

融创房地产集团有限公司

审计报告及财务报表

二〇二一年度

立信  
(特  
文

您可使用手机“扫一扫”或进入 <http://acc.mof.gov.cn> 进行查验。  
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
注册会计师行业统一监管平台 (http://acc.mof.gov.cn) 进行查验。  
报告编码: 沪230BVXXCG2



# 融创房地产集团有限公司

## 审计报告及财务报表

(2021年01月01日至2021年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-117



## 审计报告

信会师报字[2022] 第 ZB11580 号

融创房地产集团有限公司董事会：

### 一、 无法表示意见

我们接受委托，审计融创房地产集团有限公司（以下简称“融创地产”）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们不对后附的融创地产财务报表发表审计意见。由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对财务报表发表审计意见的基础。

### 二、 形成无法表示意见的基础

如财务报表附注“二、财务报表的编制基础（二）持续经营”、财务报表附注“五、合并财务报表项目注释（二十七）”及财务报表附注“八、与金融工具相关的风险（二）”所述，融创地产 2021 年度归属于母公司所有者净亏损 312.14 亿元；2021 年 12 月 31 日，合并资产负债表的货币资金账面余额 561.59 亿元，包括受限制资金 473.59 亿元；短期借款、长期借款及应付债券账面余额 2,513.58 亿元，包括短期借款 130.94 亿元、一年内到期的长期借款及应付债券 1,517.06 亿元。2021 年 12 月 31 日，融创地产到期未偿付借款为 12.14 亿元，导致 907.99 亿元的借款可能被要求提前还款。截至本报告日期，融创地



产到期未偿付借款本金为 467.25 亿元，导致 1,050.65 亿元的借款可能被要求提前还款。此外，如财务报表附注“十一、承诺及或有事项（二）或有事项”所述，融创地产因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件。上述情况表明可能存在对融创地产持续经营能力产生疑虑的多项重大不确定性。

融创地产已经在财务报表附注“二、财务报表的编制基础（二）持续经营”中披露管理层改善融创地产流动资金及财务状况的多项措施，包括实施债务重组。这些改善措施是否能够落实存在多种不确定性，包括：（1）重组计划是否能够完成；（2）融创地产是否能够与贷款人就借款展期或延期达成一致；（3）融创地产能否在有需要时获得新增融资或其他资金来源；（4）融创地产是否能够维持与相关债权人的持续正常业务关系；（5）融创地产是否能够确保经营的安全性以及各项目的顺利实施及交付。由于上述有关持续经营的多项不确定因素及其之间可能产生相互影响而对财务报表所产生的累计影响，我们无法判断融创地产采用持续经营假设编制财务报表是否恰当。

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

融创地产管理层（以下简称“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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督融创地产的财务报告过程。



#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定，对融创地产的财务报表执行审计工作，以出具审计报告。但由于“形成无法表示意见的基础”部分所述的事项，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为发表审计意见的基础。

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



中国·上海

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022年12月8日



融创房地产集团有限公司

合并资产负债表

2021年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	56,159,465	117,783,620
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)	580,614	1,496,812
衍生金融资产			
应收票据	(三)	64,163	29,734
应收账款	(四)	6,643,141	4,531,704
应收款项融资			
预付款项	(五)	23,639,672	22,608,789
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(六)	117,261,699	91,972,311
买入返售金融资产			
存货	(七)	669,320,611	560,231,164
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(八)	11,170,622	6,190,502
流动资产合计		884,839,987	804,844,636
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		45,027	47,131
长期股权投资	(九)	78,764,002	85,642,645
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(十)	1,722,149	952,549
投资性房地产	(十一)	30,105,074	28,467,847
固定资产	(十二)	74,337,054	70,573,109
在建工程	(十三)	11,905,796	14,294,790
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十四)	519,813	553,250
无形资产	(十五)	17,104,949	17,336,757
开发支出			
商誉	(十六)	1,654,405	6,245,449
长期待摊费用	(十七)	471,301	439,265
递延所得税资产	(十八)	27,094,337	11,717,905
其他非流动资产	(十九)	3,260,820	6,423,981
非流动资产合计		246,984,727	242,694,678
资产总计		1,131,824,714	1,047,539,314

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



融创房地产集团有限公司  
合并资产负债表(续)  
2021年12月31日  
(除特别注明外,金额单位均为人民币千元)

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款	(二十一)	13,094,706	12,188,496
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	(二十一)	39,169,096	22,589,550
应付账款	(二十二)	95,159,649	99,943,471
预收款项			
合同负债	(二十三)	340,327,957	272,320,338
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	(二十四)	860,278	3,325,259
应交税费	(二十五)	58,711,303	48,798,454
其他应付款	(二十六)	210,616,694	165,446,139
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(二十七)	151,871,382	71,917,554
其他流动负债	(二十八)	235,381	55,321
<b>流动负债合计</b>		<b>910,046,446</b>	<b>696,584,582</b>
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款	(二十九)	78,481,384	138,147,612
应付债券	(三十)	8,076,514	15,342,676
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	(三十一)	439,258	426,303
长期应付款	(三十二)	129,906	134,581
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	(十八)	11,252,005	11,962,096
其他非流动负债	(三十三)	13,597,106	17,584,766
<b>非流动负债合计</b>		<b>111,976,173</b>	<b>183,598,034</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,022,022,619</b>	<b>880,182,616</b>
所有者权益:			
实收资本	(三十四)	15,000,000	15,000,000
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	(三十五)	4,710,967	5,022,036
减: 库存股			
其他综合收益		75,511	75,511
专项储备			
盈余公积	(三十六)	1,442,015	1,442,015
一般风险准备			
未分配利润	(三十七)	52,379,786	98,294,137
归属于母公司所有者权益合计		73,608,279	119,833,699
少数股东权益		36,193,816	47,522,999
<b>所有者权益合计</b>		<b>109,802,095</b>	<b>167,356,698</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,131,824,714</b>	<b>1,047,539,314</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



**融创房地产集团有限公司**  
**母公司资产负债表**  
**2021年12月31日**  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

资产	附注十五	期末余额	上年年末余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		12,366	1,235,474
交易性金融资产		321,313	1,496,812
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		18,786	10,047
其他应收款	(一)	88,154,010	128,495,754
存货		1,149	1,149
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>88,507,624</b>	<b>131,239,236</b>
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(二)	44,973,799	43,766,264
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		1,311,812	662,639
投资性房地产			
固定资产		6,702	8,522
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			5,359
无形资产		842,652	877,538
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		1,677,813	1,635,866
其他非流动资产			1,629,785
<b>非流动资产合计</b>		<b>48,812,778</b>	<b>48,585,973</b>
<b>资产总计</b>		<b>137,320,402</b>	<b>179,825,209</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



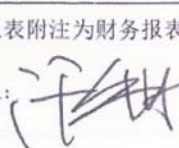


融创房地产集团有限公司  
 母公司资产负债表（续）  
 2021年12月31日  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币千元）

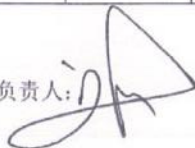
负债和所有者权益	附注十五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			200,000
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		111,295	93,302
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		3,206	21,631
应交税费		1,908,307	357,821
其他应付款		99,302,381	143,671,500
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		10,638,443	11,319,353
其他流动负债		2,036	2,036
<b>流动负债合计</b>		<b>111,965,668</b>	<b>155,665,643</b>
非流动负债：			
长期借款		420,710	
应付债券		8,076,514	15,342,676
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			14,189
<b>非流动负债合计</b>		<b>8,497,224</b>	<b>15,356,865</b>
<b>负债合计</b>		<b>120,462,892</b>	<b>171,022,508</b>
所有者权益：			
实收资本		15,000,000	15,000,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		969,033	969,033
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,628,568	1,628,568
未分配利润		-740,091	-8,794,900
<b>所有者权益合计</b>		<b>16,857,510</b>	<b>8,802,701</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>137,320,402</b>	<b>179,825,209</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

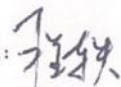
公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




融创房地产集团有限公司  
合并利润表  
2021年度  
(除特别注明外,金额单位均为人民币千元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		191,354,361	225,515,852
其中:营业收入	(三十八)	191,354,361	225,515,852
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		183,033,419	195,738,281
其中:营业成本	(三十八)	161,722,429	172,908,495
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(三十九)	6,125,147	8,992,449
销售费用	(四十)	9,535,557	8,434,428
管理费用	(四十一)	6,658,123	6,950,127
研发费用			
财务费用	(四十二)	-1,007,837	-1,547,218
其中:利息费用		380,254	58,120
利息收入		-1,173,281	-1,191,876
加:其他收益			
投资收益(损失以“-”号填列)	(四十三)	310,506	355,224
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	(四十四)	6,429,680	7,830,227
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		3,702,527	2,817,701
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	(四十五)	513,120	-1,537,888
信用减值损失(损失以“-”号填列)	(四十六)	-6,833,083	-320,555
资产减值损失(损失以“-”号填列)	(四十七)	-44,931,920	-3,257,357
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(四十八)	-307,989	-166,087
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-36,498,744	32,681,135
加:营业外收入	(四十九)	864,764	1,657,984
减:营业外支出	(五十)	3,359,348	871,746
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-38,993,328	33,467,373
减:所得税费用	(五十一)	-3,564,119	7,179,133
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-35,429,209	26,288,240
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-35,429,209	26,288,240
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		-31,214,351	22,438,663
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-4,214,858	3,849,577
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-35,429,209	26,288,240
归属于母公司所有者的综合收益总额		-31,214,351	22,438,663
归属于少数股东的综合收益总额		-4,214,858	3,849,577
八、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

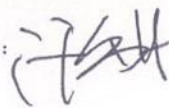


融创房地产集团有限公司  
母公司利润表  
2021年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

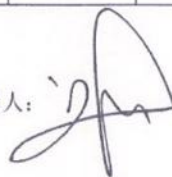
项目	附注十五	本期金额	上期金额
一、营业收入	(三)	1,907,896	1,590,509
减: 营业成本	(三)		
税金及附加		10,494	9,806
销售费用		177,522	229,815
管理费用		299,007	314,419
研发费用			
财务费用		1,779,798	2,243,699
其中: 利息费用		1,805,694	2,376,021
利息收入		-25,896	-132,322
加: 其他收益			
投资收益 (损失以“-”号填列)	(四)	23,188,925	1,188,244
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-63,313	49,190
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)		-161,311	-1,000,000
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		-20,183	-19,402,886
资产减值损失 (损失以“-”号填列)			
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		22,648,506	-20,421,872
加: 营业外收入		276,016	248,438
减: 营业外支出		40,345	118,899
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		22,884,177	-20,292,333
减: 所得税费用		129,368	-1,157,136
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		22,754,809	-19,135,197
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		22,754,809	-19,135,197
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		22,754,809	-19,135,197
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)			
(二) 稀释每股收益 (元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

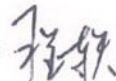
公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:




融创房地产集团有限公司  
合并现金流量表  
2021年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		226,245,762	236,267,611
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(五十三)、1	111,682,133	118,363,757
经营活动现金流入小计		337,927,895	354,631,368
购买商品、接受劳务支付的现金		182,315,188	146,926,814
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		12,082,755	10,263,497
支付的各项税费		18,369,625	21,383,197
支付其他与经营活动有关的现金	(五十三)、2	155,321,317	98,118,543
经营活动现金流出小计		368,088,885	276,692,051
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-30,160,990	77,939,317
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		168,714	334,841
取得投资收益收到的现金		1,724,149	10,380,515
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		442,001	2,989,166
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,716,580	2,359,321
收到其他与投资活动有关的现金	(五十三)、3	12,393,186	23,917,420
投资活动现金流入小计		17,444,630	39,981,263
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,046,490	16,361,003
投资支付的现金		11,205,328	16,240,778
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		3,324,239	1,819,093
支付其他与投资活动有关的现金	(五十三)、4	28,230,108	24,551,159
投资活动现金流出小计		53,806,165	58,972,033
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-36,361,535	-18,990,770
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		3,783,615	19,154,574
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,783,615	19,154,574
取得借款收到的现金		172,390,381	158,806,510
收到其他与筹资活动有关的现金	(五十三)、5	48,041,521	27,812,837
筹资活动现金流入小计		224,215,517	205,773,921
偿还债务支付的现金		183,154,447	203,409,222
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		24,336,136	23,799,227
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		186,000	8,000
支付其他与筹资活动有关的现金	(五十三)、6	29,838,199	23,255,503
筹资活动现金流出小计		237,328,782	250,463,952
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-13,113,265	-44,690,031
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-79,635,790	14,258,516
加: 期初现金及现金等价物余额		88,435,837	74,177,321
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		8,800,047	88,435,837

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



融创房地产集团有限公司  
 母公司现金流量表  
 2021年度  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		53,018,432	19,253,149
经营活动现金流入小计		53,018,432	19,253,149
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		112,065	102,450
支付的各项税费		92,854	91,348
支付其他与经营活动有关的现金		26,887,898	4,618,130
经营活动现金流出小计		27,092,817	4,811,928
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>25,925,615</b>	<b>14,441,221</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金			27,117
取得投资收益收到的现金		778,139	1,520,590
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			4,494
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		37,993,200	29,212,466
投资活动现金流入小计		38,771,339	30,764,667
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			63,841
投资支付的现金		650,223	2,504,813
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			10,510
支付其他与投资活动有关的现金		51,293,678	42,790,620
投资活动现金流出小计		51,943,901	45,369,784
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-13,172,562</b>	<b>-14,605,117</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		6,629,500	9,800,000
收到其他与筹资活动有关的现金			6,440,800
筹资活动现金流入小计		6,629,500	16,240,800
偿还债务支付的现金		12,294,376	14,213,085
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,875,252	2,589,200
支付其他与筹资活动有关的现金		6,436,031	24,153
筹资活动现金流出小计		20,605,659	16,826,438
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-13,976,159</b>	<b>-585,638</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-1,223,106</b>	<b>-749,534</b>
加: 期初现金及现金等价物余额		1,235,247	1,984,781
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>12,141</b>	<b>1,235,247</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



融创房地产集团有限公司


合并所有者权益变动表

2021年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

项目	本期金额										所有者权益合计		
	实收资本		其他权益工具		资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		小计	少数股东权益
	优先股	永续债	其他	股本									
一、上年年末余额	15,000,000				5,022,036		75,511	1,442,015		98,294,137	119,833,699	47,522,999	167,356,698
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	15,000,000				5,022,036		75,511	1,442,015		98,294,137	119,833,699	47,522,999	167,356,698
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-311,069					-45,914,351	-46,225,420	-11,329,183	-57,554,603
(一) 综合收益总额										-31,214,351	-31,214,351	-4,214,858	-35,429,209
(二) 所有者投入和减少资本					-311,069						-311,069	-6,821,176	-7,132,245
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积					465,514						465,514		465,514
2. 提取一般风险准备					-776,583						-776,583		-10,901,916
3. 对所有者(或股东)的分配										-14,700,000	-14,700,000	-293,149	-14,993,149
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	15,000,000				4,710,967		75,511	1,442,015		52,379,786	73,608,279	36,193,816	109,802,095

