	-	(10,444)	33,726
融创梧桐里	合肥	2017 年 12 月	156,886	618,761	(679,918)	95,729
杭州东南海	杭州	2017 年 12 月	-	1,669,072	(1,663,887)	5,185
合肥融科城	合肥	2017 年 12 月	-	1,464,950	(495,359)	969,591
中央山公馆	台州	2017 年 3 月	-	1,611,021	(213,902)	1,397,119
合肥万达城	合肥	2017 年 12 月	-	5,341,961	(4,470,541)	871,420
莱蒙水榭湾	惠州	2016 年 12 月	701,770	-	(659,316)	42,454
融创海湾半岛	惠州	2017 年 5 月	-	337,984	(260,457)	77,527
融创御府	佛山	2017 年 12 月	-	234,696	(231,214)	3,482
广州万达城	广州	2017 年 12 月	-	7,096,355	(5,494,540)	1,601,815
融创天城	武汉	2017 年 8 月	53,285	149,890	(15,418)	187,757
融创珞喻路中心	武汉	2013 年 10 月	6,846	-	(1,727)	5,119
融创花满庭	武汉	2015 年 11 月	13,297	-	(6,007)	7,290
融创智谷	武汉	2016 年 12 月	557,816	-	(320,079)	237,737
檀香山	长沙	2012 年 12 月	28,157	-	(8,383)	19,774
融创前海天地	长沙	2015 年 6 月	623,067	-	(301,286)	321,781
融创九域一品	景德镇	2017 年 6 月	6,586	205,278	(187,346)	24,518
南昌万达城	南昌	2017 年 8 月	-	4,758,555	(2,984,081)	1,774,474
天城	武汉	2017 年 7 月	-	1,725,867	(1,659,216)	66,651
巴厘岛	长沙	2014 年 8 月	-	178,766	(17,874)	160,892
融创迎宾路壹号	三亚	2015 年 10 月	171,243	-	(4,670)	166,573
其他			917,616	4,675,329	(2,770,520)	2,822,425
			19,738,031	67,434,221	(45,765,145)	41,407,107

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 其他流动资产

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
可供出售金融资产(附注四(8))	3,294,000	5,501,200
待抵扣进项税额	1,655,002	376,671
合计	4,949,002	5,877,871

(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		
—理财产品(附注(i))	3,294,000	5,501,200
—信托产品	371,578	-
—私募基金	200,000	-
—未上市公司股权	160,000	160,000
合计	4,025,578	5,661,200
减：列示于其他流动资产的可 供出售金融资产(附注四 (7))	(3,294,000)	(5,501,200)
净额	731,578	160,000

(i) 银行理财产品将于一年内到期，其回报率固定或随目标资产业绩情况而变动的理财产品，无因担保而对使用有限制的资产(2016 年：1,060 百万元)。于 2017 年 12 月 31 日，其账面价值约等于公允价值(第三层次：资产和负债并非依据可观察市场数据的输入值(即非可观察输入值))。公允价值以管理层预期的理财产品预期可获取收益折现后的现金流量确定。

(9) 长期应收款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注(i))	1,993,273	-
应收第三方款项	915,750	-
合计	2,909,023	-
减：应收关联方坏账准备	(1,493,257)	-
净额	1,415,766	-

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期应收款(续)

(i) 于 2017 年 12 月 31 日，长期应收关联方中有 1,790 百万元为应收联营公司乐视网信息技术(北京)股份有限公司(以下称“乐视网”)和新乐视智家电子科技(天津)有限公司(以下称“乐视智家”，前称乐视致新电子科技(天津)有限公司)款项，根据其未来可收回性以个别认定的方式计提坏账准备 1,493 百万元坏账准备，计提比例 83%。

(10) 长期股权投资

2017 年 12 月 31 日 2016 年 12 月 31 日

合营企业(a)	31,204,556	24,127,290
联营企业(b)	28,129,655	4,683,491
合计	59,334,211	28,810,781
减：长期股权投资减值准备	(8,928,907)	-
净额	50,405,304	28,810,781

(a) 合营企业

	2017 年度	2016 年度
期初余额	24,127,290	10,105,842
设立新增合营公司	1,140,453	5,634,040
收购新增合营公司	7,469,983	6,401,571
追加投资	1,961,936	589,008
减少投资	(489,196)	-
通过收购子公司增加合营公司投资	-	1,261,740
处置对合营公司的投资	-	(49,869)
按权益法调整的净损益		
(附注四(48))	722,219	796,526
宣告发放现金股利或利润	(925,095)	(447,680)
子公司转为合营公司	39,948	38,551
合营公司转为子公司	(1,341,696)	(28,417)
合营公司转为联营公司		
(附注四(10)(b))	(1,180,672)	-
顺流交易抵销	(320,614)	(174,022)
期末余额	31,204,556	24,127,290

在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2017 年度	2016 年度
期初余额	4,683,491	4,568,606
设立新增联营公司	271,000	497
收购新增联营公司(附注(i))	20,125,804	502,000
通过收购子公司增加联营公司投资	-	6,500
按权益法调整的净损益		
(附注四(48))	(3,771,055)	195,619
联营公司宣告发放现金股利	-	(591,755)
子公司转为联营公司		
(附注五(2)(c))	5,655,370	-
合营公司转为联营公司		
(附注四(10)(a))	1,180,672	-
联营公司转为子公司	(5,642)	-
联营公司计提减值准备		
(附注(ii))	(8,928,907)	-
其他	(9,985)	2,024
期末余额	19,200,748	4,683,491

(i) 收购联营公司主要包括下列投资：

2017 年，本集团以总价 15,461 百万元分别收购了乐视网、乐视智家及乐视影业(北京)有限公司(以下称“乐视影业”)(以上三家公司统称“乐视公司”)8.56%、33.5%及 21%的权益。

乐视网为一家于中国成立的股份有限公司，其股份于深圳证券交易所上市。乐视网主要从事视频平台广告服务，按需求提供视频会员服务。乐视智家是乐视网的子公司，主要从事网络及智能电视的研发、制作及销售业务。乐视影业为一家于中国成立的有限公司，其主要业务活动为投资及电影制作及发行、电影授权及分授权以及电视版权经营及业务发展。

本集团于收购日取得的乐视公司可辨认净资产的公允价值进行估计，对价超过本集团享有的乐视公司可辨认净资产的公允价值份额的差额确认商誉，并计入该项投资的账面价值。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

(ii) 2017 年, 乐视控股(北京)有限公司及其关联方(以下称“乐视集团”)的经营状况发生重大变化, 乐视集团与乐视公司存在大量交易及应收款项余额; 乐视公司的经营和财务状况恶化并产生巨大亏损。

于 2017 年 12 月 31 日, 本公司管理层已对乐视公司进行减值评估。资产的可收回金额根据其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较高者确定。估计未来现金流量基于以下假设因素: 售价、销量、毛利率、票房收入、发行佣金、促销开支及折现率。本公司管理层已委聘独立估值师协助进行该等投资的减值评估, 使用的评估方法与购买日一致, 而使用的假设因素更加谨慎且与购买日不同, 导致估计对乐视公司投资的可收回金额远低于购买日, 因此于 2017 年 12 月 31 日, 本集团对乐视公司投资计提减值准备 8,928.9 百万元。

在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

(11) 投资性房地产

(a) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

	房屋建筑物	在建投资性房地产	合计
2016 年 12 月 31 日	170,046	-	170,046
非同一控制下企业合并	8,211,000	3,405,382	11,616,382
本年增加	-	602,298	602,298
公允价值变动	7,685	(21,176)	(13,491)
转入开发产品	(39,624)	-	(39,624)
2017 年 12 月 31 日	8,349,107	3,986,504	12,335,611

投资性房地产包括写字楼及商铺等, 均依照各投资性房地产的特点依据商业条款对外进行出租, 并签署租赁合同约定相应的租赁期限、租金、付款方式、租赁双方的权利和义务以及违约责任等内容。

(b) 于 2017 年 12 月 31 日, 本集团无未办妥产权证书的投资性房地产。

(c) 于 2017 年 12 月 31 日, 账面价值为 10,180 百万元(2016 年:0 元)的投资性房地产, 作为 10,147 百万元长期借款(附注四(30))的抵押物。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 投资性房地产(续)

(d) 下表概括了用于计量第三层次公允价值的重要的不可观察输入值的相关定量信息:

类型	评估方法	重要的不可观察输入值	2017 年	2016 年
房屋建筑物	未来现金流量折现法	市场租金率、折现率	每平方米每月人民币 85-164 元; 空置率: 15%-30%; 折现率: 4.5%-7%	每平方米每月人民币 101-210 元; 空置率: 5%-10%; 折现率: 4.5%-5%
在建投资性房地产	市场比较法	楼面单价	每平方米人民币 1,521-6,149 元	-

(12) 固定资产

	房屋建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	合计
原价					
2016 年 12 月 31 日	375,527	3,905	74,735	103,978	558,145
本年购置	-	4,512	9,689	66,245	80,446
非同一控制下企业合并	21,555,933	16,053	39,157	140,153	21,751,296
自开发产品转入	67,651	-	-	-	67,651
处置及报废	-	(6,811)	(20,971)	(49,185)	(76,967)
处置子公司	-	-	(434)	(39,280)	(39,714)
2017 年 12 月 31 日	21,999,111	17,659	102,176	221,911	22,340,857
累计折旧					
2016 年 12 月 31 日	(2,386)	(3,896)	(48,684)	(28,871)	(83,837)
本年计提	(244,722)	(668)	(9,011)	(18,036)	(272,437)
处置及报废	-	448	13,802	16,292	30,542
处置子公司	-	-	75	27,559	27,634
2017 年 12 月 31 日	(247,108)	(4,116)	(43,818)	(3,056)	(298,098)
账面价值					
2017 年 12 月 31 日	21,752,003	13,543	58,358	218,855	22,042,759
2016 年 12 月 31 日	373,141	9	26,051	75,107	474,308

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 固定资产(续)

- (a) 2017 年度固定资产计提的折旧金额为 272,437 千元(2016 年度: 25,966 千元), 其中, 计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为 147,702 千元、27,588 千元及 97,147 千元 (2016 年: 2,097 千元、1,486 千元及 22,383 千元)。
- (b) 于2017年12月31日, 除账面价值为11,739百万元的固定资产作为6,700百万元长期借款(附注四(30))的抵押物外, 本集团无其他质押、融资租入、未办妥产权证书及闲置的固定资产(2016年12月31日: 无抵押、质押、融资租入、未办妥产权证书及闲置的固定资产)。

(13) 在建工程

	2016 年 12 月 31 日	本年增加—非 同一控制下企 业合并	本年新增— 购建	2017 年 12 月 31 日
青岛万达影都	-	6,060,000	868,241	6,928,241
无锡万达	-	3,634,000	318,825	3,952,825
广州万达	-	2,103,000	521,992	2,624,992
昆明万达	-	1,648,000	6,132	1,654,132
济南万达	-	828,000	23,068	851,068
桂林万达	-	380,000	101,329	481,329
其他	-	359,095	206,828	565,923
合计	-	15,012,095	2,046,415	17,058,510