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 



融创房地产集团有限公司  
合并所有者权益变动表(续)

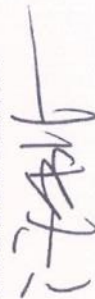
2021年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币千元)

项目	上期金额										所有者权益合计		
	实收资本	其他权益工具		资本公积	归属于母公司所有者权益		专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		小计	少数股东权益
		优先股	永续债		其他	股本							
一、上年年末余额	15,000,000			4,529,011		22,251		1,442,015		76,060,225	97,053,502	27,096,398	124,149,900
加:会计政策变更						53,260				-204,751	-151,491		-151,491
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	15,000,000			4,529,011		75,511		1,442,015		75,855,474	96,902,011	27,096,398	123,998,409
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				493,025						22,438,663	22,931,688	20,426,601	43,358,289
(一)综合收益总额										22,438,663	22,438,663	3,849,577	26,288,240
(二)所有者投入和减少资本				493,025							493,025	16,681,447	17,174,472
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他				493,025								16,681,447	19,433,375
(三)利润分配													
1.提取盈余公积													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配													
4.其他													
(四)所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
(五)专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
(六)其他													
四、本期末余额	15,000,000			5,022,036		75,511		1,442,015		98,294,137	119,833,699	47,522,999	167,356,698

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:




融创房地产集团有限公司  
母公司所有者权益变动表

2021年度  
(除特别注明外,金额单位均为人民币千元)

项目	本期金额					所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	其他综合收益	
		优先股	永续债			
一、上年年末余额	15,000,000			969,033		8,802,701
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	15,000,000			969,033		8,802,701
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						8,054,809
(一) 综合收益总额						22,754,809
(二) 所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他						
(三) 利润分配						-14,700,000
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者(或股东)的分配						-14,700,000
3. 其他						
(四) 所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本(或股本)						
2. 盈余公积转增资本(或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
5. 其他综合收益结转留存收益						
6. 其他						
(五) 专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
(六) 其他						
四、本期末余额	15,000,000			969,033		16,857,510

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

王树

AA

程秋





融创房地产集团有限公司  
母公司所有者权益变动表（续）

2021年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币千元）

项目	上期金额						所有者权益合计				
	实收资本		其他权益工具		资本公积	减：库存股		其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
	优先股	永续债	永续债	其他							
一、上年年末余额	15,000,000				969,033		-53,260		1,628,568	10,405,489	27,949,830
加：会计政策变更							53,260			-65,192	-11,932
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	15,000,000				969,033				1,628,568	10,340,297	27,937,898
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-19,135,197	-19,135,197
（一）综合收益总额										-19,135,197	-19,135,197
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	15,000,000				969,033				1,628,568	-8,794,900	8,802,701

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 融创房地产集团有限公司 二〇二一年度财务报表附注 (除特殊注明外, 金额单位均为人民币千元)

### 一、 公司基本情况

#### (一) 公司概况

融创房地产集团有限公司(以下简称“公司”或“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技术开发区赛达新兴产业园 C 座 6 层 6-099, 经营期限为长期。于 2015 年 10 月 23 日本公司更名为融创房地产集团有限公司。于 2021 年 12 月 31 日, 本公司的注册资本为 150 亿元。本公司最终控制人为孙宏斌先生, 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。

融创中国的全资子公司北京融创控股集团有限公司(以下称“北京融创控股”)为本公司直接股东, 持有本公司 100% 股权。

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、文旅城建设及运营和其他服务业务等。

本财务报表业经公司管理层于 2022 年 12 月 8 日批准报出。

#### (二) 合并财务报表范围

本公司子公司的相关信息详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”。

### 二、 财务报表的编制基础

#### (一) 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”)的相关披露规定编制。

#### (二) 持续经营

公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价, 本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

于 2021 年 12 月 31 日止年度, 本集团净亏损人民币 354.29 亿元, 经营活动现金净额为人民币-301.61 亿元, 于 2021 年 12 月 31 日, 本集团的流动负债净额为人民币

252.06 亿元。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团短期借款(包括一年内到期的长期借款和应付债券)和长期借款(包括应付债券)分别为人民币 1,648.01 亿元和人民币 865.58 亿元，而本集团的现金总额(包括受限制资金)为人民币 561.59 亿元。于 2021 年 12 月 31 日，本集团到期未偿付借款为人民币 12.14 亿元，导致借款人民币 907.99 亿元可能被要求提前还款。截至本财务报表获批准日期，本集团到期未偿付借款本金为人民币 467.25 亿元，并导致借款本金人民币 1,050.65 亿元可能被要求提前还款。此外，本集团因各种原因涉及不同诉讼及仲裁案件。这些事项或情况存在重大不确定性，可能对本集团持续经营能力产生重大疑虑。

鉴于上述情况，本公司董事已审慎考虑本集团自 2021 年 12 月 31 日起未来 18 个月预计现金流量预测，并充分考虑了导致对持续经营能力产生重大疑虑的事项，据此积极出具债务解决方案，缓解资金流动性压力。本集团已制定以下计划和措施：

(1)本集团已与境内公开市场债券投资人积极磋商债务展期事宜，并已达成部分公募债券及私募债券的展期；本集团已委任中国国际金融股份有限公司及中信建投证券股份有限公司作为境内债券财务顾问，协助本集团制定切实可行的境内公开市场债券重组计划(“建议重组计划”)。本集团与财务顾问一起，始终与境内公开市场债券投资人保持积极沟通，努力尽快与相关债权人就境内债券重组方案达成一致意见。董事有信心取得相关债权人的支持并完成建议重组计划；

(2)本集团已与境内其他贷款人积极磋商借款展期事宜，并已达成部分借款展期；因贷款人分散且市场状况不断变化，仍需时间逐一确定展期方案；董事相信，鉴于 2022 年度已完成的成功展期案例、本集团的信贷历史及与相关贷款人的长期合作关系，本集团将能够逐步完成对相关现有借款展期协议的签署；

(3)本集团将积极寻求与资产管理公司或金融机构的合作，利用自身优质资产持续有序地推进各项合作方案，取得新增融资；同时，本集团积极申请保交楼专项借款，截至本财务报表获批准日期，本集团已有若干项目通过地方政府审批，取得保交楼专项借款；本集团亦将适时进行资产的处置以获得额外的资金流入；本集团将致力达成若干业务合作，寻求新增融资或额外资金流入；

(4)本集团将积极面对现状并寻求各种方法，以解决本集团未决诉讼。本集团有信心能达成友好解决方案以应对在现阶段尚未有明确结果的诉讼；

(5)本集团已调整组织架构更扁平化，减少管理层级，提升管理效率，并有效控制成本及开支；

(6)本集团响应政府保交付号召，将一如既往地确保经营的安全性，重视产品与服务，持续专注于物业项目的竣工交付及销售业绩的提升，保证本集团的业务稳定及可持续运营。

董事已审核管理层编制的本集团涵盖自 2021 年 12 月 31 日起至少 18 个月期间的现金流量预测。他们认为，鉴于上述计划和措施，本集团将可为其经营活动提供足够资金并履行于 2021 年 12 月 31 日起未来 18 个月内到期的财务责任。因此，董事认为按照持续经营基础编制截至 2021 年 12 月 31 日的财务报表是适当的。

尽管管理层制定了多项计划，采取了多项措施，但本集团是否能够实现上述计划和措施仍存在重大不确定性。本集团能否持续经营取决于以下事项：

(1)成功完成建议重组计划；

(2)成功与贷款人就展期进行磋商或延期偿还本集团借款；

(3)在有需要时成功获得若干新增融资或/和其他的资金来源；

(4)成功维持与本集团相关债权人的持续正常业务关系；

(5)确保经营的安全性，确保各项目的顺利实施及交付。

倘本集团无法实现上述计划和措施，且无法持续经营，则必须作出调整，即将本集团资产的账面值减至可收回金额，计提可能产生的任何进一步负债，并将非流动资产和非流动负债分别重分类至流动资产和流动负债。这些调整的影响还未在财务报表中予以反映。

### 三、 重要会计政策及会计估计

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

#### (一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司2021年12月31日的合并及母公司财务状况以及2021年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### (二) 会计期间

自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

#### (三) 营业周期

本集团的主营业务之一为开发和出售房地产产品,其营业周期通常为从购买土地起到建成开发产品并出售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。本集团其他主营业务营业周期为1年。

#### (四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。本财务报表以人民币列示。

#### (五) 企业合并

##### 1、 同一控制下的企业合并

本集团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。本集团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。

##### 2、 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下企业合并，本集团选择采用集中度测试判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务。当通过集中度测试时，本集团比照相关资产购买原则进行会计处理；当未通过集中度测试时，本集团基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

本集团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。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量。购买日之前持有被购买方的股权涉及权益法核算的，其公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益，该权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动应当转为购买日所属当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动，以及被投资方持有的分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的累计公允价值变动而产生的其他综合收益除外；购买日之前持有的被购买方的股权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，其公允价值与账面价值之间的差额转入改按成本法核算的当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，其原计入其他综合收益的累计公允价值变动直接转入留存收益。商誉为购买日原持有股权的公允价值与支付对价的公允价值之和，与取得的子公司可辨认净资产的公允价值份额之间的差额。

### 3、 购买子公司少数股权

在取得对子公司的控制权之后，自子公司的少数股东处取得少数股东拥有的对该子公司全部或部分少数股权，在合并财务报表中，子公司的资产、负债以购买日或合并日开始持续计算的金额反映。因购买少数股权新增加的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差

额调整资本公积, 资本公积(资本溢价或股本溢价)的金额不足冲减的, 调整留存收益。

## (六) 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。子公司的所有者权益、当期净损益及综合收益中不归属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中所有者权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。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所有者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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制的, 在合并财务报表中, 对于剩余股权, 按照丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价和剩余股权公允价值之和, 减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始

持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。此外，与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动，以及被投资方持有的分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的累计公允价值变动而产生的其他综合收益除外。

处置对子公司的部分投资但不丧失控制权，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产(包括与该子公司相关的商誉)份额之间的差额调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积的金额不足冲减的，调整留存收益。

#### (七) 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。

#### (八) 外币折算

外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

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

#### (九) 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

##### 1、 金融资产

###### (1)分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产



划分为：①以摊余成本计量的金融资产；②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

#### 债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下两种方式进行计量：

##### ① 以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产。取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

##### ② 以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量的债务工具和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产，其余列示为交易性金融资产。

#### 权益工具

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

## (2)减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、合同资产、应收租赁款和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

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

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

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

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

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

据和计提方法如下：

组合 1:	应收银行承兑汇票
组合 2:	应收账款-应收个人
组合 3:	应收账款-应收其他
组合 4:	其他应收款-应收关联方及少数股东款项
组合 5:	其他应收款-应收押金及保证金
组合 6:	其他应收款-应收其他

对于划分为组合的应收账款、应收租赁款和因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除此以外的划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

### (3)终止确认

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

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

## 2、 金融负债

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

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

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

### 3、 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

本集团发行的永续债不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，且不存在须用或可用本集团自身权益工具进行结算的安排，本集团将其分类为权益工具。

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。

### 4、 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。

## (十) 存货

### 1、 分类

本集团的存货主要包括开发成本、开发产品、库存商品等，按照成本与可变现净值

孰低计量。

## 2、 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。库存商品发出时的成本按加权平均法核算。

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。

## 3、 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。

## 4、 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

### (十一) 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进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

## 1、 投资成本确定

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，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形成的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。其中，购买日之前持有的原股权投资采用权益法核算的，相关其他综合收益在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时相应转入处置期间的当期损益；购买日之前持有的原股权投资不具有重大影响或共同控制，原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的，其公允价值与账面价值之间的差额转入改按成本法核算的当期投资收益；原分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动直接转入留存收益。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，以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；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值确认为初始投资成本。

## 2、 后续计量及损益确认方法

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

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

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

### 3、 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。

### 4、 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。

## (十二) 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，待该投资性房地产处置时转入当期损益。

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。

### (十三) 固定资产

#### 1、 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋建筑物及设备、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。

#### 2、 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：

项目	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物及设备	5—40 年	5.00%	2.38%—19.00%
机器设备	5—10 年	5.00%	9.50%—19.00%
运输工具	5 年	5.00%	19.00%
办公设备	5 年	5.00%	19.00%

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。

### 3、 固定资产减值

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。

### 4、 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。

## (十四) 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。

## (十五) 借款费用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状

态之固定资产、投资性房地产以及房地产开发产品购建期间的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的固定资产、投资性房地产达到预定可使用状态、房地产开发产品达到竣工可销售状态时，停止资本化。其后发生的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产品而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

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

## (十六) 无形资产

无形资产包括土地使用权、办公软件及其他本集团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。

### 1、 土地使用权

土地使用权按照土地证所载使用期限平均摊销。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。

### 2、 品牌使用权

品牌使用权按照计划使用年限和合同约定可使用年限中较短者，以直线法摊销。

### 3、 办公软件

办公软件按其估计可使用年限以直线法摊销。

#### 4、 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。

#### 5、 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。

### (十七) 长期待摊费用

长期待摊费用包括使用权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。

### (十八) 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用权资产、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资产减值损失。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。

## (十九) 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。

### 1、 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。

### 2、 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。

### 3、 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，列示为应付职工薪酬。

## (二十) 利润分配

拟分配的利润于股东会批准的当期，确认为负债。

## (二十一) 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。

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

## (二十二) 股份支付

### 1、 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授予的以权益结算的股份支付。

### 2、 实施股份支付计划的相关会计处理

本公司的控股公司融创中国将其权益工具授予本集团职工以换取其为本集团提供服务，本集团不负有结算义务，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。本集团在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，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和资本公积，不确认其后续公允价值变动。

### (二十三) 收入

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。

本集团在履行了合同中的履约义务，即客户取得了相关商品或服务控制权时确认收入。商品或服务的控制权是在某一时段内还是某一时点转移，取决于合同的条款约定与适用于合同的法律规定。满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- (1)客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- (2)客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- (3)本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。已完成履约义务的进度按本集团为完成履约义务而发生的支出或投入来衡量，该进度基于每份合同截至报告期末已发生的成本在预算成本中的占比来计算。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

本集团就该商品或服务享有现时收款权利；

本集团已将该商品的实物转移给客户；  
本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；  
客户已接受该商品或服务。

按照履约义务的进度在某一时段内确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以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确认坏账准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已确认的收入，则将超过部分确认为合同负债。对于客户支付款项与承诺的商品或服务所有权转移之间的期限超过一年的合约，承诺代价因包含重大融资成分的影响而进行调整。本集团对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

### **1、 房地产销售收入**

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

### **2、 租金收入**

投资性房地产的租金收入在租赁期内按直线法确认。

### **3、 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。

### **4、 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平均确认。

## 5、 装修服务收入

本集团对外提供装修服务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本集团对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

### (二十四) 合同成本

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本集团为进行房地产开发而发生的成本，确认为合同履约成本，并在确认收入时，按照完成合同履约义务方式结转计入主营业务成本。本集团将为获取房地产销售合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，本集团按照相关合同项下与确认房地产销售收入相同的基础摊销计入损益。如果合同成本的账面价值高于因销售房地产开发产品预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，本集团对超出的部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。于资产负债表日，本集团对于合同履约成本根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常经营周期，以减去相关资产减值准备后的净额，分别列示为存货和其他非流动资产；对于初始确认时摊销期限超过一个正常经营周期的合同取得成本，以减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他非流动资产。

### (二十五) 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。



本集团将与固定资产相关的政府补助冲减相关资产的账面价值，将其他与资产相关的政府补助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。对于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。

## (二十六) 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：

(1)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；

(2)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。

## (二十七) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

### 1、 本集团作为承租人

本集团于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本集团的使用权资产包括租入的房屋及建筑物、电子设备及运输工具等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本集团将其作为一项单独租赁进行会计处理：(1)该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；(2)增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，本集团在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或

完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

## 2、 本集团作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎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。本集团作为出租人的租赁全部为经营租赁。

本集团经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

### (二十八) 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。

### (二十九) 持有待售

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：1、根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；2、本集团已与其他方签订具有法律约束力的出售协议且已取得相关批准，预计出售将在一年内完成。

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产、以公允价值计量的投资性房地产以及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低计量，公允价值减去出售费用后的净额低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债，分类为流动资产和流动

负债，并在资产负债表中单独列示。

### (三十) 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。

### (三十一) 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。

#### 重要会计估计及其关键假设

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：

#### 1、 所得税费用和递延所得税

本集团在多个地区缴纳企业所得税。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。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本集团以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本集团通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期

间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本集团在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

## 2、 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以确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土地增值税开支。

## 3、 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，包括存货的估计售价、估计的销售费用及至完工时估计将要发生的成本。若存货实际售价因市场状况而发生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。

## 4、 投资性房地产公允价值的计量

投资性房地产的公允价值采用评估模型确定，存在重大的判断和假设。具体的判断和假设已于附注九 (二)披露。

## 5、 长期股权投资减值准备的会计估计

本集团根据会计政策评估长期股权投资的减值风险。本集团对存在减值迹象的长期股权投资进行减值测试时，当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资产减值损失。可收回金额为长期股权投资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，其计算需要采用会计估计。公允价值减去处置费用的净额的估计主要基于市场信息。在对未来现金流量进行估计时使用的关键假设主要包括销售价格、销售数量、毛利

率及折现率等。

## 6、 应收款项预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。

在考虑前瞻性信息时，本集团考虑了不同的宏观经济情景。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数，包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化、国内生产总值和消费者物价指数等。2021年度，本集团已考虑了新冠肺炎疫情引发的不确定性，并相应更新了相关假设和参数。

2021年，本集团管理层基于上述估计技术和关键假设对应收款项计提了预期信用损失，详见附注五(四)和附注五(六)。

## 7、 收入的确认

根据会计政策所述，本集团主要在中国地区进行住宅及商业物业的开发及销售活动。如果履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计已完成的履约部分收取款项，本集团在某一时间段内确认收入；否则，本集团在客户取得相关物业控制权时点确认收入。由于合同的限制，本集团的商品一般无替代用途。然而，本集团是否有权收取款项及相关合同是否因此在该段时间内按照履约进度确认收入，取决于每个合同条款及适用于该合同的相关法律法规。为评估本集团是否在整个合同期间内有权就累计已完成的履约部分收取款项，本集团审查合同条款、分析当地有关法律法规的规定并在必要时取得律师的专业意见。

本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户通常需支付购房款总额一定比例的首付款，而本集团将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。该阶段性的连带责任保证担保在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。根据本集团销售类似开发产品的历史经验，本集团相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的比率很低且本集团可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任保证担保而支付的代垫款项，在购房客户不予偿还的情况下，本集团一般情况下可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，本集团认为该财务担保对开发产品的销售收入确认没有重大影响。

## 8、 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。

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，包括评估方法的选择及关键输入数据选择。评估方法主要包括：现金流折现法、租金收益法、直接比较法及假设开发法，使用的关键假设包括市场单价、预期收入增长率、预期利润率、折现率、开发商利润率及完成整个项目开发的估计未来成本等。该等估计及判断主要基于资产的建造现状及经营模式、可比资产的市场交易数据及历史数据等。

## 9、 商誉减值准备的会计估计

本集团每年对商誉进行减值测试。本集团在进行商誉减值测试时，采用预计未来现金流量的现值确定包含商誉的资产组和资产组组合的可回收金额，其计算需要采用会计估计，具体的估计和假设已于附注五(十六)披露。

由于预计未来现金流量的现值计算中所采用的增长率、利润率及税前折现率存在不确定性，如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的增长率进行修订，修订后的增长率低于目前采用的增长率，本集团需对商誉增加计提减值准备。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的利润率进行修订，修订后的利润率低于目前采用的利润率，本集团需对商誉增加计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本集团需对商誉增加计提减值准备。

如果实际增长率和利润率高于或实际税前折现率低于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的商誉减值损失。

## 10、 金融资产公允价值的计量

本集团使用估值技术确定不在活跃市场上交易的金融资产的公允价值。对于该类资产的公允价值的估计需要作出大量判断和假设(附注九)，该判断和假设主要基于资产负债表日市场情况等。

## 11、 固定资产减值准备的会计估计

于每个报告期末，本集团评估固定资产的减值迹象，并在识别减值迹象时评估相关固定资产的可回收金额。固定资产的可回收金额为公允价值减去处置费用后的净额与资产使用价值两者之间较高者。评估资产的可回收金额涉及使用会计估计。评估公允价值减去处置费用的净额的会计估计主要依据公开市场信息。评估使用价值时采用的预计未来现金流量涉及关键假设包括售价、销量、毛利率及贴现率等，具体的估计及假设已于附注五(十二)披露。

### (三十二) 重要会计政策变更

财政部于 2021 年颁布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》(财会[2021]9 号)、《关于印发<企业会计准则解释第 14 号>的通知》(财会[2021]1 号)及《企业会计准则实施问答》，本集团已采用上述通知和实施问答编制 2021 年度财务报表。



执行《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会[2020]10 号), 对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让, 企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于 2021 年 5 月 26 日发布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》(财会[2021]9 号), 自 2021 年 5 月 26 日起施行, 将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”, 其他适用条件不变。

本集团对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理, 对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理, 并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整, 但不调整前期比较财务报表数据; 对 2021 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让, 根据该通知进行调整。

基准利率改革导致金融资产或金融负债合同现金流量的确定基础发生变更的会计处理

本集团及本公司在编制 2021 年度财务报表时, 已采用《企业会计准则解释第 14 号》有关基准利率改革导致金融资产或金融负债合同现金流量的确定基础发生变更的会计处理。执行该规定未对本集团及本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

#### 四、 税项

##### 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、6%、9%及 13%
房产税	房产余值；租金收入	1.2%或 12%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	5%及 7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15%及 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%
教育费附加	缴纳的增值税	3%

于 2021 年度，本公司的子公司西安国谊置业发展有限公司以及西昌环球邛海滨文化旅游开发有限公司等因符合西部地区企业优惠政策，申请城市生态小区项目认定，经主管税务机构的批准，享受优惠税率 15%。

#### 五、 合并财务报表项目注释

##### (一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	7,030	4,170
银行存款	54,379,691	115,094,373
其中：存放财务公司款项		
其他货币资金	1,772,744	2,685,077
合计	56,159,465	117,783,620
其中：存放在境外的款项总额		

于 2021 年 12 月 31 日，其他货币资金 1,772,744 千元主要为银行承兑汇票保证金 (2020 年 12 月 31 日：2,685,077 千元)。

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
销售监管资金	31,960,226	12,203,943
贷款保证金	10,955,489	13,849,196
银行承兑汇票保证金	1,640,443	1,724,091
按揭保证金	737,320	480,063
其他	2,065,940	1,090,490
合计	47,359,418	29,347,783

于 2021 年 12 月 31 日，本集团的使用受到限制的货币资金为 47,359,418 千元(2020 年 12 月 31 日：29,347,783 千元)。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团的使用受到限制的货币资金其他主要为专项保证金等。

于 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，本集团没有存放于境外且资金汇回受到限制的款项。

## (二) 交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
交易性债券投资	321,313	1,496,812
交易性权益工具投资	259,301	
合计	580,614	1,496,812

于 2021 年 12 月 31 日，交易性金融资产的公允价值确定方法详见附注九(一)。

(三) 应收票据

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	64,163	29,734
合计	64,163	29,734

(四) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
一年以内	6,335,247	3,967,243
一到二年	435,025	472,817
二到三年	22,553	31,269
三年以上	126,422	130,280
小计	6,919,247	4,601,609
减：坏账准备	276,106	69,905
合计	6,643,141	4,531,704

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	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 (%)	
按组合计提坏账准备	6,919,247	100.00	276,106	3.99	4,601,609	100.00	69,905	1.52	4,531,704
其中：									
组合一： 应收个人	1,418,131	20.50	88,101	6.21	1,064,429	23.13	50,258	4.72	1,014,171
组合二： 应收其他	5,501,116	79.50	188,005	3.42	3,537,180	76.87	19,647	0.56	3,517,533
合计	6,919,247	100.00	276,106		4,601,609	100.00	69,905		4,531,704

按组合计提坏账准备:

组合计提项目:

组合一: 应收个人:

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,248,496	37,338	2.99
1-2年	158,363	40,971	25.87
2-3年	2,553	1,073	42.03
3年以上	8,719	8,719	100.00
合计	1,418,131	88,101	

组合二: 应收其他:

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	5,086,751	172,408	3.39
1-2年	276,662	13,342	4.82
2-3年	20,000	1,912	9.56
3年以上	117,703	343	0.29
合计	5,501,116	188,005	

本集团对于应收账款, 无论是否存在重大融资成分, 均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

### 3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

2021年度本集团计提坏账准备金额 206,201 千元, 无转回的以前年度计提的坏账准备。

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	69,905	206,201			276,106
合计	69,905	206,201			276,106

4、 公司本期无实际核销的应收账款情况。

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 2,338,837 千元，占应收账款期末余额合计数的比例 33.80%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 52,394 千元。

6、 公司本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(五) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	17,880,576	75.64	18,047,053	79.83
1 至 2 年	2,994,587	12.67	1,823,206	8.06
2 至 3 年	697,940	2.95	999,418	4.42
3 年以上	2,066,569	8.74	1,739,112	7.69
合计	23,639,672	100.00	22,608,789	100.00

于 2021 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 5,759,096 千元(2020 年 12 月 31 日：4,561,736 千元)，其中：3,169,944 千元(2020 年 12 月 31 日：3,253,522 千元)为根据销售回款预缴的所得税及土地增值税；1,921,303 千元(2020 年 12 月 31 日：719,437 千元)为预付土地使用权转让款，截至 2021 年 12 月 31 日止，相关土地使用权转让尚未完成。

2、 预付款项按款项性质列示

款项性质	期末余额	上年年末余额
预缴税金	13,521,213	9,438,717
预付房地产项目土地款	7,331,929	11,039,614
预付工程款	1,334,575	1,207,063
其他	1,451,955	923,395
合计	23,639,672	22,608,789

3、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	性质	余额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
太原市万柏林区城中村改造工作领导小组办公室	土地款	2,816,928	1 年以内	11.92
海盐县自然资源和规划局	土地款	911,311	1 年以内	3.86
哈尔滨市财政局	土地款	848,010	1-2 年	3.59
济南市国土资源局	土地款	669,074	3 年以上	2.83
杭州市规划和自然资源局萧山分局	土地款	581,624	1 年以内	2.46

(六) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	117,261,699	91,972,311
合计	117,261,699	91,972,311

其他应收款项

(1)按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
一年以内	92,589,593	63,933,930
一到二年	11,275,973	16,652,501
二到三年	7,318,452	2,401,673
三年以上	13,202,814	9,362,807
小计	124,386,832	92,350,911
减：坏账准备	7,125,133	378,600
合计	117,261,699	91,972,311



(2)按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	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(%)	
按单项计提坏账准备	397,022	0.32	327,154	82.40	262,237	0.28	174,585	66.58	87,652
按组合计提坏账准备	123,989,810	99.68	6,797,979	5.48	92,088,674	99.72	204,015	0.22	91,884,659
合计	124,386,832	100.00	7,125,133		92,350,911	100.00	378,600		91,972,311

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收代垫款	146,200	76,332	52.21
应收第三方款项	250,822	250,822	100.00
合计	397,022	327,154	

按单项计提坏账准备的说明：于 2021 年 12 月 31 日，本集团认为上述其他应收款已发生信用减值，因此按照整个存续期的预期信用损失计提损失准备。

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：于 2021 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收关联方往来款	56,269,339	2,280,817	4.05
应收少数股东往来款	33,957,944	2,165,452	6.38
押金及保证金	9,846,510	302,710	3.07
应收其他	23,916,017	2,049,000	8.57
合计	123,989,810	6,797,979	

(3)坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	204,015		174,585	378,600
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	6,593,964		259,880	6,853,844
本期转回			239,909	239,909
本期转销				
本期核销			107,311	107,311
其他变动			239,909	239,909
期末余额	6,797,979		327,154	7,125,133

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	92,088,674		262,237	92,350,911
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-242,096		242,096	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段	239,909		-239,909	
本期新增	31,903,323			31,903,323
本期终止确认			107,311	107,311
其他变动			239,909	239,909
期末余额	123,989,810		397,022	124,386,832

(4)本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本年度计提的坏账准备金额 6,853,844 千元，收回或转回以前年度计提坏账准备 239,909 千元。

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	378,600	6,853,844	239,909	107,311	239,909	7,125,133
合计	378,600	6,853,844	239,909	107,311	239,909	7,125,133

(5)本期实际核销的其他应收款项情况：

本年度实际核销的其他应收款账面余额为 107,311 千元，坏账准备金额为 107,311 千元。

(6)按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
应收关联方往来款	56,269,339	34,683,493
应收少数股东往来款	33,957,944	32,286,076
押金及保证金	9,846,510	9,270,181
应收第三方往来款	9,509,146	5,636,106
应收合作方	6,132,033	5,233,010
潜在项目垫付款项	3,125,251	2,998,643
应收政府款项	2,915,999	1,734,713
应收股权款	2,073,362	25,100
代垫款	557,248	483,589
合计	124,386,832	92,350,911