于 2017 年 12 月 31 日, 本集团未对在建工程计提减值准备。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 在建工程(续)

(a) 重大在建工程项目变动

工程名称	预算数	工程投入 占预算的 比例	工程进度	借款费用资本化 累计金额	其中: 本年借款费 用资本化金额	本年借款费用资 本化率	资金来源
青岛万达影都	16,671,566	42%	42%	67,885	67,885	6.18%	自有资金及借款
无锡万达	13,157,116	30%	30%	43,254	43,254	6.18%	自有资金及借款
广州万达	12,145,153	22%	22%	160,301	160,301	6.18%	借款
昆明万达	10,727,153	15%	15%	-	-	-	自有资金
济南万达	15,598,910	5%	5%	14,437	14,437	6.18%	自有资金及借款
桂林万达	6,393,972	8%	8%	13,064	13,064	6.18%	自有资金及借款

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 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			
2016 年 12 月 31 日	-	9,303	9,303
本年增加			
购置	258	290	548
非同一控制下企业合并	2,818,542	213,585	3,032,127
本年减少			
处置	-	(232)	(232)
2017 年 12 月 31 日	2,818,800	222,946	3,041,746
累计摊销			
2016 年 12 月 31 日	-	(82)	(82)
本年增加			
计提	(21,099)	(23,658)	(44,757)
本年减少			
处置	-	25	25
2017 年 12 月 31 日	(21,099)	(23,715)	(44,814)
账面价值			
2017 年 12 月 31 日	2,797,701	199,231	2,996,932
2016 年 12 月 31 日	-	9,221	9,221

2017年度无形资产的摊销金额为44.76百万元(2016年度：0.08百万元)。

于2017年12月31日，本集团无未办妥产权证书的土地使用权。

于2017年12月31日，账面价值为657.88百万元(原价682.45百万元)(2016年12月31日：账面价值0元、原价0元)的土地使用权，作为1,870.00百万元长期借款(2016年12月31日：0元)(附注四(30))的抵押物。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 商誉

本年度本集团因股权收购产生商誉账面净值的变动情况如下:

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
无锡融创城市建设有限公司 (以下称“无锡城建”)	124,244	-	-	124,244
无锡融创地产有限公司 (以下称“无锡地产”)	85,709	-	-	85,709
中山市威利置业有限公司 (以下称“中山威利”)	77,499	-	-	77,499
上海绿城森林高尔夫别墅开发有限 公司(以下称“上海高尔夫”)	66,266	-	-	66,266
湖北长源房地产开发有限责任公司 (以下称“湖北长源”)	50,126	-	-	50,126
重庆融创基业房地产开发有限公司 (以下称“重庆基业”)	48,308	-	-	48,308
青岛嘉凯城	38,070	-	-	38,070
常州绿城置业有限公司 (以下称“常州绿城”)	35,070	-	-	35,070
融创物业服务集团有限公司 (以下称“融创物业”)	32,762	-	-	32,762
北京融创恒基地产有限公司 (以下称“北京恒基”)	9,017	-	-	9,017
成都天颐置业有限公司 (以下称“成都天颐”)	8,851	-	-	8,851
重庆合众联一投资有限公司 (以下称“合众联一”)	7,903	-	-	7,903
上海融绿启威置业有限公司 (以下称“上海融绿启威”)	7,558	-	-	7,558
上海融绿汇道置业有限公司 (以下称“上海融绿汇道”)	6,889	-	-	6,889
重庆融创亚太实业有限公司 (以下称“重庆亚太实业”)	917	-	-	917
重庆亚太商谷物业管理有限公司 (以下称“重庆亚太商谷”)	848	-	-	848
中山市华裕房地产开发有限公司 (以下称“中山华裕”)	-	83,877	-	83,877
重庆乐视界置业发展有限公司 (以下称“重庆乐视”)	-	80,521	-	80,521
南京融佳置业有限公司 (以下称“南京融佳”)	-	59,475	-	59,475
重庆业晋房地产开发有限公司 (以下称“重庆业晋”)	-	45,668	-	45,668
成都联创融德投资有限责任公司 (以下称“成都联创融德”)	-	16,148	-	16,148
合计	600,037	285,689	-	885,726

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 商誉(续)

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
减：减值准备				
无锡城建	(124,244)	-	-	(124,244)
无锡地产	(85,709)	-	-	(85,709)
重庆基业	-	(48,308)	-	(48,308)
北京恒基	-	(9,017)	-	(9,017)
净额	390,084	228,364	-	618,448

本年度增加的商誉系购买公司股权所致。

于2017年12月31日，本集团管理层认为本集团已经计提了充分的商誉减值。

资产组和资产组组合的可收回金额是依据管理层批准的未来预算，采用现金流量预测方法计算。超过该年期的现金流量采用以下所述的估计增长率作出推算。

商誉由企业合并产生，且会按照预期将会受益于合并协同效应的各项目或各类项目进行分配。各项目或各类项目确认为资产组。管理层会关注各资产组的经营状态，对资产组的商誉进行监控。资产组可收回金额根据未来收益法确定。于2017年12月31日，分析各经营实体资产组所使用的除税前折现率为20%(2016年12月31日：20%)。

本集团无单独重大的资产组对应的商誉。商誉主要归属于物业开发分部。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(16) 长期待摊费用

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年增加— 非同一控制下 企业合并	本年摊销	本年减少— 处置子公司	2017 年 12 月 31 日
经营租入固定 资产改良	56,464	108,496	8,522	(16,669)	(7,760)	149,053

(17) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	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 异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差 异及可抵扣亏损
资产减值准备	152,091	608,364	154,788	619,152
可抵扣亏损	2,471,221	9,884,885	717,505	2,870,020
土地增值税	1,813,162	7,252,650	945,332	3,781,328
广告及业务宣传 费	4,889	19,556	12,224	48,896
预提费用	-	-	7,708	30,832
其他	192,909	771,634	94,584	378,336
合计	4,634,272	18,537,089	1,932,141	7,728,564
其中：				
预计于 1 年内 (含 1 年)转回	1,514,898	6,059,592	929,279	3,717,116
预计于 1 年后转回	3,119,374	12,477,497	1,002,862	4,011,448
合计	4,634,272	18,537,089	1,932,141	7,728,564

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	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
非同一控制下企业 合并资产评估增值	13,554,576	54,218,305	3,171,861	12,687,444
衍生金融工具的公允 价值变动	2,978	11,911	11,402	45,608
土地增值税	1,108,670	4,434,680	178,264	713,056
其他	48,923	195,695	1,591	6,364
合计	14,715,147	58,860,591	3,363,118	13,452,472
其中：				
预计于 1 年内 (含 1 年)转回	2,696,554	10,786,216	484,219	1,936,876
预计于 1 年后转回	12,018,593	48,074,375	2,878,899	11,515,596
合计	14,715,147	58,860,591	3,363,118	13,452,472

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	11,387,827	469,800
可抵扣亏损	1,673,257	998,139
合计	13,061,084	1,467,939

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
2017	-	71,246
2018	265,232	292,084
2019	89,086	124,789
2020	195,670	195,670
2021	314,350	314,350
2022	808,919	-
合计	1,673,257	998,139

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(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:

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	(2,871,983)	1,762,289	-	1,932,141
递延所得税负债	(2,871,983)	11,843,164	-	3,363,118

(18) 其他非流动资产

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
预付股权款	5,342,214	1,657,285
减: 预付股权款减值	(411,021)	-
净额	4,931,193	1,657,285

于 2017 年 12 月 31 日, 其他非流动资产 5,342,214 千元主要包括: (1)、本集团为收购重庆万达城投资有限公司 91% 股权而预付股权款 4,117,092 千元; (2)、本集团为通过增资扩股方式购买联营公司乐视影业和乐视智家的部分股权而预付的股权款 358,979 千元(其中增资款 770,000 千元, 减值 411,021 千元); (3)、本集团为通过增资扩股方式收购合营公司中山市广创房地产开发有限公司 50% 股权而预付股权款 121,810 千元。

于 2016 年 12 月 31 日, 其他非流动资产 1,657,285 千元主要包括: (1)、本集团通过增资扩股方式收购一家目标公司股权而预付的股权投资款 500,000 千元; (2)、本集团为收购合营公司重庆融创凯旋置业有限公司剩余 49% 股权而预付股权款 300,000 千元; (3)、本集团为获取位于西安的房地产项目而预付的股权款 120,000 千元。

(19) 短期借款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	2,487,100	2,075,000
质押借款(b)	2,446,780	536,200
保证借款	4,784,468	2,439,200
信用借款	300,000	46,000
合计	10,018,348	5,096,400

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 短期借款(续)

- (a) 于 2017 年 12 月 31 日, 银行抵押借款 2,487,100 千元(2016 年 12 月 31 日: 2,075,000 千元)系由本集团账面价值为 6,058,368 千元的存货作为抵押物(附注四(6))。
- (b) 于 2017 年 12 月 31 日, 银行质押借款 2,446,780 千元(2016 年 12 月 31 日: 536,200 千元)系由本集团的子公司持有的子公司、合营公司或联营公司的股权提供质押保证。

于 2017 年 12 月 31 日, 短期借款的利率区间为 5.23%至 10.80%(2016 年 12 月 31 日: 4.35%至 8.15%)。

(20) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
衍生金融工具—		
一年内到期	53,839	-
一年以上到期	167,634	187,776

衍生金融工具为嵌入在公司债券中的选择权, 在初始确认时按公允价值计量, 后续以公允价值重新计量, 公允价值变动计入当期损益(附注四(47))。于 2017 年 12 月 31 日, 公募债券及私募债券中包含的衍生金融工具的公允价值分别为 188.57 百万元及 32.90 百万元。

对于该项衍生金融工具, 本集团委托外部评估师对其公允价值采用 Hull-White 利率模型进行评估, 所使用的输入值主要包括折现率等。

(21) 应付票据

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	120,100	9,007
银行承兑汇票	75,000	70,054
合计	195,100	79,061

于 2017 年 12 月 31 日, 本集团无已到期未支付的应付票据。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(22) 应付账款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付工程款	33,340,396	9,628,877
应付土地款	442,552	1,189,841
应付材料及设备款	323,506	72,336
其他	-	81,799
合计	<u>34,106,454</u>	<u>10,972,853</u>

- (a) 于 2017 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的应付账款为 12,679,078 千元 (2016 年 12 月 31 日: 3,304,478 千元), 主要为应付工程款。

(23) 预收款项

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
预收购房款	137,381,063	29,078,996
预收装修款	537,278	-
预收物业服务费	187,122	119,751
合计	<u>138,105,463</u>	<u>29,198,747</u>

- (a) 于 2017 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的预收款项为 32,855,898 千元 (2016 年 12 月 31 日: 3,964,353 千元), 主要为预收业主购房款, 将于房地产项目竣工交付时结转销售收入。

(24) 应付职工薪酬

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
短期薪酬(a)	1,012,823	397,354
设定提存计划(b)	7,606	5,823
应付辞退福利(c)	-	115,853
合计	<u>1,020,429</u>	<u>519,030</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 应交税费

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应交土地增值税	7,253,541	4,241,482
应交企业所得税	2,833,699	2,577,472
未交增值税	2,044,775	900,112
应交个人所得税	62,717	5,290
应交城市维护建设税	60,695	6,987
应交营业税	56,061	115,678
应交教育费附加	44,005	4,376
应交房产税	36,949	13,641
其他	31,153	8,286
合计	12,423,595	7,873,324

(26) 应付利息

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付债券利息	956,211	874,795
分期付息到期还本的长期借款利息	530,369	153,383
短期借款应付利息	351,511	21,968
合计	1,838,091	1,050,146

于 2017 年 12 月 31 日，本集团无已逾期未支付的利息的情况(2016 年 12 月 31 日：无已逾期未支付的利息的情况)。

(27) 其他应付款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付子公司少数股东、联营及合营公司、同一控制下关联方及其他第三方往来款	124,364,366	59,119,849
保证金	5,364,406	1,917,589
应付股权转让款	4,509,360	20,960,567
代收款	950,775	340,249
预收项目合作款	400,001	259,555
合计	135,588,908	82,597,809

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(28) 预计负债

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
计提对联营公司借款提供担保减值(附注(i))	352,286	-
计提对联营公司已签合同尚未出资额减值(附注(ii))	290,681	-
合计	<u>642,967</u>	<u>-</u>

(i) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团向乐视网 437 百万元银行借款提供担保，考虑未来乐视偿债能力，本公司预计将会对其中 352 百万元担保承担偿债义务，确认为预计负债。

(ii) 本集团与联营公司乐视影业和乐视致新签订增资协议，分别增资 1,000 百万元和 300 百万元，截止 2017 年年末已分别支付 600 百万元和 170 百万元，对于尚未支付的 530 百万元增资款承诺，考虑未来投资可收回性对其中 291 百万元尚未支付的增资款确认为预计负债。

(29) 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(附注四(30))	55,243,198	17,072,346
一年内到期的长期应付款(附注四(32))	111,211	-
合计	<u>55,354,409</u>	<u>17,072,346</u>

(30) 长期借款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	76,260,981	38,711,455
质押借款(b)	46,814,674	10,992,574
保证借款	26,564,936	8,905,239
信用借款	5,531,107	3,687,230
合计	<u>155,171,698</u>	<u>62,296,498</u>
减：一年内到期的长期借款	<u>(55,243,198)</u>	<u>(17,072,346)</u>
净额	<u>99,928,500</u>	<u>45,224,152</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 长期借款(续)

- (a) 于 2017 年 12 月 31 日，银行抵押借款 76,260,981 千元(2016 年 12 月 31 日：38,711,455 千元)系由本集团账面价值约为 127,145,621 千元的存货、投资性房地产、固定资产以及无形资产作为抵押物(附注四(6,11,12,14))。
- (b) 于 2017 年 12 月 31 日，银行质押借款 46,814,674 千元(2016 年 12 月 31 日：10,992,574 千元)系由本公司及持有的子公司、合营公司或联营公司的股权提供质押保证。

于 2017 年 12 月 31 日，长期借款的年利率区间为 4.28% 至 10.50% (2016 年 12 月 31 日：3.44% 至 11.00%)。

(31) 应付债券

(a) 公募债券

	2016 年 12 月 31 日	本年发行	未确认融资费用及发 行费用的摊销	2017 年 12 月 31 日
公募债券	9,921,436	-	21,085	9,942,521

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	发行金额	票面 利率	存续期	发行费用 总额
第一笔	100 元	2015 年 8 月 14 日	2,500,000	4.50%	5 年	15,000
第二笔	100 元	2015 年 8 月 14 日	2,500,000	5.70%	5 年	15,000
第三笔	100 元	2015 年 9 月 1 日	1,000,000	4.48%	5 年	6,000
第四笔	100 元	2016 年 8 月 16 日	1,200,000	3.44%	5 年	3,600
第五笔	100 元	2016 年 8 月 16 日	2,800,000	4.00%	7 年	8,400
		合计	10,000,000			48,000

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 应付债券(续)

(b) 私募债券

	2016 年 12 月 31 日	本年发行	未确认融资费用及 发行费用的摊销	2017 年 12 月 31 日
私募债券	14,816,878	1,000,000	75,560	15,892,438

债券有关信息如下:

	面值	发行日期	发行金额	票面 利率	存续期	发行费用 总额
第一笔	100 元	2016 年 1 月 21 日	1,500,000	5.20%	4 年	6,000
第二笔	100 元	2016 年 1 月 22 日	5,000,000	6.39%	7 年	15,000
第三笔	100 元	2016 年 3 月 7 日	3,500,000	5.40%	5 年	14,000
第四笔	100 元	2016 年 5 月 3 日	2,700,000	5.85%	6 年	10,800
第五笔	100 元	2016 年 6 月 13 日	2,300,000	5.45%	6 年	6,900
第六笔	100 元	2017 年 7 月 5 日	1,000,000	6.50%	3 年	7,000
		合计	16,000,000			59,700

本集团以摊余成本计量应付债券, 除第二笔公募债券和第六笔私募债券外, 其他债券均含有在存续期第 2 年末、第 3 年末或第 5 年末本集团作为发行人上调票面利率的选择权以及债券投资者决定是否回售的选择权, 所有债券发行设定的选择权条款均构成衍生金融工具, 本集团将包含在债券中的衍生工具单独确认为衍生金融负债(附注四(20))。

(32) 长期应付款

于 2017 年 12 月 31 日, 长期应付款中一年内到期的部分为 111,211 千元。

(33) 其他非流动负债

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
股权并购物业评估增值的土地增 值税	22,244,898	3,523,819

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 实收资本

如本报告附注一所示, 本公司有 6 家直接股东, 均为最终控制人孙宏斌先生通过融创中国控制的从事投资控股的全资子公司。于 2014 年 12 月 31 日, 本公司注册资本及实收资本为 9 亿元, 根据本公司 2015 年 1 月 5 日的股东会决议, 本公司注册资本增加至 100 亿元, 新增资本 91 亿元分别由 6 家直接股东按各自股权比例于 2023 年 1 月 5 日前分批次以现金形式增资。截至 2017 年 12 月 31 日止, 本公司实收资本余额为 70 亿元(2016 年 12 月 31 日: 70 亿元)。

(35) 资本公积

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
收购子公司少数股东股权 (附注四(36))	159,674	-	(495,394)	(335,720)
母公司股份支付计入股东权益	258,890	210,370	-	469,260
合计	418,564	210,370	(495,394)	133,540

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
收购子公司少数股东股权	184,254	-	(24,580)	159,674
母公司股份支付计入股东权益	201,000	57,890	-	258,890
合计	385,254	57,890	(24,580)	418,564

(36) 与少数股东的交易

- (a) 于 2017 年 1 月, 本集团进一步收购子公司杭州融汇前江置业有限公司(以下称“杭州融汇前江”)20%的股权, 收购完成后, 杭州融汇前江成为本集团的全资子公司。该交易导致少数股东权益减少 37.54 百万元, 归属于本公司的股东权益减少 2.45 百万元。
- (b) 于 2017 年 1 月, 本集团进一步收购子公司中山市威利置业发展有限公司(以下称“中山威利”)20%的股权, 收购完成后, 中山威利成为本集团的全资子公司。该交易导致少数股东权益减少 44.63 百万元, 归属于本公司的股东权益增加 3.23 百万元。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(36) 与少数股东的交易(续)

- (c) 于 2017 年 2 月, 本集团进一步收购子公司苏州新友置地有限公司(以下称“苏州新友”)5%的股权, 收购完成后, 苏州新友成为本集团的全资子公司。该交易导致少数股东权益减少 1.34 百万元, 归属于本公司股东权益减少 8.33 百万元。
- (d) 于 2017 年 3 月, 本集团进一步收购子公司北京融科阳光房地产开发有限公司(以下称“北京融科阳光”)20%的股权, 收购完成后, 北京融科阳光成为本集团的全资子公司。该交易导致少数股东权益减少 73.69 百万元, 归属于本公司股东权益减少 93.81 百万元。
- (e) 于 2017 年 5 月, 本集团进一步收购子公司烟台融科智地房地产开发有限公司(以下称“烟台融科智地”)35%的股权, 收购完成后, 烟台融科智地成为本集团的全资子公司。该交易导致少数股东权益减少 33.8 百万元, 归属于本公司股东权益减少 11.16 百万元。
- (f) 于 2017 年 6 月, 本集团进一步收购子公司北京融智瑞丰投资有限公司(以下称“北京融智瑞丰”)30%的股权, 收购完成后, 北京融智瑞丰成为本集团的全资子公司。该交易导致少数股东权益减少 152.38 百万元, 归属于本公司股东权益减少 334.29 百万元。
- (g) 于 2017 年 7 月, 本集团通过增资获得子公司西安海天投资控股有限责任公司(以下称“西安海天”)19.47%的股权, 增资完成后, 西安海天成为本集团持股 99.47%的子公司。该交易导致少数股东权益增加 3.8 百万元, 归属于本公司股东权益减少 3.8 百万元。
- (h) 于 2017 年 7 月, 本集团进一步收购子公司武汉星海原投房地产开发有限公司(以下称“武汉星海原”)8%的股权, 增资完成后, 武汉星海原成为本集团持股 98%的子公司。该交易导致少数股东权益减少 35.75 百万元, 归属于本公司股东权益增加 14.98 百万元。
- (i) 于 2017 年 7 月, 本集团进一步收购子公司长沙璟泰工苑置业有限公司(以下称“长沙璟泰”)5%的股权, 增资完成后, 长沙璟泰成为本集团的全资子公司。该交易导致少数股东权益减少 4.13 百万元, 归属于本公司股东权益增加 3.13 百万元。
- (j) 于 2017 年 8 月, 本集团进一步收购子公司广西浩瀚房地产开发有限公司(以下称“广西浩瀚”)20%的股权, 增资完成后, 广西浩瀚成为本集团的全资子公司。该交易导致少数股东权益减少 14.22 百万元, 归属于本公司股东权益减少 62.9 百万元。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 盈余公积

	2016 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2017 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	1,282,815	2,959	-	1,285,774

	2015 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2016 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	1,244,397	38,418	-	1,282,815

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，或者增加股本。本公司 2017 年按净利润的 10%提取法定盈余公积 2,959 千元 (2016 年：38,418 千元)。

(38) 未分配利润

	2017 年度	2016 年度
年初未分配利润	19,950,189	16,160,251
加：本年归属于本公司股东的净利润	9,738,832	3,828,356
减：利润分配(附注(i))	(1,650,000)	-
提取法定盈余公积	(2,959)	(38,418)
年末未分配利润	28,036,062	19,950,189