(7)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京泛海东风置业有限公司	应收关联方	12,919,726	1年以内	10.39	289,422
武汉合富联银置业发展有限公司	应收关联方	7,175,070	1年以内	5.77	160,733
世诚裕润投资有限公司	应收非融创股东款项	2,527,402	3年以上	2.03	161,487
贵州红华物流有限公司	应收非融创股东款项	2,384,402	1年以内-3年以上	1.92	152,351
中科久泰控股有限公司	应收合作方款项	2,120,000	1年以内	1.70	202,702
合计		27,126,600		21.81	966,695

## (七) 存货

### 1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	631,159,014	22,123,423	609,035,591	499,778,143	1,588,469	498,189,674
开发产品	70,761,407	11,253,425	59,507,982	63,980,252	2,673,224	61,307,028
其他	777,038		777,038	734,462		734,462
合计	702,697,459	33,376,848	669,320,611	564,492,857	4,261,693	560,231,164

于 2021 年 12 月 31 日，账面价值为 160,911,202 千元的开发成本及开发产品为本集团的短期及长期借款的抵押物。

#### (1)开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
外滩壹号院	2020年11月	2026年11月	36,821,810	24,491,880	14,424,336
济南文旅城	2018年10月	2025年9月	25,927,856	16,379,120	24,159,539
青岛东方影都	2019年4月	2030年3月	24,681,654	14,120,860	17,293,500
冰雪文旅城	2021年1月	2027年3月	26,854,604	13,246,471	12,710,000

融创房地产集团有限公司  
二〇二一年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
黑龙滩长岛国际旅游度假区	2017年9月	2025年7月	20,143,711	11,416,822	9,844,066
融创金融城	2017年12月	2024年9月	14,140,431	10,465,612	8,291,225
成都文旅城	2018年5月	2023年4月	16,144,737	9,855,471	8,099,442
长沙会展上东区	2019年9月	2027年11月	16,693,451	8,042,756	6,604,427
郑州融创城	2019年4月	2024年12月	17,722,268	8,011,581	7,192,289
阳光100	2021年12月	2027年10月	17,403,835	7,428,916	7,204,707
青岛维多利亚湾	2019年3月	2023年12月	11,140,753	7,211,691	11,395,820
阿朵小镇	2018年10月	2027年5月	15,340,288	6,427,584	5,785,715
都会中心	2018年7月	2023年12月	8,902,375	6,359,558	6,856,799
南开宸院	2019年6月	2024年6月	7,434,535	6,322,805	5,852,278
公园壹号(塔子湖)	2020年10月	2024年4月	9,970,126	6,216,252	5,061,043
云帆未来社区	2020年6月	2023年4月	9,084,151	6,033,110	5,020,149
三岔湖长岛	2022年2月	2029年9月	25,178,092	5,924,190	5,406,160
翡翠海岸城	2020年1月	2028年11月	14,078,253	5,711,755	4,782,599
青云壹号	2020年5月	2023年5月	6,233,505	5,571,636	5,660,286
西双版纳文旅城	2017年6月	2025年6月	11,288,991	5,363,292	4,182,542
哈尔滨融创文旅城	2019年4月	2022年12月	7,279,957	5,238,364	4,271,990
大连海逸长洲	2019年5月	2024年5月	9,231,642	5,112,423	4,271,103
大连壹号院	1899年12月	2023年11月	7,928,674	4,961,034	4,948,204
重庆文旅城	2019年10月	2023年9月	8,014,760	4,699,783	8,399,217
广州文旅城	2019年8月	2022年10月	4,640,355	4,004,205	11,625,828
重庆壹号院	2019年8月	2023年12月	6,598,109	3,968,256	5,379,975
宾王道壹号	2021年6月	2023年5月	4,699,038	3,964,164	
石家庄融创中心	2020年1月	2026年7月	21,065,425	3,898,400	3,350,261
崂山壹号院	2020年1月	2024年6月	4,804,198	3,483,518	2,877,969
观澜壹号、美林公馆	2019年8月	2022年12月	4,530,489	3,454,908	3,544,489
腾讯小镇	2018年10月	2023年4月	5,050,047	3,413,588	3,163,097
中原御湖宸院	2018年8月	2026年12月	8,096,041	3,387,711	1,828,972

融创房地产集团有限公司  
二〇二一年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
武汉桃花源	2021年5月	2023年9月	7,505,328	2,121,433	1,603,152
珠海斗门风门坳	2019年7月	2025年10月	5,287,912	3,348,661	3,043,223
江口水镇	2019年9月	2022年10月	4,021,220	3,215,352	2,667,934
银川融创城	2020年3月	2026年7月	8,044,734	3,113,337	2,852,473
国宾道	2020年7月	2024年8月	5,707,188	3,103,551	881,619
纪庄子2-4#	2019年11月	2023年8月	4,212,176	3,069,369	2,886,545
长乐坡项目	2020年8月	2026年9月	6,667,217	3,036,361	2,347,961
重庆融创城	2020年2月	2023年7月	4,250,282	2,955,988	2,015,248
梅江壹号院	2019年11月	2022年9月	3,616,683	2,932,732	2,775,403
融创壹号汇	2021年8月	2024年4月	3,621,300	2,924,713	
眉山环球	2020年9月	2027年3月	10,040,883	2,894,632	2,368,598
融创云翠	2021年6月	2024年9月	4,192,670	2,880,207	
贵阳九樾府	2018年8月	2023年12月	4,437,002	2,844,964	2,622,830
黄酒小镇二四号地块	2021年1月	2023年2月	5,289,845	2,804,086	
鄂州澜岸大观	2019年4月	2023年1月	4,574,520	2,798,136	3,882,855
贵阳融创城	2019年6月	2023年6月	3,832,750	2,756,059	1,956,391
黄酒小镇一号地块	2021年1月	2022年6月	5,283,881	2,754,762	
西昌邛海壹号院	2019年6月	2022年12月	3,358,932	2,721,794	2,206,865
滨湖印	2019年6月	2022年6月	3,757,824	2,681,508	2,974,014
武汉临江府	2020年9月	2023年3月	3,710,603	2,657,207	2,470,777
杭臻源	2021年5月	2023年9月	3,180,088	2,595,373	
清远龙山	2018年8月	2025年6月	5,600,845	2,578,893	2,894,132
昆明文旅城	2019年11月	2024年6月	3,797,450	2,548,583	5,448,900
福清和光尘樾	2021年1月	2022年11月	3,289,703	2,512,202	
嘉兴海逸长洲	2018年7月	2023年2月	3,767,555	2,511,165	2,077,468
观唐宸院	2019年7月	2024年3月	4,699,010	2,485,461	2,043,468
昆明春风十里3-13期	2015年11月	2024年6月	4,398,292	2,463,991	2,196,206
环京唐山未来中心	2021年7月	2027年9月	5,039,663	2,432,700	69,174

融创房地产集团有限公司  
二〇二一年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
哈尔滨冰雪影都	2020年4月	2026年9月	12,691,124	2,420,444	974,553
观澜云顶	2018年9月	2024年10月	4,609,073	2,418,834	1,849,868
杭州西站综合体项目	2021年3月	2026年12月	10,653,194	2,395,670	
湖岸壹号	2019年7月	2024年4月	4,234,028	2,330,430	2,039,449
潮启未来	2021年3月	2024年3月	3,347,283	2,300,707	
中原大观	2018年9月	2022年12月	3,276,642	2,286,114	3,938,160
桃源府2	2018年9月	2024年6月	3,157,342	2,284,620	2,073,287
北京路1號	2021年4月	2024年5月	3,500,388	2,273,647	
江语海	2019年6月	2024年8月	4,170,190	2,271,612	1,575,876
桂林文旅城	2018年7月	2025年6月	5,665,222	2,268,761	2,317,963
蔡家北407亩	2021年5月	2025年2月	4,907,114	2,268,145	
厦门云潮府	2019年11月	2022年12月	2,571,336	2,241,541	2,125,114
贵阳云湖十里	2019年10月	2023年6月	3,691,733	2,208,410	1,634,778
永清融创城	2018年4月	2027年12月	6,181,340	2,179,804	2,293,700
融创玖樟台	2019年4月	2022年9月	2,898,272	2,148,930	1,584,734
成华100亩	2021年3月	2023年5月	2,456,298	2,144,579	
郑州融创运河源	2021年4月	2024年3月	2,649,179	2,139,120	
九江匡庐别院	2021年1月	2022年12月	3,238,484	2,089,693	
津宸壹号	2019年2月	2023年11月	2,601,353	2,081,342	2,068,388
盐城壹号府	2021年3月	2023年11月	2,509,411	2,069,484	
九璟湾	2020年5月	2024年6月	3,683,964	2,060,976	1,064,547
海棠湾	2018年5月	2025年9月	6,302,535	2,029,208	1,964,508
宸東壹号	2021年3月	2022年8月	2,540,077	2,013,782	
重庆欧麓花园城东	2019年9月	2024年6月	4,101,926	2,010,943	1,395,751
御河宸院	2019年6月	2022年9月	2,587,901	1,992,977	1,688,499
汕头东海岸	2020年2月	2022年9月	2,384,427	1,969,116	1,766,771
廊坊时代壹号	2019年10月	2026年10月	4,990,163	1,952,262	1,444,749
南昌文旅城	2018年7月	2022年12月	2,190,181	1,933,769	4,987,292
杭州湾壹号	2019年6月	2022年8月	2,992,334	1,933,189	3,894,687



融创房地产集团有限公司  
二〇二一年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
环京芒店项目	2020年1月	2028年6月	1,904,373	1,887,867	1,762,522
济南财富中心	2018年6月	2025年11月	6,465,853	1,884,935	1,875,478
长沙融创城	2009年9月	2023年12月	4,379,505	1,877,082	1,451,828
杭黄10-14号地块	2021年1月	2024年6月	4,878,047	1,876,662	
重庆隐溪晓院	2020年7月	2022年11月	2,442,937	1,872,898	1,635,961
岳阳环球中心	2020年1月	2023年8月	2,978,290	1,855,078	1,315,056
昭通九棠府	2019年5月	2023年9月	3,526,042	1,853,500	1,336,984
长乐壹号·潮前	2019年11月	2023年8月	2,273,942	1,839,058	1,733,288
天津融园(晟元)	2020年9月	2023年8月	1,942,093	1,773,439	1,756,687
永泰武清运河城	2020年10月	2023年7月	4,322,764	1,752,469	2,376,431
宜和云起	2021年8月	2023年4月	2,903,132	1,744,197	
曹山未来城	2020年4月	2025年9月	6,413,662	1,722,878	999,697
天津融园(博元)	2021年4月	2024年1月	1,762,612	1,696,078	1,687,402
南宁融公馆	2018年9月	2022年5月	2,203,393	1,613,117	1,390,191
龙兴H组团项目	2020年7月	2023年4月	2,500,733	1,601,809	1,407,249
潭江首府(地块一)	2018年8月	2027年12月	2,725,487	1,599,588	1,601,096
清远佰合谷	2019年12月	2024年11月	4,576,583	1,587,133	1,157,201
运河宸院	2019年3月	2024年2月	2,556,003	1,585,400	1,392,122
苏州壹号院	2017年7月	2022年7月	1,703,813	1,560,807	1,449,311
彭祖水郡二期	2020年4月	2026年3月	3,562,103	1,509,939	434,712
咸宁梓山湖未来城	2019年12月	2028年11月	6,836,449	1,474,871	1,098,075
小居安项目	2020年10月	2027年7月	7,769,610	1,474,699	1,104,530
延安宸院	2019年7月	2024年6月	2,113,825	1,472,562	2,045,469
壹品南湖	2020年5月	2023年6月	2,134,815	1,472,340	1,257,266
合肥滨湖南湾	2021年1月	2022年12月	1,526,372	1,460,699	
天津云潮府	2021年7月	2023年10月	2,289,728	1,446,403	
幸驾坡	2023年11月	2025年6月	5,479,085	1,441,221	1,135,217
嘉兴秀洲	2021年9月	2023年10月	2,599,563	1,422,076	
文景项目	2021年3月	2023年9月	1,970,103	1,420,978	

融创房地产集团有限公司  
二〇二一年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
惠山城铁 站区 23 号地块	2021 年 8 月	2023 年 12 月	2,051,884	1,415,899	
黄酒小镇 三号地块	2021 年 3 月	2023 年 3 月	3,033,164	1,414,899	
郑州珑府	2019 年 8 月	2025 年 12 月	7,782,413	1,348,888	1,592,085
云麓长林	2020 年 1 月	2023 年 6 月	1,550,493	1,338,526	1,224,897
龙瑞岛	2023 年 8 月	2028 年 8 月	5,773,566	1,338,040	1,336,854
嘉潮府	2021 年 5 月	2023 年 6 月	1,991,467	1,314,314	
时代宣城	2019 年 6 月	2022 年 2 月	1,621,134	1,309,302	1,285,583
江心岛- 沧江	2020 年 8 月	2027 年 7 月	6,740,350	1,290,566	873,057
成都会展 中心	2022 年 7 月	2024 年 12 月	3,224,617	1,286,766	1,297,588
烟台融创 壹品	2020 年 7 月	2023 年 4 月	2,031,563	1,277,157	1,168,379
海逸 A 区 0407 地块	2021 年 4 月	2023 年 5 月	2,443,488	1,273,739	
中央公园 F27	2021 年 6 月	2023 年 5 月	1,891,490	1,268,531	
重庆垫江 九棠府	2022 年 5 月	2024 年 8 月	2,988,125	1,240,593	981,636
潭江首府 (地块二)	2021 年 6 月	2028 年 7 月	5,130,594	1,238,482	967,855
环球融创 岳阳都会 中心	2021 年 3 月	2024 年 5 月	2,389,989	1,231,502	
其他				189,142,982	129,190,499
合计				631,159,014	499,778,143

(2)开发产品

项目名称	最近一期竣工 时间	上年年末 余额	本期增加金 额	本期减少金 额	期末余额
青岛东方影都	2021 年 12 月	1,628,355	5,430,601	2,894,545	4,164,411
重庆文旅城	2021 年 12 月	2,168,386	6,888,590	5,948,123	3,108,853
南昌万达城	2021 年 9 月	3,132,997	2,249,160	2,313,478	3,068,679
星耀五洲	2021 年 7 月		2,587,341	213,438	2,373,903
广州文旅城	2021 年 12 月	1,371,429	9,210,725	8,546,464	2,035,690
重庆白象街	2021 年 8 月	807,754	1,042,301	49,834	1,800,221
无锡文旅城	2021 年 12 月	2,448,971	1,707,259	2,421,593	1,734,637
昆明文旅城	2021 年 6 月	836,328	4,102,551	3,567,751	1,371,128