(i) 根据 2017 年 2 月 14 日股东大会决议，本公司进行利润分配共 16.5 亿元 (2016 年：0 元)。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(39) 其他权益工具

于 2016 年度，本集团若干全资子公司(权益工具发行人)发行四项永续债券，其中一项永续债券合同由本公司提供担保，并以本公司持有的权益工具发行人的股权作为抵押。其他三项永续债券合同由本公司提供担保，并以权益工具发行人持有的合营公司的股权作为抵押，永续债券无到期日。

权益工具发行人可以选择延期支付利息，并且对于可以延期付息的次数无任何限制，权益工具发行人亦可以赎回永续债券。

根据合同，本集团将基于不可控制情况而发生违约的最高补偿限额作为金融负债列示。2017 年，本集团发行永续债券所获得款项的净额为 1,376 百万元。由于仅在特定情况下，本集团对永续债券才负有偿还本金或作出分配决定的义务，且该特定情况由本集团自行决定，实际上为本集团提供了免于支付现金或以其他金融资产结算的无条件权利。因此，永续债券所获得款项净额，列示为本集团的权益工具，根据债券条款计提的票面利息视作对永续债券持有者的利润分配。

2017 年度，本集团偿还了永续债债券 1,393.40 百万元。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(40) 营业收入和营业成本

	2017 年度	2016 年度
主营业务收入(a)	54,893,491	25,564,243
其他业务收入(b)	482,001	337,256
合计	55,375,492	25,901,499
	2017 年度	2016 年度
主营业务成本(a)	44,970,260	20,723,481
其他业务成本(b)	-	12,443
合计	44,970,260	20,735,924

(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
房地产销售	52,008,287	43,362,024	24,891,641	20,209,582
物业管理及 其他	2,885,204	1,608,236	672,602	513,899
合计	54,893,491	44,970,260	25,564,243	20,723,481

(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
品牌费收入	482,001	-	322,896	-
租金及代理 费收入	-	-	14,360	12,443
合计	482,001	-	337,256	12,443

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(41) 税金及附加

	2017 年度	2016 年度
土地增值税	930,482	311,100
营业税	578,947	798,422
城市维护建设税	208,935	81,572
教育费附加	100,635	36,705
其他	347,823	84,568
合计	2,166,822	1,312,367

(42) 销售费用

	2017 年度	2016 年度
销售推广费	1,746,025	257,553
人工成本	1,013,036	351,972
办公及其他	306,910	83,613
中介费用	33,611	3,105
业务招待费	30,598	7,696
折旧及摊销	29,276	1,555
合计	3,159,456	705,494

(43) 管理费用

	2017 年度	2016 年度
人工成本	1,471,578	435,085
办公及其他	483,841	125,976
品牌管理费	244,002	-
中介费用	232,561	107,836
母公司股份支付的费用摊销	210,370	57,890
业务招待费	157,167	41,405
折旧及摊销	103,091	23,480
税金	-	15,119
合计	2,902,610	806,791

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(44) 财务费用 - 净额

	2017 年度	2016 年度
利息支出	9,658,685	2,905,816
减：资本化利息	(5,188,235)	(1,386,748)
利息费用	4,470,450	1,519,068
利息收入	(727,831)	(378,436)
汇兑损益	-	9,281
其他	-	400
净额	3,742,619	1,150,313

(45) 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
开发产品销售成本：		
—土地成本	21,569,528	10,827,126
—建筑及安装成本	19,480,743	7,975,534
—资本化融资成本	2,304,560	1,404,478
—本年转销的存货跌价准备	(194,303)	-
职工薪酬及福利	2,484,614	787,057
销售推广费及品牌管理费	1,990,027	257,553
物业管理及其他成本支出	1,608,236	526,341
办公及其他费用	790,751	209,589
折旧及摊销	333,863	27,480
专业服务费用	266,172	110,941
母公司股份支付的费用摊销	210,370	57,890
业务招待费	187,765	49,101
费用性税金	-	15,119
合计	51,032,326	22,248,209

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 资产减值损失

	2017 年度	2016 年度
长期股权投资减值损失	8,928,907	-
坏账准备	1,838,094	225,902
预付股权款减值损失	411,021	-
存货跌价准备	166,872	392,367
商誉减值损失	57,325	-
合计	11,402,219	618,269

(47) 公允价值变动(损失)/收益

	2017 年度	2016 年度
以公允价值计量且其变动计入当期 损益的金融负债— 衍生金融工具	(33,697)	45,608
投资性房地产公允价值变动损益	(13,491)	-
合计	(47,188)	45,608

(48) 投资收益

	2017 年度	2016 年度
权益法核算的对合营企业股权投资 收益(附注四(10)(a))	722,219	796,526
权益法核算的对联营企业股权投资 (损失)/收益(附注四(10)(b))	(3,771,055)	195,619
处置子公司损失(附注五(2)(c))	(193,943)	17,103
处置合营及联营公司收益	-	22,705
资金占用费	1,835,250	761,441
长期股权投资公允价值的重新计量	2,018,005	-
合计	610,476	1,793,394

本集团不存在投资收益收回的重大限制。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(49) 营业外收入

	2017 年度	2016 年度
取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益(附注五(1)(b))	23,046,955	1,616,087
取得联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	153,001	521,116
政府补贴收入	-	8,884
其他	245,967	113,899
合计	<u>23,445,923</u>	<u>2,259,986</u>

(50) 营业外支出

	2017 年度	2016 年度
对联营公司借款担保预计损失	352,286	-
对已签合同尚未出资额预计损失	290,681	-
其他	160,918	14,777
合计	<u>803,885</u>	<u>14,777</u>

(51) 所得税费用

	2017 年度	2016 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	3,571,224	953,453
递延所得税	(3,344,418)	(418,404)
合计	<u>226,806</u>	<u>535,049</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(51) 所得税费用(续)

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	10,236,801	4,656,552
按适用税率计算的所得税	2,559,200	1,164,138
非应税收入	(5,411,146)	(853,489)
不得扣除的成本、费用和损失	80,624	36,504
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(33,450)	(45,087)
使用未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	(261,177)	(29,826)
核销以前年度确认递延所得税资产	99,841	101,717
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	2,990,684	82,504
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	202,230	78,588
所得税费用	226,806	535,049

(52) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2017 年度	2016 年度
收到关联方公司往来款项	105,957,066	53,461,188
存款利息收入	652,954	334,360
收到代客户支付款项	610,526	-
品牌使用费收入	382,976	164,035
担保费收入	18,782	68,577
其他	227,184	29,959
合计	107,849,488	54,058,119

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(52) 现金流量表项目注释(续)

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2017 年度	2016 年度
支付关联方公司往来款项	61,981,512	34,269,609
售房预售监管资金流出	9,103,683	2,410,123
其他受限资金流出	1,112,571	103,436
广告宣传费	1,582,991	301,048
办公及差旅费	788,313	209,589
按揭保证金流出	349,824	-
中介费	266,172	-
其他	212,342	269,348
合计	<u>75,397,408</u>	<u>37,563,153</u>

(c) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2017 年度	2016 年度
收到关联公司归还的贷款	<u>7,237,317</u>	<u>3,472,515</u>

(d) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2017 年度	2016 年度
向关联公司提供借款	13,231,740	12,947,720
预付股权款	5,107,696	2,198,586
向合营公司提供借款	2,035,636	-
潜在项目垫付款项	1,849,082	1,806,178
股权投资保证金	664,962	-
购买可供出售金融资产	-	5,661,200
合计	<u>22,889,116</u>	<u>22,613,684</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(52) 现金流量表项目注释(续)

(e) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2017 年度	2016 年度
从少数股东往来现金流入	1,731,538	-
贷款保证金回流	611,526	-
合计	<u>2,343,064</u>	<u>-</u>

(f) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2017 年度	2016 年度
与少数股东往来现金流出	1,252,709	683,871
贷款保证金支出	-	3,926,381
合计	<u>1,252,709</u>	<u>4,610,252</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(53) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2017 年度	2016 年度
净利润	10,009,995	4,121,503
加：资产减值损失	11,402,219	618,269
固定资产折旧	272,437	25,966
无形资产摊销	44,757	301
长期待摊费用摊销	16,669	1,213
处置固定资产的损失	31	-
期权摊销	210,370	57,890
公允价值变动损失/(收益)	47,188	(45,608)
财务费用	9,658,685	1,528,749
投资收益	(610,476)	(1,793,394)
营业外收入	(23,199,956)	(2,137,203)
营业外支出	642,967	-
递延所得税资产减少/(增加)	1,061,869	(198,260)
递延所得税负债减少	(4,406,287)	(457,583)
存货的增加	(14,419,963)	(27,588,308)
经营性应收项目的减少	78,217,047	22,708,035
经营性应付项目的增加	31,125,127	6,863,549
受限资金的增加	(10,566,078)	(2,513,559)
经营活动产生的现金流量净额	89,506,601	1,191,560

现金及现金等价物净变动情况

	2017 年度	2016 年度
货币资金(附注四(1))	81,930,263	56,596,039
减：受到限制的存款	(23,070,576)	(11,292,696)
现金及现金等价物的年末余额	58,859,687	45,303,343
减：现金及现金等价物的年初余额	(45,303,343)	(17,527,847)
现金及现金等价物净增加额	13,556,344	27,775,496

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(53) 现金流量表补充资料

(b) 取得或处置子公司

(i) 取得子公司

2017 年度

本年发生的企业合并于本年支付的现金和现金等价物	66,870,575
减：购买日子公司持有的现金和现金等价物	(16,510,614)
取得子公司支付的现金净额(附注五(1)(c))	50,359,961
取得子公司的价格(附注五(1)(b))	73,421,501
流动资产	265,917,702
非流动资产	52,817,582
流动负债	(130,249,762)
非流动负债	(84,760,336)
少数股东权益	(7,542,419)
取得子公司的可辨认净资产的公允价值(附注五(1)(c))	96,182,767

于 2017 年度，本集团取得子公司的交易详情，请参见附注五(1)。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(53) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司(续)

(ii) 处置子公司

	2017 年度	2016 年度
本年处置子公司于本年收到的现金和现金等价物	524,411	49,000
减：处置的子公司持有的现金和现金等价物	(252,457)	(352,606)
处置子公司收到的现金净额	<u>271,954</u>	<u>(303,606)</u>

	2017 年度
2017 年度处置子公司的价格(附注(五)(2))	<u>549,511</u>

处置子公司的净资产

	2017 年度
流动资产	34,579,142
非流动资产	517,895
流动负债	(7,359,400)
非流动负债	(11,801,398)
少数股东权益	(1,594,023)
	<u>14,342,216</u>

(c) 现金及现金等价物

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
库存现金	9,274	1,207
可随时用于支付的银行存款	58,850,413	45,302,136
年末现金及现金等价物余额	<u>58,859,687</u>	<u>45,303,343</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更

(1) 非同一控制下的企业合并

(a) 本年度发生的非同一控制下的企业合并

被购买方	取得时点	取得 权益比例	购买日	购买日至年末 被购买方的收入	购买日至年末 被购买方的净利润/(亏损)
天津星耀	2017 年 5 月 2016 年 12 月及 2017 年 6 月	80% 50%及 50%	2017 年 5 月 2016 年 12 月及 2017 年 6 月	-	-
成都联创融锦	2017 年 5 月 2016 年 12 月及 2017 年 6 月	95% 55%及 45%	2017 年 5 月 2016 年 12 月及 2017 年 6 月	2,500,820	23,439 (6,058)
中山华裕	2017 年 1 月 2013 年 12 月及 2017 年 1 月	51%及 49%	2017 年 1 月	60,723	75,850
烟台融安房地产开发有限公司	2017 年 4 月 2017 年 1 月	90% 100%	2017 年 4 月 2017 年 1 月	1,836,908	114,851 (31,851)
重庆融创凯旋置业有限公司	2017 年 4 月 2017 年 4 月	90% 100%	2017 年 4 月 2017 年 4 月	-	(23,537)
北京新南小舍并	2017 年 4 月 2017 年 4 月	100% 100%	2017 年 4 月 2017 年 4 月	-	(15)
沈阳鼎峰瑞盛置业有限公司	2017 年 2 月 2017 年 4 月	100% 100%	2017 年 2 月 2017 年 4 月	-	(21,235)
佛山市盈雷投资有限公司	2017 年 2 月 2017 年 4 月	100% 100%	2017 年 2 月 2017 年 4 月	-	(7,747)
四会市中易投资开发有限公司	2017 年 2 月 2017 年 4 月	100% 100%	2017 年 2 月 2017 年 4 月	-	(2,423)
清远市恒美房地产开发有限公司	2017 年 2 月 2017 年 4 月	100% 100%	2017 年 2 月 2017 年 4 月	-	(24,601)
清远市道中房地产有限公司	2017 年 2 月 2017 年 3 月	100% 100%	2017 年 2 月 2017 年 3 月	-	(26,742)
成都顺宇置业有限公司和成都慕溪商业管理有限公司	2017 年 1 月 2017 年 1 月	100% 100%	2017 年 1 月 2017 年 1 月	-	(31,998)
昆明国瑞房地产发展有限公司	2017 年 1 月 2017 年 1 月	100% 100%	2017 年 1 月 2017 年 1 月	-	(1)
重庆敏运房地产经纪有限公司	2017 年 1 月 2017 年 4 月	80%	2017 年 1 月 2017 年 4 月	-	(1,000)
杭州融和创元房地产开发有限公司					
赣州新建汇房地产开发有限公司					

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(a) 本年度发生的非同一控制下的企业合并(续)

被购买方	取得时点	取得 权益比例	购买日	购买日至年末 被购买方的收入	购买日至年末 被购买方的净利润/(亏损)
湖州新领置业有限公司	2017 年 5 月	100%	2017 年 5 月	-	(7,375)
珠光集团椒江房地产有限公司	2017 年 4 月	60%	2017 年 4 月	-	(3,856)
	2016 年 8 月及 2017 年 6 月	20% 及 79.47%	2016 年 8 月及 2017 年 6 月	-	(22,708)
西安海天	2017 年 1 月	100%	2017 年 1 月	-	28,428
江苏君之地置业有限公司	2017 年 2 月	100%	2017 年 2 月	-	(5,050)
上海顺东企业管理有限公司	2017 年 1 月	100%	2017 年 1 月	-	(12,836)
启东村之地投资有限公司	2017 年 4 月	100%	2017 年 4 月	-	(16,849)
江阴新兰房地产开发有限公司	2017 年 4 月	65%	2017 年 4 月	-	(42,085)
海南汇鑫源实业有限公司	2017 年 5 月	100%	2017 年 5 月	-	-
长沙万业企业受佳物业服务服务有限公司	2017 年 5 月	100%	2017 年 5 月	16,329	(7,062)
湖南西沃建设发展有限公司	2017 年 3 月	50%	2017 年 3 月	-	(1,776)
海南胜世实业有限公司	2017 年 6 月	80%	2017 年 6 月	-	(76,417)
海南胜丽实业有限公司	2016 年 12 月及 2017 年 5 月	20% 及 80%	2016 年 12 月及 2017 年 5 月	-	-
星空传奇(武汉)科技孵化器有限公司	2017 年 7 月—12 月	91%	2017 年 7 月—12 月	18,306,376	(313,717)
大连万达商业下属 13 家公司(以下称“万达”)	2017 年 7 月	100%	2017 年 7 月	-	-
上海五公司	2017 年 7 月	70%	2017 年 7 月	-	(2,595)
江阴上洋房地产开发有限公司	2017 年 9 月	80%	2017 年 9 月	-	(1,514)
杭州创华置业有限公司	2017 年 9 月	100%	2017 年 9 月	200,796	(8,978)
台州高捷泰和房地产开发有限公司	2017 年 9 月	100%	2017 年 9 月	-	(15,160)
福建兰峰房地产开发有限公司	2017 年 1 月	100%	2017 年 1 月	-	1
深圳市莱蒙会所管理有限公司					

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

五. 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(a) 本年度发生的非同一控制下的企业合并(续)

被购买方	取得时点	取得 权益比例	购买日	购买日至年末 被购买方的收入	购买日至年末 被购买方的净利润/(亏损)
惠东荣海生活文化传播有限公司 大连润德乾城房地产开发有限公司 大连融创源腾房地产开发有限公司 青岛隆岳置业有限公司	2017 年 1 月	100%	2017 年 1 月	-	(2,426)
重庆融创基津置业有限公司 重庆乐视	2017 年 12 月 2017 年 11 月 2014 年 6 月及 2017 年 9 月	100% 70% 90%及 10%	2017 年 12 月 2017 年 11 月 2014 年 6 月及 2017 年 9 月	- - -	(4,144) (227)
重庆业晋 开平富琳纺织制衣有限公司 开平富琳第二纺织制衣有限公司 新象(清新区)房产开发有限公司 浙江天悦一龙置业发展有限公司	2017 年 12 月 2012 年 5 月及 2017 年 10 月 2017 年 11 月 2017 年 11 月 2017 年 12 月 2016 年 4 月及 2017 年 9 月	100% 81%及 19% 100% 100% 90% 58.82%及 41.18%	2017 年 12 月 2012 年 5 月及 2017 年 10 月 2017 年 11 月 2017 年 11 月 2017 年 12 月 2016 年 4 月及 2017 年 9 月	128,494 -	(35,667) (357)
南京融佳	2016 年 11 月及 2017 年 7 月	16.67%及 83.33%	2016 年 11 月及 2017 年 7 月	277,645	(201,772) 7
无锡融创莱运置业有限公司	2015 年 1 月及 2017 年 11 月	39%及 61%	2015 年 1 月及 2017 年 11 月	-	(1)
无锡太湖绿城置业有限公司 天津融邦置业有限公司 湖北迁建王家墩投资建设开发有限公司 河南慕和国际能源投资有限公司	2017 年 11 月 2017 年 11 月 2017 年 11 月 2017 年 3 月	100% 100% 55%	2017 年 11 月 2017 年 11 月 2017 年 11 月 2017 年 3 月	223,736 -	(16,828) (122,355) (96,893) (90,874) -
					(1,459) (57)

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(a) 本年度发生的非同一控制下的企业合并(续)

被购买方	取得时点	取得 权益比例	购买日	购买日至年末 被购买方的收入	购买日至年末 被购买方的净利润(亏损)
西安宏信晶南置业有限公司	2017 年 12 月	100%	2017 年 12 月	-	(844)
海口嘉美泰实业有限公司	2017 年 9 月	60%	2017 年 9 月	-	(658)

上述交易的取得方式均为股权收购，以取得实际控制权日为确定购买日的依据。

(b) 企业合并交易损益如下：

合并成本 -	万达 附注(i)	天津皇耀 附注(ii)	成都联创融锦 附注(iii)	其他 附注(iv)	合计
股权对价	40,208,466	3,877,249	1,617,330	11,226,437	56,929,482
债权对价	-	6,376,992	555,431	6,148,177	13,080,600
原持有股权的公允价值	-	-	1,918,330	1,493,089	3,411,419
购买成本合计	40,208,466	10,254,241	4,091,091	18,867,703	73,421,501
减：取得的可辨认净资产公允价值					
份额	60,504,266	12,409,388	4,074,943	19,194,170	96,182,767
收益	20,295,800	2,155,147	-	596,008	23,046,955
商誉	-	-	16,148	269,541	285,689

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)
合并范围的变更(续)

五

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(b) 企业合并交易损益如下(续):

	万达 附注(i)	天津星耀 附注(ii)	成都融创融锦 附注(iii)	其他 附注(iv)	合计
原持有股权的公允价值	-	-	1,918,330	1,493,089	3,411,419
减: 原持有股权的账面价值	-	-	(588,006)	(759,332)	(1,347,338)
重新评估收益 (附注四(48))	-	-	1,330,324	733,757	2,064,081

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。

五 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(b) 企业合并交易损益如下(续):

(i) 收购万达 14 个文旅项目公司

2017 年 7 月，本集团签订收购万达 14 个文旅项目公司 91% 股权的协议，总对价为 43,844 百万元。收购万达项目公司涉及房地产发展、酒店、商场和主题乐园，分布于哈尔滨、合肥、南昌、青岛、济南、广州、成都、重庆、无锡、昆明、海口、桂林和西双版纳等 13 个城市。

于 2017 年 12 月 31 日，除重庆项目外，本集团获得对其余 13 个文旅项目公司 91% 股权的控制权；本集团于 2018 年 1 月获得对重庆项目的控制权。

(ii) 收购天津星耀

2017 年 5 月，本集团以总对价 10,254 百万元收购天津星耀 80% 股权及其应付第三方投资者的相关债项。交易完成后，天津星耀成为本集团拥有 80% 的附属公司。

收购后，于 2017 年 6 月 29 日，本集团以对价人民币 242 百万元向第三方出售天津星耀 5% 股权。根据股权转让协议，本集团无法对天津星耀相关活动作出绝对决定，天津星耀成为本集团拥有 75% 的联营公司。

(iii) 收购成都联创融锦

2017 年 5 月，本集团进一步收购成都联创融锦 50% 股权，总对价为 2,172.76 百万元。收购完成后，成都联创融锦成为本集团的全资子公司。

(iv) 收购其他公司

2017 年，本集团自第三方收购其他多个项目公司，总对价为 17,375 百万元。收购完成后，这些项目公司成为本集团的子公司。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(c) 被购买方于购买日的资产和负债情况以公允价值、账面价值分别列示如下:

公允价值:

	万达项目	天津星耀	成都联创融锦	其他	合计
货币资金	13,062,506	2,787	509,679	4,168,878	17,743,850
存货	130,446,451	28,734,000	9,970,000	40,637,858	209,788,309
其他流动资产合计	21,946,412	654,826	1,735,981	14,048,324	38,385,543
固定资产、在建工程及长期待摊费用	36,696,887	9,507	244	65,275	36,771,913
无形资产	3,032,000	22	-	105	3,032,127
投资性房地产	11,616,382	-	-	-	11,616,382
递延所得税资产	597,338	488,592	78,999	232,231	1,397,160
减: 借款	(37,134,410)	(588,971)	(262,301)	(9,762,494)	(47,748,176)
递延所得税负债	(11,226,428)	(3,080,326)	(1,097,892)	(567,570)	(15,972,216)
其他流动负债合计	(81,863,774)	(4,950,376)	(5,349,229)	(29,476,926)	(121,640,305)
其他非流动负债合计	(20,685,160)	(7,352,574)	(1,510,538)	(101,129)	(29,649,401)
净资产	66,488,204	13,917,487	4,074,943	19,244,552	103,725,186
减: 少数股东权益	(5,983,938)	(1,508,099)	-	(50,382)	(7,542,419)
取得的净资产	60,504,266	12,409,388	4,074,943	19,194,170	96,182,767

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

五、合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(c) 被购买方于购买日的资产和负债情况以公允价值、账面价值分别列示如下(续):

现金影响:

	万达项目	天津星耀	成都联创融锦	其他	合计
以现金支付的合并成本	(40,208,466)	(10,254,241)	(2,172,762)	(14,235,106)	(66,870,575)
取得子公司的现金	13,062,506	970	128,010	3,319,128	16,510,614
收购子公司取得的现金净额	(27,145,960)	(10,253,271)	(2,044,752)	(10,915,978)	(50,359,961)

本集团采用估值技术来确定资产负债于购买日的公允价值。固定资产及投资性房地产的评估方法为收益法, 使用的关键假设为目标资产预计的租金价格及折现率。存货的评估方法为直接比较法及假设开发法, 在假设开发法下, 评估值等于假设项目完工时的总价值扣除未来尚需支付的成本、税费, 并扣除未来的利润等。使用的关键假设如下: 对已销售物业采用合同约定售价, 采用市场比较法估算的对未销售物业的预计价格。长期股权投资评估方法为收益法, 使用的关键假设为未来预计现金流入净值及折现率。

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(c) 被购买方于购买日的资产和负债情况以公允价值、账面价值分别列示如下(续):

账面价值:

	万达项目	天津星耀	成都联创融锦	其他	合计
货币资金	13,062,506	2,787	509,679	4,168,878	17,743,850
存货	57,990,657	10,481,698	4,111,430	38,430,403	111,014,188
其他流动资产合计	21,946,412	654,826	1,735,981	14,048,324	38,385,543
固定资产、在建工程及长期待摊费用	42,976,480	9,507	244	65,275	43,051,506
无形资产	3,032,000	22	-	105	3,032,127
投资性房地产	13,864,088	-	-	-	13,864,088
递延所得税资产	597,338	488,592	78,999	232,231	1,397,160
减: 借款	(37,134,410)	(588,971)	(262,301)	(9,762,494)	(47,748,176)
递延所得税负债	(40,295)	-	(10,884)	(24,645)	(75,824)
其他流动负债合计	(81,863,774)	(11,327,368)	(5,904,660)	(35,625,103)	(134,720,905)
其他非流动负债合计	(1,492,327)	-	-	-	(1,492,327)
净资产	32,938,675	(278,907)	258,488	11,532,974	44,451,230
减: 少数股东权益	(2,964,481)	55,782	-	(34,758)	(2,943,457)
取得的净资产	29,974,194	(223,125)	258,488	11,498,216	41,507,773

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 处置子公司

(a) 本年度处置子公司的相关信息汇总如下:

公司名称	处置价款	处置比例	处置方式	丧失控制权时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	与子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
天津星耀融豪(天津)置业有限公司	242,330	5%	股权转让	2017 年 6 月	丧失实际控制权日	(134,694)	-
里空传奇(武汉)科技孵化器有限公司	-	-	修改章程	2017 年 6 月	丧失实际控制权日	-	-
北京安信颐和控股有限公司	5,100	51%	股权转让	2017 年 9 月	丧失实际控制权日	5,024	-
合肥融创西飞置业有限公司	47,850	55%	股权转让	2017 年 9 月	丧失实际控制权日	25,122	-
天津融科技投资有限公司	50,000	50%	股权转让	2017 年 10 月	丧失实际控制权日	3,924	-
石家庄融创丰房地产开发有限公司	-	60%	注销	2017 年 1 月	实际注销日	(98,218)	-
有限公司	-	70%	股权转让	2017 年 8 月	丧失实际控制权日	19	-
大庆融科劲翔房地产开发有限公司	184,231	100%	股权转让	2017 年 11 月	丧失实际控制权日	(603)	-
上海铭通物业管理有限公司	20,000	100%	股权转让	2017 年 9 月	丧失实际控制权日	5,483	-

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 处置子公司

(b) 本年度子公司处置后仍有剩余股权的, 按相关会计政策对剩余股权按公允价值进行重估, 相关信息如下:

公司名称	丧失控制权之日剩 余股权的比例	丧失控制权之日剩 余股权的账面价值	丧失控制权之日剩 余股权的公允价值	按照公允价值重新 计量剩余股权产生 的利得或损失	丧失控制权之日剩 余股权公允价值的 确定方法	与原子公司股权 投资相关的 其他综合收益转入 投资损益的金额
天津星耀	75%	5,655,370	5,655,370	-	评估	-
天津融豪	51%	21,280	21,280	-	评估	-
星空传奇	49%	73	73	-	评估	-
北京安信颐和	45%	18,595	18,595	-	评估	-
合肥西飞	50%	46,076	-	(46,076)	评估	-

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 处置子公司(续)

(c) 处置损益计算如下:

	合计
处置价格	549,511
应收处置子公司的金额	7,857,368
减: 处置的净资产账面价值	(8,600,822)
处置产生的投资损失(附注四(48))	(193,943)
剩余股权的公允价值	5,695,318
减: 剩余股权的账面价值	(5,741,394)
重新评估损失(附注四(48))	(46,076)
总损失	(240,019)

(3) 其他原因的合并范围变动

本集团在 2017 年度出资成立的子公司请见附注六(1)(a)。

六 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的主要构成

子公司名称	主要 经营地	注册 地	业务范围	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京融创恒基地产有限公司	北京	北京	房地产开发	100%		收购
北京融创基业地产有限公司	北京	北京	房地产开发	100%		投资设立
北京融创建投房地产有限公司	北京	北京	房地产开发	100%		投资设立
北京融创阳光房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		80%	收购
青岛鼎凯城房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100%	收购
青岛万达东方影都投资有限公司	青岛	青岛	房地产开发		91%	收购 *
青岛万达游艇产业投资有限公司	青岛	青岛	房地产开发		91%	收购 *
济南万达城建设有限公司	济南	济南	房地产开发		91%	收购 *
杭州融鑫恒投资有限公司	杭州	杭州	投资控股		100%	投资设立
杭州盈资投资有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100%	投资设立
杭州国融置地有限公司	杭州	杭州	房地产开发		60%	收购
杭州融御置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100%	投资设立
杭州嘉融置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100%	收购
杭州嘉谊置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100%	收购
莱蒙置业(富阳)有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100%	收购

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外,金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的主要构成(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务范围	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
嘉兴融创置业有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发		100%	投资设立 *
厦门融创新厦置业有限公司	厦门	厦门	房地产开发		100%	投资设立
合肥联中智地房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发		60%	收购
合肥万达城投资有限公司	合肥	合肥	房地产开发		91%	收购 *
融创(深圳)房地产有限公司	深圳	深圳	投资控股		100%	投资设立
广州万达文化旅游城投资有限公司	广州	广州	房地产开发		91%	收购 *
天津融创奥城投资有限公司	天津	天津	房地产开发	100%		收购
天津融创名翔投资发展有限公司	天津	天津	房地产开发	100%		投资设立
天津融耀置业发展有限公司	天津	天津	房地产开发		54%	投资设立
河南融创奥城置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100%	投资设立
哈尔滨万达城投资有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发		91%	收购 *
海口万达城投资有限公司	海口	海口	房地产开发		91%	收购 *
融科智地(武汉)有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100%	收购 *
武汉联创融锦投资有限责任公司	武汉	武汉	投资管理		100%	收购 *
长沙融科智地房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发		75%	收购 *
南昌万达城投资有限公司	南昌	南昌	房地产开发		91%	收购 *
上海融创房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100%	投资设立
上海骊远投资控股有限公司	上海	上海	投资控股	50%	50%	投资设立
上海融绿启威置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100%	收购
上海绿顺房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100%	收购
上海绿城森林高尔夫别墅开发有限公司	上海	上海	房地产开发	50%	50%	收购
上海融绿汇谊置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100%	收购
天茂置业(南京)有限公司	南京	南京	房地产开发		100%	收购
苏州融鼎置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100%	收购
宜兴融创东氿置业有限公司	宜兴	宜兴	房地产开发		100%	收购
无锡融创地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发	100%		收购
无锡融创城市建设有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100%	收购 *
无锡万达城投资有限公司	无锡	无锡	房地产开发		91%	收购 *
重庆融创尚峰置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100%	投资设立
重庆融创凯旋置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100%	收购 *
重庆融科智地房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100%	收购
成都国嘉志得置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100%	收购
成都众怡房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100%	收购
成都天颐置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100%	收购 *
成都万达城投资有限公司	成都	成都	房地产开发		91%	收购 *
桂林万达城投资有限公司	桂林	桂林	房地产开发		91%	收购 *
西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	西双版纳	西双版纳	房地产开发		91%	收购 *
昆明万达城投资有限公司	昆明	昆明	房地产开发		91%	收购 *

*为本集团 2017 年投资设立增加的子公司

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 本公司不存在重要少数股东权益的子公司。

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

	主要 经营地	注册地	业务范围	持股比例(%)	
				直接	间接
合营企业 -					
嘉兴振创投资合伙企业(有限合伙)	嘉兴	嘉兴	房地产投资		40
北京融创恒裕地产有限公司	北京	北京	房地产开发		82 *
天津融创汇凯资产管理有限公司	天津	天津	房地产投资		80 *
上海保利泓融房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		49
杭州融悦投资有限公司	海南	杭州	房地产投资		50
联营企业 -					
天津星耀	天津	天津	房地产开发		75
北京链家房地产经纪有限公司	北京	北京	房地产/经纪		6
天津绿城全运村建设开发有限公司	天津	天津	房地产开发		39
上海富源滨江开发有限公司	上海	上海	房地产开发		47
天津保利融创投资有限公司	天津	天津	房地产开发	49	

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

* 被投资单位持股比例系本集团直接或间接持有被投资单位股权的比例。上述本集团持股比例超过 51% 的有限公司的董事会或类似机构制定的重大经营决策须经投资各方一致同意后方可获批, 因此, 本集团将其作为合营企业。