项目名称	最近一期竣工 时间	上年年末 余额	本期增加金 额	本期减少金 额	期末余额
济南中新国际城 A07A10C01 地块	2021 年 12 月	50,334	1,264,055	55,395	1,258,994
成都会展中心	2013 年 4 月	1,339,293		100,075	1,239,218
济南建邦财富中心	2020 年 12 月	1,074,239		17,921	1,056,318
黑龙滩长岛国际旅游度假区	2021 年 6 月	449,246	606,861		1,056,107
西双版纳文旅城	2021 年 6 月	3,728,013	498,219	3,185,768	1,040,464
潭江首府	2021 年 12 月	125,952	877,600	103,397	900,155
青岛维多利亚湾	2021 年 6 月		5,411,596	4,521,532	890,064
东莞滨海花园	2021 年 12 月		1,595,238	742,276	852,962
创智谷	2019 年 9 月	1,246,062		422,762	823,300
重庆欧麓花园城东	2020 年 10 月	1,078,658		258,155	820,503
象湖壹号	2021 年 5 月	210,774	607,318	26,079	792,013
杭州湾壹号	2021 年 12 月	112,732	2,513,660	1,851,482	774,910
青岛腾讯小镇	2021 年 6 月	683,729	281,075	223,551	741,253
延安宸院	2021 年 12 月		1,416,580	699,307	717,273
青岛时代公馆	2021 年 11 月		1,039,997	326,245	713,752
上海香溢花城	2019 年 4 月	1,317,806		648,777	669,029
昆明春风十里 3-13 期	2021 年 12 月	688,991	69,030	96,170	661,851
融科天城	2020 年 6 月	680,132		25,616	654,516
融创湾	2021 年 12 月	656,794	550,926	560,077	647,643
济南财富壹号	2021 年 11 月		2,310,112	1,675,566	634,546
融科珞喻路 95 号	2021 年 6 月	5,120	591,325		596,445
成都文旅城	2020 年 12 月	632,976		44,439	588,537
美伦熙语	2020 年 12 月	665,683		89,948	575,735
凯诚	2021 年 6 月	84,404	959,450	476,801	567,053
重庆凡尔赛花园	2019 年 12 月	591,982		35,653	556,329
运河印	2021 年 12 月	23,015	1,560,339	1,069,547	513,807
黄江项目	2021 年 12 月		2,652,361	2,139,724	512,637
洋浦壹号二期	2021 年 6 月		3,433,463	2,927,779	505,684
外滩壹号院	2020 年 6 月	657,018		158,498	498,520
济南融创文旅城	2021 年 12 月	62,097	12,139,712	11,703,657	498,152
运河壹号府	2020 年 12 月	730,241		233,308	496,933

项目名称	最近一期竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
青岛阿朵小镇	2021年12月	187,420	812,936	502,493	497,863
桂林文旅城	2021年6月	178,741	968,957	664,724	482,974
青岛都会中心	2021年12月	542,935	1,060,975	1,128,675	475,235
其他		33,781,645	76,304,717	83,293,252	26,793,110
合计		63,980,252	152,745,030	145,963,875	70,761,407

## 2、 存货跌价准备

项目	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	1,588,469	20,615,610		80,656		22,123,423
开发产品	2,673,224	10,829,999		2,249,798		11,253,425
合计	4,261,693	31,445,609		2,330,454		33,376,848

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。

## 3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

2021年12月31日，开发成本中包含的资本化利息金额为73,352,375千元(2020年12月31日：56,090,829千元)。2021年度平均资本化率为7.34%(2020年度：8.21%)。

## (八) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
合同取得成本	6,439,092	3,840,346
待抵扣进项税额	4,731,530	2,350,156
合计	11,170,622	6,190,502

2021年度，合同取得成本摊销计入损益的金额为2,749,195千元。

(九) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
1. 合营企业	63,650,304	12,079,966	4,565,317	2,942,765			3,023,441	1,579,226	-8,652,542	60,852,509	1,579,226
小计	63,650,304	12,079,966	4,565,317	2,942,765			3,023,441	1,579,226	-8,652,542	60,852,509	1,579,226
2. 联营企业	21,992,341	3,256,787	1,282,515	759,762			1,395,415	40,306	-5,379,161	17,911,493	108,453
小计	21,992,341	3,256,787	1,282,515	759,762			1,395,415	40,306	-5,379,161	17,911,493	108,453
合计	85,642,645	15,336,753	5,847,832	3,702,527			4,418,856	1,619,532	-14,031,703	78,764,002	1,687,679

在合营企业及联营企业中的权益相关信息见附注七(二)。

(十) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
信托产品	1,155,613	952,549
交易性权益工具投资	566,536	
合计	1,722,149	952,549

本集团持有的其他非流动金融资产信托产品为非保本浮动收益的信托产品。本集团在该产品的最大风险敞口为本集团所购份额在资产负债表日的账面价值 1,155,613 千元。本集团不存在向该产品提供财务支持的义务和意图。

(十一) 投资性房地产

1、 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋建筑物及相关土地使用权	在建投资性房地产	合计
1. 上年年末余额	26,235,368	2,232,479	28,467,847
2. 本期变动	3,302,227	-1,665,000	1,637,227
本年增加		505,799	505,799
本年减少	63,229		63,229
公允价值变动	-115,000	789,431	674,431
开发产品转入	520,226		520,226
在建工程转换	2,960,230	-2,960,230	
3. 期末余额	29,537,595	567,479	30,105,074

投资性房地产包括写字楼、商场及商铺等，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。

2021 年度，资本化计入投资性房地产的借款费用为 115,613 千元(2020 年度：349,807 千元)。用于确定资本化金额的资本化率为年利率 7.34%(2020 年度：8.21%)。

2021 年度，投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额为公允价值变动收益 674,431 千元千元 (2020 年度：损失 537,888 千元)。

2021 年度，本集团处置了账面价值为 63,229 千元的投资性房地产，处置收益为 10,373 千元。

2、截至 2021 年 12 月 31 日，本集团无未办妥产权证书的投资性房地产情况

3、截止 2021 年 12 月 31 日，账面价值为 18,463,292 千元的投资性房地产作为本集团短期及长期借款的抵押物。

## (十二) 固定资产

### 1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	74,337,054	70,573,109
固定资产清理		
合计	74,337,054	70,573,109

## 2、 固定资产情况

项目	房屋、建筑物及设备	机器设备	运输工具	办公设备	合计
<b>1. 账面原值</b>					
(1)上年年末余额	73,336,666	108,650	274,317	601,345	74,320,978
(2)本期增加金额	14,501,263	259,009	21,282	150,409	14,931,963
购置	47,192	259,009	21,282	150,409	477,892
在建工程转入	14,454,071				14,454,071
(3)本期减少金额	1,240,909	23,863	33,622	73,099	1,371,493
处置及报废	1,240,909	23,863	33,622	72,508	1,370,902
处置子公司				591	591
(4)期末余额	86,597,020	343,796	261,977	678,655	87,881,448
<b>2. 累计折旧</b>					
(1)上年年末余额	3,387,841	35,004	84,856	240,168	3,747,869
(2)本期增加金额	2,535,151	87,500	30,358	136,948	2,789,957
计提	2,535,151	87,500	30,358	136,948	2,789,957
(3)本期减少金额	135,906	5,117	29,475	36,140	206,638
处置及报废	135,906	5,117	29,475	36,094	206,592
处置子公司				46	46
(4)期末余额	5,787,086	117,387	85,739	340,976	6,331,188
<b>3. 减值准备</b>					
(1)上年年末余额					
(2)本期增加金额	7,213,206				7,213,206
计提	7,213,206				7,213,206
(3)本期减少金额					
(4)期末余额	7,213,206				7,213,206
<b>4. 账面价值</b>					
(1)期末账面价值	73,596,728	226,409	176,238	337,679	74,337,054
(2)上年年末账面价值	69,948,825	73,646	189,461	361,177	70,573,109



2021 年度固定资产计提的折旧金额为 2,789,957 千元(2020 年度: 1,768,474 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 2,322,002 千元、56,006 千元及 411,949 千元 (2020 年度: 1,402,519 千元、87,671 千元及 278,284 千元)。

于 2021 年 12 月 31 日, 除账面价值为 57,170,891 千元的固定资产作为本集团短期及长期借款的抵押物外, 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(2020 年 12 月 31 日: 除账面价值为 25,576,999 千元的固定资产作为本集团短期及长期借款的抵押物外, 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)。

### 3、 固定资产减值

于 2021 年 12 月 31 日, 由于若干地区经济状况下行, 本集团文旅城建设及运营分部的若干现金产生单位出现减值迹象, 管理层对这些现金产生单位的非流动资产进行减值测试, 包括固定资产以及土地使用权(附注五(十五)无形资产)。这些资产归属的现金产生单位的可收回金额按公允价值减销售费用的净额与其使用价值中的较高者确定。

用于估计相关资产的公允价值的估值模型考虑类似条件的类似资产能够可靠取得的近期交易价格, 如适用。确定相关资产的可收回金额所依据的公允价值为公允价值层级的第 3 层级计量。主要假设包括每间房的价格(从人民币 352 元/间到人民币 5,163 元/间不等)。对于存在减值迹象的个别现金产生单位, 使用价值为基于管理层批准的覆盖报告期后 10 年的财务预测的未来现金流量的现值。根据评估结果, 这些现金产生单位相关的固定资产被减记至其可回收金额, 减值准备人民币 72.1 亿元确认于截至 2021 年 12 月 31 日止年度的合并财务报表中。由于土地使用权的个别可收回价值高于其账面价值, 本年度没有确认土地使用权的减值损失。

使用价值计算于 10 年预测期间使用的主要假设如下:

假设	文旅城建设及运营分部之现金产生单位
	2021 年度
收入增长率	6.6%- 33.9%
预计(亏损率)/利润率	(125.6%)- 19.5%
税前折现率	10.9%

管理层基于过往表现及其对市场发展的预期确定预算收入增长率及利润率。折现率使用除税前折现率并反映相关现金产生单位的特有风险。超过预测期的现金流量使用 3% 的增长率预测，该增长率未超出现金产生单位经营所在行业的长期平均增长率。

于 2021 年 12 月 31 日，发生减值的现金产生单位的可收回金额合计为人民币 145.2 亿元。

### (十三) 在建工程

#### 1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	11,905,796	14,294,790
工程物资		
合计	11,905,796	14,294,790

#### 2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
青岛融玺	824,930		824,930	376,235		376,235
合肥万达	762,628		762,628			
青岛隆岳	668,206		668,206	365,055		365,055
无锡万达	439,962		439,962	326,197		326,197
重庆万达	344,671		344,671	537,379		537,379
济南万达	238,307		238,307	3,832,173		3,832,173
桂林万达				1,488,643		1,488,643
成都万达				687,168		687,168
其他项目	8,627,092		8,627,092	6,681,940		6,681,940
合计	11,905,796		11,905,796	14,294,790		14,294,790

于 2021 年 12 月 31 日，本集团未对在建工程计提减值准备(2020 年 12 月 31 日：无)。

于 2021 年 12 月 31 日，账面价值为 798,369 千元的在建工程作为本集团短期及长期借款的抵押物(2020 年 12 月 31 日：7,229,556 千元)。

### 3、重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	上年年末余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
青岛融玺	1,800,000	376,235	448,695			824,930	45.83	45.83	81,502	40,951	7.34	自有资金及借款
合肥万达	1,701,013		762,628			762,628	44.83	44.83	52,768	52,768	7.34	自有资金及借款
青岛骀岳	3,170,000	365,055	303,151			668,206	21.08	21.08	204,067	50,558	7.34	自有资金及借款
无锡万达	1,073,742	326,197	113,765			439,962	49.60	49.60	141,138	81,739	7.34	自有资金及借款
重庆万达	7,304,692	537,379	237,965	430,673		344,671	90.32	90.32	907,888	29,016	7.34	自有资金及借款
济南万达	9,042,086	3,832,173	4,857,532	8,451,398		238,307	96.10	96.10	920,351	224,102	7.34	自有资金及借款
桂林万达	4,434,359	1,488,643	2,062,435	3,551,078			100.00	100.00	425,008	104,096	7.34	自有资金及借款
合计		6,925,682	8,786,171	12,433,149		3,278,704			2,732,722	583,230		

(十四) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	运输工具及其他	合计
1. 账面原值			
(1)上年年末余额	776,373	12,652	789,025
(2)本期增加金额	202,106	10,758	212,864
本年新增租赁合同	202,106	10,758	212,864
(3)本期减少金额	63,352	678	64,030
(4)期末余额	915,127	22,732	937,859
2. 累计折旧			
(1)上年年末余额	229,898	5,877	235,775
(2)本期增加金额	196,873	5,908	202,781
本年计提	196,873	5,908	202,781
(3)本期减少金额	20,224	286	20,510
(4)期末余额	406,547	11,499	418,046
3. 账面价值			
(1)期末账面价值	508,580	11,233	519,813
(2)上年年末账面价值	546,475	6,775	553,250

(十五) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	其他无形资产	合计
1. 账面原值			
(1)上年年末余额	16,759,958	2,162,079	18,922,037
(2)本期增加金额	1,384,397	81,171	1,465,568
购置	1,384,397	81,171	1,465,568
非同一控制下企业合并			
(3)本期减少金额	590,189		590,189
处置	166,860		166,860

项目	土地使用权	其他无形资产	合计
转入存货	423,329		423,329
(4)期末余额	17,554,166	2,243,250	19,797,416
<b>2. 累计摊销</b>			
(1)上年年末余额	962,550	254,299	1,216,849
(2)本期增加金额	425,483	119,527	545,010
计提	425,483	119,527	545,010
(3)本期减少金额	31,669		31,669
处置	9,184		9,184
转入存货	22,485		22,485
(4)期末余额	1,356,364	373,826	1,730,190
<b>3. 减值准备</b>			
(1)上年年末余额		368,431	368,431
(2)本期增加金额		593,846	593,846
计提		593,846	593,846
(3)本期减少金额			
(4)期末余额		962,277	962,277
<b>4. 账面价值</b>			
(1)期末账面价值	16,197,802	907,147	17,104,949
(2)上年年末账面价值	15,797,408	1,539,349	17,336,757

2021 年度无形资产的摊销金额为 545,010 千元(2020 年度：591,487 千元)。

于 2021 年 12 月 31 日，账面价值为 6,551,675 千元(原价 7,413,157 千元) (2020 年 12 月 31 日：账面价值 7,152,715 千元、原价 8,151,816 千元)的土地使用权作为本集团短期及长期借款的抵押物。

## 2、 截至 2021 年 12 月 31 日，本集团无未办妥产权证书的土地使用权情况

## (十六) 商誉

### 1、 商誉变动情况

被投资单位名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
账面原值				
成都万达文化旅游创意有限公司 ("成都文旅")	4,392,488			4,392,488
乐视影业(北京)有限公司("乐视影 业")	869,060			869,060
Base Media Technology Group Limited("Base")	299,709			299,709
北京梦之城文化有限公司("梦之 城")	109,844			109,844
重庆乐视界置业发展有限公司	80,521			80,521
其他	1,145,856			1,145,856
小计	6,897,478			6,897,478
减值准备				
成都文旅		4,392,488		4,392,488
其他	652,029	198,556		850,585
小计	652,029	4,591,044		5,243,073
账面价值	6,245,449			1,654,405

本年度无增加或减少的商誉。

## 2、 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

本集团所有商誉已于购买日分摊至相关资产组或资产组组合，2021 年度商誉分摊未发生变化，分摊情况根据经营分部(附注十四(一))汇总如下：

项目	期末余额	上年年末余额
文旅城建设及运营	4,392,488	4,392,488
物业开发与投资	1,226,377	1,226,377
其他所有分部	1,278,613	1,278,613
合计	6,897,478	6,897,478

在进行商誉减值测试时，本集团将相关资产或资产组组合(含商誉)的账面价值与其可收回金额进行比较，如果可收回金额低于账面价值，相关差额计入当期损益。

分摊至文旅城建设及运营分部的商誉为 2018 年收购成都文旅 100%股权所产生的商誉。管理层每年将该商誉结合在购买日能够从企业合并的协同效应中受益的资产组组

合进行减值测试。于 2021 年度，该商誉已全部计提减值准备。

分摊至物业开发与投资分部的商誉为各年度房地产项目收购所产生的商誉。管理层每年复核被收购公司的经营情况，并将该商誉结合被收购公司的资产组进行减值测试。

其他所有分部的商誉包括 2019 年度本集团合并乐视影业和梦之城确认商誉以及 2020 年度本集团收购 Base 确认商誉。管理层将该商誉结合被收购公司的资产组进行减值测试。

### 3、 商誉减值

管理层在商誉减值测试中使用预计未来现金流量的现值确定资产组或资产组组合的可收回金额。分摊商誉单独相对本集团商誉总额金额重大的资产组或资产组组合在商誉减值测试中使用的关键假设参数总结如下：

假设	文旅城建设及运营分部	
	2021 年度	2020 年度
收入增长率	6.6%- 42.2%	3.7%- 23.5%
预计(亏损率)/利润率	(125.6)%- 47.3%	14%- 44.5%
预测期外增长率	3.0%	3.0%
税前折现率	11.7%	12.2%

管理层按如下方式确定上述关键参数：

预测期	预测期乃根据个别现金产生单位的业务模式及当前发展阶段而确定。就文旅城建设及运营而言，预测期为报告期后的 10 年及平稳期自预测期第 6 年开始。
收入增长率	收入的年增长率基于本集团的历史经验及对市场发展的预测确定。
预计利润率	稳定期的预计利润率基于本集团的历史经验及对市场发展的预测确定。
预测期外增长率	用于预测超出预测期的现金流量的加权平均增长率，与行业报告所载的预测数据一致，不超过各产品的长期平均增长率。
税前折现率	折现率为能够反映相关资产组和资产组组合的特定风险的税前利率。

除分摊至文旅城建设及运营分部的商誉外，分摊至单个资产组的商誉较本集团商誉总额金额均不重大。确定资产组的可收回金额的关键假设包括未来单位销售价格、收入

增长率、预计利润率、预测期外增长率、完成项目开发的估计未来成本和税前折现率。  
于2021年12月31日，各资产组的税前折现率区间为16.4%-20.0%(2020年：各资产组的税前折现率区间为18.1%-23.7%)。

于2021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。

**(十七) 长期待摊费用**

项目	上年年末 余额	本期增加 金额	本期摊销 金额	其他减少 金额	期末余额
使用权资产 改良	439,265	168,584	105,097	31,451	471,301
合计	439,265	168,584	105,097	31,451	471,301

**(十八) 递延所得税资产和递延所得税负债**

**1、 未经抵销的递延所得税资产**

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
资产减值准备	37,261,064	9,315,266	4,766,212	1,191,553
可抵扣亏损	56,985,408	14,246,352	35,319,396	8,829,849
土地增值税	26,751,008	6,687,752	23,024,748	5,756,187
公允价值变动	1,819,688	454,922	2,206,669	551,667
预提费用及其他	1,762,556	440,639	1,122,368	280,592
合计	124,579,724	31,144,931	66,439,393	16,609,848

**2、 未经抵销的递延所得税负债**



项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产评估增值	43,383,428	10,845,857	55,024,312	13,756,078
公允价值变动	2,207,804	551,951	2,340,549	585,137
土地增值税	9,180,072	2,295,018	6,210,948	1,552,737
其他	6,439,092	1,609,773	3,840,348	960,087
合计	61,210,396	15,302,599	67,416,157	16,854,039

### 3、以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末		上年年末	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	4,050,594	27,094,337	4,891,943	11,717,905
递延所得税负债	4,050,594	11,252,005	4,891,943	11,962,096

### 4、未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	26,139,812	10,304,950
可抵扣亏损	3,782,647	1,200,649
合计	29,922,459	11,505,599

### 5、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额
2022年	152,812	152,812
2023年	573,218	573,218
2024年	166,815	177,915
2025年	87,400	296,704
2026年	2,802,402	
合计	3,782,647	1,200,649

(十九) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付股权款	3,231,015		3,231,015	6,388,240		6,388,240
预付设备款	29,805		29,805	35,741		35,741
合计	3,260,820		3,260,820	6,423,981		6,423,981

于 2021 年 12 月 31 日，其他非流动资产 3,260,820 千元，主要包括本集团为获取徐州融凯企业管理有限公司、苏州宏昱置业有限公司和苏州新禹融建设发展有限公司股权而预付的股权款共计 2,310,199 千元，以及其他若干项目公司相关的预付股权款。

(二十) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款(1)	5,694,113	6,848,100
质押借款(2)	5,136,446	3,255,325
保证借款(3)	2,125,047	2,078,418
信用借款	139,100	6,653
合计	13,094,706	12,188,496

短期借款分类的说明：

(1)于 2021 年 12 月 31 日，银行及非银行金融机构抵押借款 5,694,113 千元(2020 年 12 月 31 日：6,848,100 千元)系由本集团账面价值为 6,491,845 千元(2020 年 12 月 31 日：6,009,040 千元)的存货、投资性房地产以及无形资产等作为抵押物(附注五(七)、附注五(十一)及附注五(十五))。

(2)于 2021 年 12 月 31 日，银行及非银行金融机构质押借款 5,136,446 千元(2020 年 12 月 31 日：3,255,325 千元)系由本集团持有的股权以及银行存单提供质押保证，其中 1,355,750 千元借款同时由本集团 4,122,300 千元的存货、固定资产、在建工程、无形

资产等作为抵押物(附注五(七)、附注五(十二)、附注五(十三)及附注五(十五))。

(3)于2021年12月31日,银行保证借款2,125,047千元(2020年12月31日:2,078,418千元)大部分由本公司提供担保。

于2021年12月31日,短期借款的年利率区间为3.25%至12.70%(2020年12月31日:3.92%至12.92%)。

## 2、 无已逾期未偿还的短期借款

### (二十一) 应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	37,516,749	20,626,036
银行承兑汇票	1,652,347	1,963,514
合计	39,169,096	22,589,550

### (二十二) 应付账款

#### 1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
应付工程款	84,385,859	87,536,703
应付土地款	10,770,130	12,394,445
应付材料款等	3,660	12,323
合计	95,159,649	99,943,471

#### 2、 账龄超过一年的重要应付账款

于2021年12月31日,账龄超过一年的应付账款为28,373,738千元(2020年12月31日:21,543,593千元),主要为应付工程款。

### (二十三) 合同负债

#### 1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
预收购房款	338,487,479	270,463,425
预收装修款	1,046,545	1,035,658
其他	793,933	821,255
合计	340,327,957	272,320,338

#### 2、 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

包括在 2020 年 12 月 31 日账面价值中的 151,802,131 千元合同负债(2020 年度：160,091,236 千元)已于 2021 年度转入营业收入，包括房地产销售收入 149,945,218 千元 (2020 年度：156,479,857 千元)，装修及其他收入 1,856,913 千元(2020 年度：3,611,379 千元)。

本年度因发生企业合并以外方式取得子公司，增加合同负债金额 55,931,155 千元。

### (二十四) 应付职工薪酬

#### 1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	3,271,735	9,095,699	11,530,075	837,359
离职后福利-设定提存计划	53,524	543,756	574,361	22,919
合计	3,325,259	9,639,455	12,104,436	860,278

#### 2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1)工资、奖金、津贴和补贴	3,117,662	7,883,970	10,277,357	724,275
(2)职工福利费	7,817	392,389	392,898	7,308
(3)社会保险费	27,757	296,245	306,245	17,757
其中：医疗保险费	23,880	265,798	273,481	16,197

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
工伤保险费	447	17,634	17,774	307
生育保险费	3,430	12,813	14,990	1,253
(4)住房公积金	58,342	481,622	519,888	20,076
(5)工会经费和职工教育经费	60,157	41,473	33,687	67,943
合计	3,271,735	9,095,699	11,530,075	837,359

### 3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	52,307	526,231	556,349	22,189
失业保险费	1,217	17,525	18,012	730
合计	53,524	543,756	574,361	22,919

### (二十五) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
应交企业所得税	27,643,880	22,202,007
应交土地增值税	25,132,058	21,728,170
未交增值税	4,641,105	4,088,244
应交城市维护建设税	237,623	236,729
应交教育费附加	167,162	173,413
应交个人所得税	70,405	48,724
应交房产税	53,724	24,661
其他	765,346	296,506
合计	58,711,303	48,798,454

## (二十六) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付股利	14,700,000	
其他应付款项	195,916,694	165,446,139
合计	210,616,694	165,446,139

### (1) 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
向所有者分配利润	14,700,000	
合计	14,700,000	

### (2) 其他应付款项

#### ① 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
应付关联方往来款	73,799,381	98,010,042
应付子公司少数股东款项	35,784,379	13,630,355
保证金	27,478,475	19,002,777
应付股权转让款	11,452,568	6,867,304
预收项目合作款	14,060,853	6,422,373
分期付款到期还本的长期借款利息	1,692,320	1,238,986
代收款	1,131,254	777,026
非控股股东的认沽期权产生的应付代价	1,122,501	
短期借款应付利息	1,191,638	234,169
应付债券利息	874,224	922,081
应付第三方往来款及其他	27,329,101	18,341,026
合计	195,916,694	165,446,139

于 2021 年 12 月 31 日，本集团无已逾期未支付的利息的情况 (2020 年 12 月 31 日：无)。

#### ② 账龄超过一年的重要其他应付款项

于 2021 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款主要为应付关联方资金往来款。

### (二十七) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	141,067,363	60,411,404
一年内到期的应付债券	10,638,443	11,313,860
一年内到期的租赁负债	165,576	192,290
合计	151,871,382	71,917,554

于 2021 年 12 月 31 日，因未能如期偿付债务本息合计 1,214,000 千元，导致本集团长期借款本金 90,798,988 千元，可能被要求提前还款。虽然于 2021 年 12 月 31 日，未有债权人要求提前偿还债务，但出于谨慎性的考虑，公司将该部分长期借款重分类至一年内到期的非流动负债。

### 已逾期未偿还一年内到期的非流动负债

本期末已逾期未偿还的一年内到期的非流动负债总额为 1,214,000 千元。

### (二十八) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
预计负债	235,381	55,321
合计	235,381	55,321

预计负债明细：

项目	上年年末 余额	本期 增加	本期 减少	期末 余额	形成 原因
诉讼预计负债		169,217		169,217	
对关联公司借款提供财务担保减值准备	6,579	28,867		35,446	
按揭担保减值准备	48,742		18,024	30,718	
合计	55,321	198,084	18,024	235,381	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：于 2021 年 12 月 31 日，

本集团为关联方公司提供财务担保的金额为 56,900,129 千元(2020 年 12 月 31 日: 43,019,074 千元), 为购房客户提供的按揭担保金额为 156,716,554 千元(2020 年 12 月 31 日: 139,137,672 千元), 上述金额代表关联方公司及购房客户违约将给本集团造成的最大损失。本集团预期上述项财务担保合同的信用风险自初始确认后未显著增加, 按照未来 12 个月内预期信用损失计量损失准备, 相关金额 66,164 千元, 为第一阶段的信用减值损失。

## (二十九) 长期借款

长期借款分类:

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款(1)	92,430,573	91,167,090
质押借款(2)	103,028,546	76,957,832
保证借款(3)	13,386,978	30,124,094
信用借款	10,702,650	310,000
合计	219,548,747	198,559,016
减: 一年内到期的长期借款	141,067,363	60,411,404
净额	78,481,384	138,147,612

长期借款分类的说明: (1)于 2021 年 12 月 31 日, 银行及非银行金融机构抵押借款 92,430,573 千元(2020 年 12 月 31 日: 91,167,090 千元)系由本集团账面价值约为 154,125,781 千元(2020 年 12 月 31 日: 133,531,338 千元)的存货、投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等作为抵押物(附注五(七)、附注五(十一)、附注五(十二)、附注五(十三)及附注五(十五))。

(2)于 2021 年 12 月 31 日, 银行及非银行金融机构质押借款 103,028,546 千元(2020 年 12 月 31 日: 76,957,832 千元)系由本公司及本公司持有的股权提供质押保证, 其中 58,187,991 千元的借款同时由本集团账面价值约为 79,155,503 千元的存货、固定资产、在建工程以及无形资产等作为抵押物(附注五(七)、附注五(十二)、附注五(十三)及附注五(十五))。



(3)于 2021 年 12 月 31 日, 银行保证借款 13,386,978 千元(2020 年 12 月 31 日: 30,124,094 千元)大部分由本公司提供担保。

其他说明, 包括利率区间: 于 2021 年 12 月 31 日, 长期借款的年利率区间为 3.70% 至 13.44% (2020 年 12 月 31 日: 3.70%至 14.00%)。

### (三十) 应付债券

#### 1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
公募债券	6,826,838	7,265,430
私募债券	1,249,676	8,077,246
合计	8,076,514	15,342,676

于 2021 年 12 月 31 日应付债券余额 18,714,957 千元, 其中一年内到期的应付债券 10,638,443 千元。

2、 应付债券的增减变动(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

(1)公募债券

项目	期初金额	本年发行	未确认融资费用及 发行费用的摊销	本期偿还及减少	未回售债券转回	转入一年内到期的 流动负债	期末金额
公募债券	7,265,430	3,580,000	1,901	1,320,730	2,094,124	4,793,887	6,826,838

债券有关信息如下:

债券信息	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8月16日	2,800,000	6.80%	7年	8,400
第二笔	100元	2020年4月1日	4,000,000	4.78%	4年	20,000
第三笔	100元	2020年5月27日	3,300,000	5.60%	5年	21,020
第四笔	100元	2021年1月19日	1,580,000	6.80%	4年	7,098
第五笔	100元	2021年4月2日	2,000,000	7.00%	4年	7,150
合计			13,680,000			63,668