除附注六(2)(b)中已披露的重要合营和联营企业的情况外, 其余与本集团发生关联交易的其他合营企业和联营企业对集团活动不具有战略性。

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 本公司不存在重要的合营和联营企业。

(c) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

2017 年度

合营企业：

投资账面价值合计	31,204,556
下列各项按持股比例计算的合计数	
净利润(i)	722,219
其他综合收益(i)	
综合收益总额	<u>722,219</u>

联营企业：

投资账面价值合计	19,200,748
下列各项按持股比例计算的合计数	
净亏损(i)	(3,771,055)
其他综合收益(i)	
综合收益总额	<u>(3,771,055)</u>

(i) 净利润/(亏损)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。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(d) 合营企业和联营企业发生的超额亏损

	年初累积 未确认的 损失	本年度 未确认的损失 (或本年度分享 的净利润)	因不再构成 本集团合营 公司而减少	年末累积 未确认的 损失
苏州绿城玫瑰园房地产开发有限公司	287,159	11,585	-	298,744
西安融创天朗地产有限公司	101,043	(42,486)	-	58,557
无锡融创绿城湖滨置业有限公司	339,004	(42,603)	-	296,401
重庆融创鑫逸房地产开发有限公司	18,726	87,123	-	105,849
北京长实东方置业有限公司	962,093	81,157	-	1,043,250
无锡太湖绿城置业有限公司	42,764	2,842	(45,606)	-
重庆融创阳煤朗裕置业有限公司	2,679	10,628	-	13,307
杭州鸿旭阅江投资管理有限公司	20,296	(184,917)	-	-
山西中融银丰置业有限公司	22,580	45,949	-	68,529
东莞市环鑫房地产开发有限公司	9,374	22,781	-	32,155
上海睿丰	24,139	37,258	-	61,397
杭州东睦投资管理有限公司	5,970	(5,970)	-	-
太原融创慧丰房地产开发有限公司	6,899	26,931	-	33,830
重庆葛洲坝融创金裕置业有限公司	43,129	53,004	-	96,133
南京融佳	-	41,047	(41,047)	-
苏州金悦凯投资咨询有限公司	-	32,449	-	32,449
南宁融创正和置业有限公司	-	71,289	-	71,289
上海恺旌开置业有限公司	-	5,197	-	5,197
河北融创润江房地产开发有限公司	-	12,809	-	12,809
南京中南融创置业有限公司	-	268	-	268
合肥融创西飞置业有限公司	-	1,340	-	1,340
湖州仁皇房地产有限公司	-	16,436	-	16,436
广西中稷康元置业有限公司	-	8,071	-	8,071
山西融创现代置业有限公司	-	21,457	-	21,457
佛山市龙光骏景房地产有限公司	-	36,350	-	36,350

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(d) 合营企业和联营企业发生的超额亏损(续)

	年初累积 未确认的 损失	本年度 未确认的损失 (或本年度分享 的净利润)	因不再构成 本集团合营 公司而减少	年末累积 未确认的 损失
张家口市祥龙房地产开发有限公司	-	17,574	-	17,574
河南中珂置业有限公司	-	11,836	-	11,836
武汉融创臻远房地产有限公司	-	270	-	270
南昌大道房地产开发有限公司	-	7,892	-	7,892

- (e) 本公司无需要披露的合营或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明。
- (f) 本公司无需要披露的与合营或联营企业投资相关的未确认承诺。
- (g) 除附注十中所披露事项外，本公司无需要披露的与合营或联营企业投资相关的或有负债。

七 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

本集团无需披露在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益。

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 2 个报告分部，分别为：

物业开发分部，负责物业开发与销售

其他所有分部，包括物业管理、文旅项目运营、物业租赁以及装修服务。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 分部信息(续)

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摊。

(a) 2017 年度及 2017 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	物业开发	其他所有分部	分部间抵销	合计
对外交易收入	52,523,101	2,852,391	-	55,375,492
分部间交易收入	-	243,612	(243,612)	-
主营业务成本	(43,367,625)	(1,795,682)	193,047	(44,970,260)
利息收入	727,831	-	-	727,831
利息费用	(4,452,856)	(17,594)	-	(4,470,450)
对联营和合营企业的投资收益	1,427,308	-	-	1,427,308
资产减值损失	(146,034)	-	-	(146,034)
折旧费和摊销费	(101,816)	(232,047)	-	(333,863)
利润总额	26,188,447	457,347	-	26,645,794
所得税费用	(103,886)	(122,920)	-	(226,806)
净利润	26,084,561	334,427	-	26,418,988
资产总额	543,530,667	51,518,769	-	595,049,436
负债总额	493,515,628	10,799,116	-	504,314,744
对联营企业和合营企业的长期股权投资	48,348,890	-	-	48,348,890

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 分部信息(续)

(b) 2016 年度及 2016 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	物业开发	其他所有分部	分部间抵销	合计
对外交易收入	25,228,897	672,602	-	25,901,499
分部间交易收入	-	76,945	(76,945)	-
主营业务成本	(20,221,159)	(581,275)	66,510	(20,735,924)
利息收入	378,435	1	-	378,436
利息费用	(1,516,062)	(3,006)	-	(1,519,068)
对联营和合营企业的投资收益	992,145	-	-	992,145
资产减值损失	(618,269)	-	-	(618,269)
折旧费和摊销费	(24,948)	(2,532)	-	(27,480)
利润总额	4,663,008	(6,456)	-	4,656,552
所得税费用	(546,403)	11,354	-	(535,049)
净利润	4,116,605	4,898	-	4,121,503
资产总额	263,297,443	1,733,884	-	265,031,327
负债总额	214,782,220	1,954,414	-	216,736,634
对联营企业和合营企业的长期股权投资	28,810,781	-	-	28,810,781

(c) 分部利润总额与利润总额调节如下：

	2017 年度	2016 年度
分部利润总额	26,645,794	4,656,552
资产减值损失	(11,256,185)	-
营业外支出	(642,967)	-
公允价值变动损益	(33,697)	-
对联营和合营企业的投资收益	(4,476,144)	-
利润总额	10,236,801	4,656,552

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 分部信息(续)

(d) 分部资产及负债与资产及负债调节如下：

	2017 年度	2016 年度
分部资产总额	595,049,436	265,031,327
可供出售金融资产	731,578	-
递延所得税资产	1,762,289	1,932,141
长期股权投资	2,056,414	-
资产总额	599,599,717	266,963,468

	2017 年度	2016 年度
分部负债总额	504,314,744	216,736,634
应交税费	12,423,595	7,873,324
递延所得税负债	11,843,164	3,363,118
其他非流动负债	22,244,898	3,523,819
以公允价值计量且其变动计入当期损益的 金融负债—流动负债	53,839	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的 金融负债—非流动负债	167,634	-
负债总额	551,047,874	231,496,895

九 关联方关系及其交易

(1) 本公司股东及最终控制方情况

(a) 股东基本情况

	注册地	业务性质
天津融创不动产	中国	房地产开发及销售
天津启威汇金	中国	房地产开发及销售
天津盈资汇金	中国	房地产开发及销售
天津鼎晟聚贤	中国	房地产开发及销售
天津聚金物业	中国	房地产开发及销售
天津卓越物业	中国	房地产开发及销售

本公司的最终控制人为孙宏斌先生。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(1) 本公司股东及最终控制方情况(续)

(b) 注册资本及其变化

本公司的各股东投入的资本及其变化详见附注四(34)。

(c) 各股东对本公司的持股比例详见附注一。

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

(3) 合营企业和联营企业情况

合营企业和联营企业情况及相关信息见附注六。

(4) 其他关联方情况

与本集团的关系

融创不动产投资控股有限公司

受同一控制人控制

易胜控股有限公司

受同一控制人控制

Lead Sunny Investments Limited

受同一控制人控制

天津融创鼎晟置地有限公司

受同一控制人控制

天津融创汇杰置地有限公司

受同一控制人控制

天津融政投资有限公司

受同一控制人控制

重庆融创世锦置业有限公司

受同一控制人控制

重庆融创启洋置业有限公司

受同一控制人控制

杭州融创绿城房地产开发有限公司

受同一控制人控制

杭州富阳融创置业有限公司

受同一控制人控制

上海新富港房地产发展有限公司

受同一控制人控制

丰盛地产发展(上海)有限公司

受同一控制人控制

上海御江物业管理有限公司

受同一控制人控制

上海名翔物业管理有限公司

受同一控制人控制

上海鼎晟物业管理有限公司

受同一控制人控制

苏州绿城御园房地产开发有限公司

受同一控制人控制

天津融海联创投资合伙企业(有限合伙)

受同一控制人控制

天津巨力建筑工程有限公司

受同一控制人控制

天津融誉企业管理咨询有限公司

受同一控制人控制

天津鑫宏远创建筑装饰工程有限公司

受同一控制人控制

天津兴航建材销售有限公司

受同一控制人控制

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易

(a) 担保

本集团作为担保方

	担保金额
被担保方	
— 合营公司	13,318,456
— 联营公司	2,897,395
— 同一控制下的关联公司	5,915,410
合计	<u>22,131,261</u>

本集团无作为被担保方的关联交易。于 2017 年 12 月 31 日，本集团作为担保方为关联方提供的担保余额为 22,131,261 千元。

(b) 资金往来

	2017 年度	2016 年度
收到偿还的资金—		
联营公司	34,765	-
合营公司	7,202,552	3,472,515
合计	<u>7,237,317</u>	<u>3,472,515</u>
借出资金—		
联营公司	1,187,632	12,608,527
合营公司	12,044,108	339,193
合计	<u>13,231,740</u>	<u>12,947,720</u>

(c) 经营性代垫款

	2017 年度	2016 年度
流入—		
联营公司	6,274,982	531,714
合营公司	90,917,312	51,304,215
同一控制下关联公司	762,861	28,474
控股股东	8,001,911	1,596,785
合计	<u>105,957,066</u>	<u>53,461,188</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(c) 经营性代垫款(续)

	2017 年度	2016 年度
流出一		
联营公司	4,345,108	1,807,434
合营公司	57,573,477	31,550,530
同一控制下关联公司	62,927	911,645
合计	<u>61,981,512</u>	<u>34,269,609</u>

(d) 品牌费收入

	2017 年度	2016 年度
合营企业	413,596	178,800
同一控制下关联方	68,405	144,096
合计	<u>482,001</u>	<u>322,896</u>

(e) 关键管理人员薪酬

	2017 年度	2016 年度
关键管理人员薪酬	<u>102,263</u>	<u>29,723</u>

于 2017 年度本集团的关键管理人员为 14 人(2016 年: 10 人)。

(6) 关联方应收、应付款项余额

应收关联方款项:

其他应收款及长期应收款

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合营公司	50,838,678	(93,543)	36,104,557	(171,706)
联营公司	11,735,310	(1,493,257)	1,738,256	-
同一控制下关联公司	622,329	-	152,742	-
合计	<u>63,196,317</u>	<u>(1,586,800)</u>	<u>37,995,555</u>	<u>(171,706)</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

应付关联方款项:

其他应付款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
合营公司	83,852,212	47,946,682
联营公司	7,483,114	3,586,308
同一控制下关联公司	4,957,491	3,178,468
控股股东	12,520,389	1,795,299
合计	108,813,206	56,506,757

十 或有事项

于 2017 年 12 月 31 日, 本集团的或有事项主要为本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。

本集团的部分客户采取银行按揭贷款方式购买本集团开发的商品房时, 本集团为商品房购买人提供按揭贷款担保, 根据担保条款, 在购房人拖欠银行按揭还款时, 本集团须向银行偿还购买人拖欠的按揭本金、应计利息及罚金, 而本集团有权接受相关商品房的法定所有权。

于 2017 年 12 月 31 日, 本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保的按揭款担保余额为 46,404,000 千元(2016 年: 9,898,041 千元)。

于 2017 年 12 月 31 日, 本集团为合营公司, 联营公司及同一控制下的关联公司提供的担保余额为 22,131,261 千元(附注九(5)(a))。

于 2017 年 12 月 31 日, 本公司与合作方按照投资比例共同承担联营公司的或有负债金额为 144 百万元。

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

十一 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：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
已签约未付款	52,453,524	14,408,928

(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：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	67,458	17,508
一到五年	101,515	34,381
五年以上	4,638	3,642
合计	173,611	55,531

(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：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
已签约未付款	3,105,319	1,230,052

十二 金融风险

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)、信用风险和流动性风险。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。

十二 金融风险(续)

(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。本集团总部财务部门负责监控集团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；为此，本集团可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约的方式来达到规避外汇风险的目的。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。

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于人民币计价的长期借款，应付债券及带息应收关联方往来款。浮动利率的借款使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的长期借款，应付债券及带息应收关联方往来款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，本集团浮动利率的长期借款金额为 70,069,351 千元(2016 年 12 月 31 日：21,261,432 千元)，固定利率长期借款金额为 85,102,347 千元(2016 年 12 月 31 日：41,035,067 千元)，应付债券金额余额为 25,834,959 千元(2016 年 12 月 31 日：24,738,314 千元)，带息应收关联方往来款余额为 22,196,144 千元(2016 年 12 月 31 日：14,046,753 千元)。

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，本集团的净利润会减少或增加 243,010 千元(2016 年 12 月 31 日：54,634 千元)。

十二 金融风险(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、应收账款、其他应收款和应收票据等。

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，对于应收账款、其他应收款和应收票据，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

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面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和可供随时变现的有价证券；同时持续监控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	10,358,671	-	-	-	10,358,671
应付票据	195,100	-	-	-	195,100
应付账款	34,106,454	-	-	-	34,106,454
应付利息	1,838,091	-	-	-	1,838,091
其他应付款	135,588,908	-	-	-	135,588,908
长期借款及利息	64,515,442	54,440,697	50,940,912	7,013,851	176,910,902
应付债券	1,387,880	1,387,880	24,521,807	2,809,598	30,107,165
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	53,839	78,389	89,245	-	221,473
合计	248,044,385	55,906,966	75,551,964	9,823,449	389,326,764

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融风险(续)

(3) 流动性风险(续)

	2016 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	5,326,819	-	-	-	5,326,819
应付票据	79,061	-	-	-	79,061
应付账款	10,972,853	-	-	-	10,972,853
应付利息	1,050,146	-	-	-	1,050,146
其他应付款	82,597,809	-	-	-	82,597,809
长期借款及利息	20,691,082	25,410,334	22,992,910	417,229	69,511,555
应付债券	1,322,880	1,322,880	15,373,703	13,293,519	31,312,982
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	28,368	159,408	-	187,776
	122,040,650	26,761,582	38,526,021	13,710,748	201,039,001

于资产负债表日，本集团对外提供的财务担保的最大担保金额按照相关方能够要求支付的最早时间段列示如下：

	2017 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
担保	61,245,254	3,344,417	3,603,090	342,500	68,535,261

	2016 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
担保	16,416,569	8,133,996	7,444,925	1,963,000	33,958,490

十三 公允价值估计

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。所使用的输入值主要包括租金增长率、资本化率和单位价格等。

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及负债

于 2017 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产及负债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—				
可供出售金融资产	-	-	4,025,578	4,025,578
非金融资产—				
投资性房地产	-	-	12,335,611	12,335,611
资产合计	-	-	16,361,189	16,361,189
金融负债—				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	221,473	-	221,473

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。本年度无第一层次与第二层次间的转换。

不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产及负债(续)

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、长期借款和应付债券等。

除下述金融资产和金融负债以外，其他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。应付债券的公允价值计量为第一层次。

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
应付债券	25,834,959	25,376,278	24,738,314	25,606,341

十四 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、增加注册资本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股东权益。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	91.90%	86.71%

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收关联方往来款	97,346,959	34,515,981
应收第三方往来款	478,845	58,196
押金及保证金组合	-	632
合计	97,825,804	34,574,809
减：坏账准备	(423,000)	-
净额	97,402,804	34,574,809

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	97,402,804	34,574,809

- (b) 于 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，本公司的其他应收款全为按个别认定法计提坏账准备的其他应收款项，主要为应收关联方往来款项，未计提坏账准备。

- (c) 于 2017 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款余额总额比例(%)	坏账准备
天津融创玺辉文旅地产有限公司	内部往来	40,184,858	一年以内	41.08	-
天津嘉睿汇鑫企业管理有限公司	内部往来	17,971,866	一年以内	18.37	-
北京恒基	内部往来	8,535,577	一年以内	8.73	-
天津腾耀贸易有限公司	内部往来	8,203,009	一年以内	8.39	-
天津融创盈润股权投资基金管理有限公司	关联往来	2,553,191	一年以内	2.61	-
合计		77,448,501		79.18	-

- (d) 于 2017 年 12 月 31 日，本公司无涉及政府补助的应收款项(2016 年 12 月 31 日：无涉及政府补助的应收款项)。

- (e) 于 2017 年 12 月 31 日，本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2016 年 12 月 31 日：因金融资产转移而终止确认的应收账款)。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
子公司	12,453,853	10,603,843
合营企业	2,330,983	3,679,335
联营企业	3,831,117	1,296,261
合计	18,615,953	15,579,439
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	18,615,953	15,579,439

本公司不存在长期投资变现的重大限制。

	2016 年 12 月 31 日	增加投资	减少投资	现金股利或利 润	按权益法调整 的净损益	从合营公司转 为子公司	从合营公司转 变为联营公司	2017 年 12 月 31 日
子公司	10,603,843	1,650,010	-	-	-	200,000	-	12,453,853
联营公司	1,296,261	-	-	-	1,411,080	-	1,123,777	3,831,118
合营公司	3,679,335	36,827	(320,000)	(31,333)	123,270	(33,340)	(1,123,777)	2,330,982
合计	15,579,439	1,686,837	(320,000)	(31,333)	1,534,350	166,660	-	18,615,953

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(3) 营业收入和营业成本

	2017 年度	2016 年度
主营业务收入	9,652	8,992
其他业务收入	851,107	562,190
	<u>860,759</u>	<u>571,182</u>
主营业务成本	<u>28,435</u>	<u>14,440</u>

(4) 投资收益

	2017 年度	2016 年度
权益法核算的长期股权投资收益	1,534,350	236,847
资金占用利息收入	647,276	779,256
	<u>2,181,626</u>	<u>1,016,103</u>

本公司不存在投资收益收回的重大限制。

此复印件仅供融创房地产集团有限公司向深圳证券交易所和中国证券业协会申请2018非公开发行公司债券事宜之用，其他用途无效。

证书序号: NO.000525

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: 中恒(上海)自由贸易试验区陆家嘴环路1318号

星辰银行大厦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:





此复印件仅供融创房地产集团有限公司向深圳证券交易所和中国证券业协会申请2018非公开发行公司债券事宜之用，其他用途无效。

证书序号：000195

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：二〇一七年七月

证书有效期至：二〇一九年七月一日

此复印件仅供融创房地产集团有限公司向深圳证券交易所和中国证券业协会申请2018非公开发行公司债券事宜之用，其他用途无效。



营业执照

(副本)

中国(上海)自由贸易试验区

统一社会信用代码 913100000609134343

证照编号 00000002201712200034

名称 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 外商投资特殊普通合伙企业

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

执行事务合伙人 李丹

成立日期 2013年1月18日

合伙期限 2013年1月18日至不约定期限

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】



登记机关



2017年12月20日

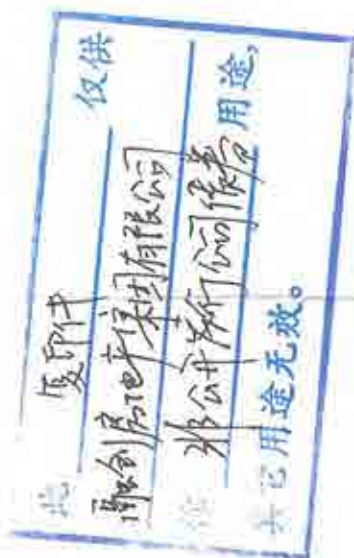


中国注册会计师

杜凯



120000610020

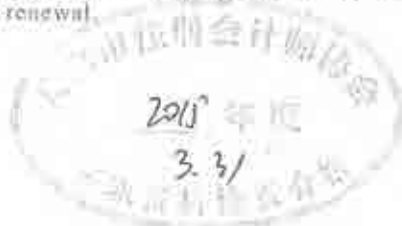


姓名 Full name 杜凯
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1976-11-10
 工作单位 Working unit 普华永道中天会计师事务所(特
 殊普通合伙)天津分所
 身份证号 Identity card No. 120107761110061



年度检验登记 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: 120000610020
 No. of Certificate

批准注册协会: 天津市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001 年 11 月 01 日
 Date of Issuance

2016 年 3.31 月 日

年度检验登记
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.

2017
3.31

年度检验登记
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.

年
月

月
日

日

此 复印件 仅供
融创房地产集团有限公司
作 非公开发行人债券 用途。
其它用途无效。

年
月

月
日

日



崔盛爱



310000032177



姓 Full name	崔盛爱
姓 Sex	女
出生日期 Date of birth	1977-04-08
工作单位 Working unit	普华永道中天会计师事务所(特 殊普通合伙)天津分所
身份证号码 Identity card No.	120104197704083828



年度检验登记
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: 310000032177
No. of Certificate

批准注册协会: 天津市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2006 年 08 月 23 日
Date of Issuance

2016 年 3 月 31 日

年度检验登记
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.

2017 3.21

年度检验登记
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.

年
/y

月
/m

日
/d

此	复印件	仅供
融创房地产集团有限公司		
作	非公开发行公司债券	用途
其他用途无效。		

年
/y

月
/m

日
/d