(2)私募债券

项目	期初金额	本年发行	未确认融资费用及发 行费用的摊销	本期偿还及减少	转入一年内到期的流 动负债	期末金额
私募债券	8,077,246	600,000	1,206	1,584,220	5,844,556	1,249,676

债券有关信息如下：

债券信息	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 22 日	5,000,000	6.80%	7 年	15,000
第二笔	100 元	2016 年 6 月 13 日	2,300,000	7.00%	6 年	6,900
第三笔	100 元	2020 年 6 月 10 日	1,000,000	6.50%	3 年	12,000
第四笔	100 元	2020 年 9 月 11 日	1,300,000	6.48%	3 年	5,480
第五笔	100 元	2021 年 6 月 29 日	600,000	7.00%	4 年	600
合计			10,200,000			39,980

应付债券说明：本集团以摊余成本计量应付债券，除第三笔私募债券外，其他债券均含有在存续期第 1 年末、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(附注五(三三三))。

于 2021 年度，第一笔公募债券回售选择权期限到期，债券投资者回售 2,730,376 千元，转售 2,024,500 千元，注销未转售债券金额 705,876 千元。本集团作为发行人调整第一笔公募债券票面利率至 6.8%。

于 2021 年度，第一笔、第二笔私募债券回售选择权期限到期，债券投资者回售第一笔私募债券 1,489,000 千元，回售第二笔私募债券 860,000 千元。本集团作为发行人调整第一笔私募债券票面利率至 6.8%。

(三十一) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁负债	604,834	618,593
减：一年内到期的非流动负债	165,576	192,290
合计	439,258	426,303

(三十二) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	129,906	134,581
专项应付款		
合计	129,906	134,581

长期应付款按项目披露

项目	期末余额	上年年末余额
租赁保证金	129,906	134,581
合计	129,906	134,581

(三十三) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
并购股权产生土地评估增值影响的土地增值税	13,597,106	17,570,577
衍生金融负债		14,189
合计	13,597,106	17,584,766

(三十四) 实收资本

项目	上年年末余额	本期变动增(+)减(-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	15,000,000						15,000,000

如本报告附注一所示，于 2021 年 12 月 31 日，本公司直接股东为北京融创控股，

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。截至 2021 年 12 月 31 日止，本公司实收资本余额为 150 亿元 (2020 年 12 月 31 日：150 亿元)。

### (三十五) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
少数股东权益交易	3,113,133		776,583	2,336,550
母公司股票支付计入所有者权益	1,908,903	465,514		2,374,417
合计	5,022,036	465,514	776,583	4,710,967

其他说明：少数股东权益交易为：

1、于 2021 年 5 月，本集团与桂林彰泰实业集团有限公司(“彰泰集团”)签订合作协议，合作开发多个房地产开发项目(“目标项目”)。根据与彰泰集团的合作协议约定，本集团设立广西彰泰融创投资开发有限公司(“广西彰泰融创”)作为平台公司，彰泰集团及其关联方随后对目标项目进行重组，将彰泰集团及其关联方持有的目标项目股权转让予广西彰泰融创。重组交易完成后，广西彰泰融创成为本集团持股 80% 的子公司。此外，根据合作协议约定，彰泰集团有权要求本集团收购广西彰泰融创剩余 20% 的股份，因此确认一项授予少数股东认沽期权，冲减资本公积 1,122,501 千元。

2、于 2021 年 11 月 7 日，融创服务控股有限公司(“融创服务”)(作为买方)与本集团订立收购协议，据此，融创服务收购融乐时代(海南)商业管理有限公司(“融乐时代”)及其下属子公司(“融乐时代集团”)100% 的股权，对价为人民币 18 亿元。融乐时代集团 100% 权益已于 2021 年 11 月 12 日转移至融创服务。就合并财务报表而言，本集团与融创服务共同处于融创中国控制之下，因此将上述交易视为共同控制下的处置子公司。故本次处置按照其账面价值与转让对价之间的差额调增资本公积 1,789,606 千元。

3、除上述交易外，本集团于 2021 年度通过与非控股股东进行若干交易，购入其非全资子公司的少数股东权益，并将若干股权出售给非控股股东。上述交易完成后，资本公积净减少 1,443,688 千元；

### (三十六) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,442,015			1,442,015
合计	1,442,015			1,442,015

盈余公积说明：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。2021年度，本公司为累计亏损，当年未计提法定盈余公积。

### (三十七) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
年初未分配利润(调整前)	98,294,137	76,060,225
采用新准则调整		-204,751
年初未分配利润(调整后)	98,294,137	75,855,474
加：本年归属于母公司股东的净利润	-31,214,351	22,438,663
减：提取法定盈余公积		
股利分配	14,700,000	
期末未分配利润	52,379,786	98,294,137

其他说明：

根据2021年4月30日股东决议，本公司向股东分配利润14,700,000千元。

### (三十八) 营业收入和营业成本

#### 1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	191,061,126	161,722,429	225,124,486	172,908,495
其他业务	293,235		391,366	
合计	191,354,361	161,722,429	225,515,852	172,908,495

主营业务收入明细：

项目	本期金额	上期金额
房地产销售	177,531,646	217,114,939
文旅业务	5,722,730	3,879,005
装修服务及其他	7,806,750	4,130,542
合计	191,061,126	225,124,486

其他业务收入明细：

项目	本期金额	上期金额
品牌费收入	98,765	308,038
其他	194,470	83,328
合计	293,235	391,366

2、 合同产生的收入情况

本期收入分解信息如下：

合同分类	本期金额			
	物业销售	文旅建设及运营	所有其他分部	合计
按商品转让的时间分类：				
<b>主营业务收入</b>	177,531,646	5,722,730	7,806,750	191,061,126
其中：在某一时刻确认	135,684,519	2,421,624	1,001,489	139,107,631
在某一时间段内确认	41,847,127	3,301,106	6,805,261	51,953,495
<b>其他业务收入</b>	293,235			293,235
合计	177,824,881	5,722,730	7,806,750	191,354,361

(续)

合同分类	上期金额			
	物业销售	文旅建设及运营	所有其他分部	合计
按商品转让的时间分类：				
<b>主营业务收入</b>	217,114,939	3,879,005	4,130,542	225,124,486
其中：在某一时刻确认	165,134,962	1,437,110		166,572,072
在某一时间段内确认	51,979,977	2,441,895	4,130,542	58,552,414
<b>其他业务收入</b>	391,366			391,366
合计	217,506,305	3,879,005	4,130,542	225,515,852

(三十九) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地增值税	4,089,439	7,175,529
城市维护建设税	693,323	598,046
教育费附加	500,466	427,716
其他	841,919	791,158
合计	6,125,147	8,992,449

(四十) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
销售推广费	5,183,459	4,838,334
工资性支出	3,342,956	2,613,881
办公及其他	782,708	713,469
中介费用	111,349	120,258
折旧及摊销	79,443	112,936
业务招待费	35,642	35,550
合计	9,535,557	8,434,428

(四十一) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
工资性支出	2,990,821	3,908,594
办公及其他	1,093,207	754,867
中介费用	958,521	615,799
折旧及摊销	634,026	565,630
母公司股份支付的费用摊销	465,514	570,621
业务招待费	313,253	298,841
使用权资产折旧费用	202,781	235,775
合计	6,658,123	6,950,127

(四十二) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	380,254	58,120
其中：租赁负债利息费用	65,761	58,120
减：利息收入	1,173,281	1,191,876
汇兑损益	-214,810	-413,462
合计	-1,007,837	-1,547,218



(四十三) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	310,506	355,224
合计	310,506	355,224

(四十四) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
资金占用费	3,196,315	5,271,302
权益法核算的对合营企业股权投资收益	2,942,765	2,714,742
权益法核算的对联营企业股权投资收益	759,762	102,959
处置合营及联营公司产生的投资收益	-460,451	-226,272
处置子公司产生的投资收益	-8,711	-33,297
长期股权投资公允价值的重新计量		793
合计	6,429,680	7,830,227

(四十五) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
以公允价值计量的投资性房地产	674,431	-537,888
衍生金融负债	14,189	
交易性金融资产公允价值变动损益	-175,500	-1,000,000
合计	513,120	-1,537,888

(四十六) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
其他应收账款坏账损失	6,613,935	-19,693
应收款坏账损失	206,201	342,277
财务担保合同损失	10,843	-2,052
长期应收款坏账损失	2,104	23
合计	6,833,083	320,555

(四十七) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失	30,914,292	3,119,963
固定资产减值损失	7,213,206	
商誉减值损失	4,591,044	137,394
长期股权投资减值损失	1,619,532	
无形资产减值损失	593,846	
合计	44,931,920	3,257,357

(四十八) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额
固定资产处置损失	-307,989	-166,087
无形资产处置损失		
其他		
合计	-307,989	-166,087

(四十九) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额
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		616,384
其他	864,764	1,041,600
合计	864,764	1,657,984

(五十) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
项目拆除损失	2,033,807	
捐赠支出	467,980	452,174
品牌解约损失	65,465	
其他	792,096	419,572
合计	3,359,348	871,746

于2021年9月，本集团一家子公司与昆明市晋宁区土地储备中心签订土地使用权的返还及补偿协议，因此确认项目拆除损失人民币2,033,807千元。

(五十一) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	10,855,354	12,993,701
递延所得税费用	-14,419,473	-5,814,568
合计	-3,564,119	7,179,133

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	-38,993,328
按适用税率计算的所得税费用	-9,748,332
优惠税率的影响	-187,241
非应纳税收入	-925,632
不得扣除的成本、费用和损失	883,925
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	-55,399
使用前期未确认递延所得税资产及负债的可抵扣暂时性差异	
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	3,958,715
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	700,601
核销以前年度确认递延所得税资产税亏	1,809,244
所得税费用	-3,564,119

## (五十二) 费用按性质分类的利润表补充资料

利润表中的营业成本、销售费用、管理费用按照性质分类，列示如下：

项目	本期金额	上期金额
土地成本	68,939,629	71,383,313
建筑及安装成本	68,239,390	79,358,863
资本化融资成本	15,120,422	16,206,273
本年转销的减值	-1,799,137	-721,393
文旅及其他成本支出	8,495,530	4,920,258
销售推广费	5,183,459	4,838,334
职工薪酬及福利	6,333,777	6,522,475
折旧及摊销	3,440,064	2,439,747
办公及其他	1,875,915	1,468,336
专业服务费用	1,069,870	736,057
母公司股份支付的费用摊销	465,514	570,621
业务招待费	348,895	334,391
使用权资产折旧费用	202,781	235,775
合计	177,916,109	188,293,050

本集团将短期租赁和低价值租赁的租金支出直接计入当期损益，2021 年度金额为 80,430 千元。

## (五十三) 现金流量表项目

### 1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到关联方公司往来款项	92,393,978	89,896,084
保证金及监管资金流入	16,465,210	25,843,146
存款利息收入	1,173,281	1,260,645
担保费收入	194,470	329,745
收到的政府补助	118,755	355,224
其他	1,336,439	678,913
合计	111,682,133	118,363,757

## 2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付关联方公司往来款项	117,059,392	75,363,152
售房预售监管资金流出	29,662,205	11,614,946
其他受限资金流出	4,188,236	3,294,644
办公及差旅费	1,368,600	1,468,336
广告宣传费	1,174,869	2,686,180
捐赠支出	467,980	452,174
业务招待费	348,895	334,391
其他	1,051,140	2,904,720
合计	155,321,317	98,118,543

## 3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到关联公司归还的借款	8,246,344	22,346,884
合作方垫付资金流入	2,309,812	823,824
收到退回的预付股权款项	1,837,030	746,712
合计	12,393,186	23,917,420

## 4、 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
向关联公司提供借款	22,447,723	5,610,270
潜在项目垫付款项	3,716,529	2,666,510
预付股权款项	2,065,856	4,826,753
支付以前年度投资子公司、合营联营公司款项		11,447,626
合计	28,230,108	24,551,159

#### 5、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
与少数股东往来现金流入	25,483,488	9,065,978
贷款保证金流入	13,849,196	18,746,859
与合作方往来现金流入	8,513,837	
与关键管理人员往来现金流入	195,000	
合计	48,041,521	27,812,837

#### 6、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
与少数股东往来现金流出	18,156,929	11,504,189
贷款保证金流出	11,498,167	11,580,881
偿还租赁负债支付的金额	183,103	170,433
合计	29,838,199	23,255,503

### (五十四) 现金流量表补充资料

#### 1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-35,429,209	26,288,240
加：资产减值损失	44,931,920	3,257,357
信用减值准备	6,833,083	320,555
使用权资产折旧	202,781	235,775
固定资产折旧	2,789,957	1,768,474
无形资产摊销	545,010	591,487
长期待摊费用摊销	105,097	79,786
处置固定资产的损失	307,989	166,087
期权摊销	465,514	570,621
公允价值变动(收益)/损失	-513,120	1,537,888
财务费用	24,173,257	21,128,188

补充资料	本期金额	上期金额
投资收益	-6,429,680	-7,830,227
营业外收入		-616,384
递延所得税资产增加	-12,616,015	-3,252,048
递延所得税负债减少	-1,803,458	-2,562,520
存货的增加	-40,334,471	-17,340,472
经营性应收项目的减少/(增加)	32,275,357	-5,172,084
经营性应付项目的(减少)/增加	-27,313,217	47,835,038
受限资金的(增加)/减少	-18,351,785	10,933,556
经营活动产生的现金流量净额	-30,160,990	77,939,317
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
以汇票支付的工程款	39,169,096	22,589,550
当期新增的使用权资产	212,864	182,645
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	8,800,047	88,435,837
减：现金的期初余额	88,435,837	74,177,321
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-79,635,790	14,258,516

## 2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	8,800,047	88,435,837
其中：库存现金	7,030	4,170
可随时用于支付的银行存款	8,793,017	88,431,667
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	8,800,047	88,435,837
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

### 3、 取得或处置子公司

#### (1)取得子公司

项目	期末余额
本年发生的企业合并于本年支付的现金和现金等价物	
减：购买日子公司持有的现金和现金等价物	
小计	
本年以企业合并以外方式取得的子公司于本年支付的现金和现金等价物	4,815,386
减：购买日子公司持有的现金和现金等价物	4,557,845
小计	257,541
取得子公司支付的现金净额合计	257,541

(续)

项目	期末余额
以企业合并方式取得的子公司：	
以企业合并以外方式取得的子公司：	
取得子公司的价格	23,131,869
货币资金	6,855,865
存货	99,403,698
其他流动资产	47,882,872
非流动资产	4,747,278
流动负债	110,759,292
非流动负债	11,556,110
少数股东权益	279,641
取得子公司于购买日的净资产	36,294,670

#### (2)处置子公司

项目	期末余额
本年处置子公司于本年收到的现金和现金等价物	1,803,846
减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	4,448
处置子公司流出的现金净额	1,799,398

(续)



项目	期末余额
2021 年度处置子公司的价格	1,805,846
流动资产	866,728
非流动资产	6,603
流动负债	834,949
非流动负债	
少数股东权益	13,431
处置子公司于处置日的净资产	24,951

(五十五) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	47,359,418	保证金等
存货	160,911,202	抵押借款
投资性房地产	18,463,292	抵押借款
固定资产	57,170,891	抵押借款
在建工程	798,369	抵押借款
无形资产	6,551,675	抵押借款
合计	291,254,847	

(五十六) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	4,341	6.3755	27,679
日元	34,254	0.0554	1,898
韩元	55,203	0.0054	296
港币	195	0.8176	159
短期借款			
其中：美元	69,000	6.3757	439,923
应付账款			
其中：美元	828,606	6.3757	5,282,943
港币	2,305,015	0.8176	1,884,580

六、 合并范围的变更

- (一) 本期未发生非同一控制下企业合并
- (二) 本期未发生同一控制下企业合并
- (三) 本期未发生反向购买
- (四) 处置子公司

1、 本年度处置子公司的相关信息主要如下：

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	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	丧失控制权之日剩余股权的比例
融乐时代	1,800,000	100.00	处置	2021/11/12	丧失实际控制权日	1,789,606	0.00%

2、 本年处置子公司丧失控制权剩余股权的账面价值及公允价值均不重大，因此未单项披露

(五) 其他原因的合并范围变动

本集团在 2021 年度出资成立的子公司请见附注七 (一)。

本集团在 2021 年度以企业合并以外的方式取得的子公司请见附注七(一)。

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海融创房地产开发集团有限公司	上海	上海	投资控股	100%		设立
上海骧远投资控股有限公司	上海	上海	投资控股	50%	50%	收购
融创鑫恒投资集团有限公司	杭州	杭州	投资控股	100%		设立
东方影都融创投资有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100%	收购
青岛融创游艇产业投资有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100%	收购
济南万达城建设有限公司	济南	济南	房地产开发		100%	收购
北京融创建投房地产集团有限公司	北京	北京	投资控股	100%		设立
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100%	收购
哈尔滨万达城投资有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发		100%	收购
无锡融创城投资有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100%	收购
融创华北发展集团有限公司	天津	天津	房地产开发	100%		设立
郑州市融创美盛房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发		70%	收购
天津融耀置业发展有限公司	天津	天津	房地产开发		54%	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	51%	49%	收购
深圳融创房地产集团有限公司	深圳	深圳	投资控股	100%		设立
成都国嘉志得置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100%	收购
成都融创文旅城投资有限公司	成都	成都	房地产开发		100%	收购
昆明融创城投资有限公司	昆明	昆明	房地产开发		100%	收购
桂林融创城投资有限公司	桂林	桂林	房地产开发		100%	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		100%	收购
哈尔滨铭晟商业管理有限公司	哈尔滨	哈尔滨	文旅服务		100%	设立

融创房地产集团有限公司  
二〇二一年度  
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
融创(深圳)文化旅游运营管理有限公司	深圳	深圳	文旅服务	100%		设立
天津融创元浩置业有限公司	天津	天津	房地产开发		100%	设立
天津融创其澳置业有限公司	天津	天津	房地产开发	58%		设立
大连达连房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发		100%	收购
石家庄市巨邦房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		54%	收购
融创西南房地产开发(集团)有限公司	重庆	重庆	投资控股	100%		设立
武汉星海原投房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100%	收购
环球融创会展文旅集团有限公司	成都	成都	房地产开发		70%	收购
成都时代环球实业有限公司	成都	成都	房地产开发		70%	收购
大连融创颢腾房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发		100%	收购
佛山三水城际轨道实业有限公司	佛山	佛山	房地产开发		51%	收购
枣庄市好佳置业有限公司	枣庄	枣庄	房地产开发		100%	收购
江苏江阴-靖江工业园区融扬置业有限公司	江阴	江阴	房地产开发		100%	收购
徐州融耀置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发		100%	收购
陕西延安融地置业有限公司	延安	延安	房地产开发		65%	收购
海盐山水鑫悦置业有限公司	海盐	海盐	房地产开发		100%	收购
河南开元盛世置业有限公司	开元	开元	房地产开发		100%	收购
西双版纳沧江文旅开发有限公司	西双版纳	西双版纳	房地产开发		70%	收购
汕尾市三越房地产开发有限公司	汕尾	汕尾	房地产开发		100%	收购
辽宁长涛置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100%	收购
青岛浩中房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100%	收购
江西美江置业有限公司	吉安	吉安	房地产开发		100%	收购
深圳融华置地投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发		51%	设立
重庆君觅房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		67%	设立
重庆启铭中显房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100%	设立
烟台融祥房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发		100%	设立
贵阳融创宸扬房地产开发有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发		80%	设立
天津星耀投资有限公司	天津	天津	房地产开发		100%	收购

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
河南中之祥置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100%	收购
贵州融创东裕房地产开发有限公司	贵阳	贵阳	投资控股		100%	设立
武汉会昌置业投资有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100%	收购
广州融合房地产有限公司	广州	广州	房地产开发		51%	设立
上海民投置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100%	收购
义乌恒臻置业有限公司	义乌	义乌	房地产开发		36%	设立
张家口融创泰合房地产开发有限公司	张家口	张家口	房地产开发		78%	收购
山西融创恒基置业有限公司	太原	太原	房地产开发		100%	收购
山西融创基业房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		70%	收购
青岛融创邦晟投资有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100%	收购
青岛融创建晟投资有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100%	收购
武汉融景臻远房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100%	收购
武汉融璟房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100%	收购

注：以上仅披露融创地产内主要子公司情况。

## (二) 在合营安排或联营企业中的权益

### 1、 主要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
<b>合营企业</b>						
四川省环融中军文化旅游开发有限公司(以下称“四川中军”)	眉山	眉山	房地产开发		51.00	权益法
云南实力融创文化旅游开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发		60.00	权益法
陕西融创丽彩文旅发展有限公司	西安	西安	房地产开发		50.00	权益法
咸阳融创怡和置业有限公司	咸阳	咸阳	房地产开发		50.00	权益法
贵州宏德置业有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发		55.00	权益法
<b>联营企业</b>						
武汉融城开创投资发展有限公司(以下称“武汉融城”)	武汉	武汉	房地产开发		50.00	权益法

合营企业或 联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联 营企业投资的会 计处理方法
				直接	间接	
天津绿城全运村建设开发有限公司	天津	天津	房地产开发		39.00	权益法
武汉新城国际博览中心有限公司	武汉	武汉	房地产开发		30.00	权益法
天津保利融创投资有限公司	天津	天津	房地产开发		49.00	权益法
北京创贸恒盈企业管理咨询有限公司	北京	北京	房地产开发		49.00	权益法

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 50%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。

与本集团发生关联交易的合营企业和联营企业对集团活动不具有战略性。

## 2、重要合营企业的主要财务信息

科目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	四川中军	四川中军
流动资产	11,975,945	5,214,636
其中：现金和现金等价物	124,087	60,041
非流动资产	41,002	20,005
资产合计	12,016,947	5,234,641
流动负债	10,873,486	4,993,596
非流动负债	965,000	
负债合计	11,838,486	4,993,596
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	178,461	241,045
按持股比例计算的净资产份额	91,015	122,933
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	91,015	122,933
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	631,997	5,075
财务费用		
所得税费用	564	19,612

净亏损	-62,584	-58,955
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-62,584	-58,955
本期收到的来自合营企业的股利		

其他说明：本集团以合营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。合营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时合营企业可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。根据该合营企业公司章程，本集团享有该公司 51%的股权收益。

### 3、重要联营企业的主要财务信息

科目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	武汉融城	武汉融城
流动资产	9,947,716	9,276,706
非流动资产	37,959	6,161
资产合计	9,985,675	9,282,867
流动负债	4,837,623	4,740,633
非流动负债	701,250	
负债合计	5,538,873	4,740,633
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	4,446,802	4,542,234
按持股比例计算的净资产份额	2,223,401	2,271,117
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	2,223,401	2,271,117
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	34,659	9,226
净亏损	-95,431	-19,174
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-95,431	-19,174
本期收到的来自联营企业的股利		

其他说明：本集团以联营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。联营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时联营企业可辨认净资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

#### 4、 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

科目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
合营企业：		
投资账面价值合计	60,761,494	63,527,371
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	2,974,683	2,744,809
—其他综合收益		
—综合收益总额	2,974,683	2,744,809
联营企业：		
投资账面价值合计	15,688,092	19,721,224
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	807,478	112,546
—其他综合收益		
—综合收益总额	807,478	112,546

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

#### 5、 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的前期累计损失	本期未确认的损失(或本期分享的净利润)	因不再构成本集团合营及联营公司而减少	本期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	283,028	-36,179		246,849
河北融创润江房地产开发有限公司	96,911	67,538		164,449
肇庆市兴融房地产开发有限公司	71,302	51,647		122,949
天津市星安协通商贸有限公司		119,816		119,816
海南融创昌晟置业有限公司	24,198	91,313		115,511
北京远创置业有限公司		108,543		108,543
江苏融伦置业有限公司	2,564	66,563		69,127
廊坊泽苑房地产开发有限公司	52,955	13,028		65,983
葛洲坝融创南京房地产开发有限公司		58,497		58,497
广西中稷康元置业有限公司	57,141	-3,620		53,521
其他	1,438,152	631,653	722,396	1,347,409



## 6、 与合营企业投资相关的未确认承诺

详见附注十一(一)2。

## 八、 与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险(包括汇率风险、利率风险和其他价格风险)。上述金融风险以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

### (一) 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款和财务担保合同等，以及未纳入减值评估范围的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和衍生金融资产等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口；资产负债表表外的最大信用风险敞口为履行财务担保所需支付的最大金额 213,616,683 千元。

本公司货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本公司认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

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

### (二) 流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来12个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司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：

项目	期末余额				
	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上	合计
短期借款及利息	13,514,859				13,514,859
应付票据	39,169,096				39,169,096
应付账款	95,159,649				95,159,649
其他应付款	210,616,694				210,616,694
长期应付款		63,427	48,503	17,976	129,906
长期借款及利息	151,771,024	58,597,573	17,693,320	11,671,633	239,733,550
应付债券	11,003,796	1,452,900	7,693,141		20,149,837
租赁负债	173,600	108,279	262,151	318,322	862,352
衍生金融负债					
合计	521,408,718	60,222,179	25,697,115	12,007,931	619,335,943

(续)

项目	上年年末余额				
	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上	合计
短期借款及利息	12,608,021				12,608,021
应付票据	22,589,550				22,589,550
应付账款	99,943,471				99,943,471
其他应付款	163,050,903				163,050,903
长期应付款		94,341	21,679	18,561	134,581
长期借款及利息	75,141,192	94,680,037	41,825,387	19,112,436	230,759,052
应付债券	12,665,312	8,275,322	8,262,325		29,202,959
租赁负债	200,975	119,508	255,508	297,937	873,928
衍生金融负债		14,189			14,189
合计	386,199,424	103,183,397	50,364,899	19,428,934	559,176,654

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：

担保	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
2021 年	184,191,994	16,519,564	12,905,125		213,616,683
2020 年	149,275,143	16,816,143	16,065,460		182,156,746

### (三) 市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

#### 1、 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。必要时，本公司会采用利率互换工具来对冲利率风险。

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。浮动利率的金融负债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 2021 年 12 月 31 日，本集团浮动利率的长期借款金额为 61,733,067 千元(2020 年 12 月 31 日：63,176,455 千元)，固定利率长期借款金额 157,815,680 千元(2020 年 12 月 31 日：135,382,561 千元)，应付债券金额余额为 18,714,957 千元(2020 年 12 月 31 日：26,656,536 千元)，带息应收关联方往来款余额为 24,142,023 千元 (2020 年 12 月 31 日：2,591,643 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 2021 年度及 2020 年度本集团并无利率互换安排。

## 2、 汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本公司持续监控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。此外，公司还可能签署远期外汇合约或货币互换合约以达到规避汇率风险的目的。于本期及上期，本公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

本公司面临的汇率风险主要来源于以美元计价的金融资产和金融负债，外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	本金额			上年金额
	货币资金	短期借款	应付款项	应付款项
美元项目	27,679	439,923	5,282,943	5,158,645
港币项目	159		1,884,580	1,940,209
日元项目	1,898			
韩元项目	296			
合计	30,032	439,923	7,167,523	7,098,854

于2021年12月31日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对美元升值或贬值5%，则本集团净亏损将减少或增加203,400千元(2020年12月31日：如果人民币对美元升值或贬值4%，其他因素保持不变，则本集团净利润将增加或减少约148,807千元)。管理层认为5%合理反映了下一年度人民币对美元可能发生变动的合理范围。

于2021年12月31日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对港币升值或贬值5%，则本集团净亏损将减少或增加67,301千元(2020年12月31日：如果人民币对港币升值或贬值4%，其他因素保持不变，则本集团净利润将增加或减少约55,968千元)。管理层认为5%合理反映了下一年度人民币对美元可能发生变动的合理范围。

## 九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是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。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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。

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
◆交易性金融资产			2,302,763	2,302,763
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			2,302,763	2,302,763
交易性债券投资			321,313	321,313
信托产品			1,155,613	1,155,613
交易性权益工具投资			825,837	825,837
◆非金融资产			30,105,074	30,105,074
投资性房地产			30,105,074	30,105,074
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			32,407,837	32,407,837
◆交易性金融负债				
1.交易性金融负债				
(1)发行的交易性债券				
(2)衍生金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
◆持有待售资产				

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
◆持有待售负债				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

(续)

项目	上期期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>金融资产</b>				
交易性金融资产—				
交易性债券投资	-	-	1,496,812	1,496,812
信托产品	-	-	952,549	952,549
非金融资产—				
投资性房地产	-	-	28,467,847	28,467,847
资产合计	-	-	30,917,208	30,917,208
<b>金融负债—</b>				
衍生金融负债	-	14,189	-	14,189

对于不在活跃市场上交易的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型等。估值技术的输入值主要包括预期未来现金流及折现率等。

对于投资性房地产，本集团委托外部评估师对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括现金流折现法、租金收益法和结合租金收益法的假设开发法等。所使用的输入值主要包括市场租金、租金增长率、利润率、资本化率和折现率等。

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

(二) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间(加权平均值)
交易性债券投资	321,313	现金流折现法	折现率	3.80%-4.65%
信托产品	1,155,613	现金流折现法	折现率	3.80%-4.65%
交易性权益工具投资	825,837	现金流折现法	折现率	3.80%-4.65%
房屋建筑物及相关土地使用权	29,537,595	收益法	市场租金； 资本化率	每平米每月人民币 45—635 元； 资本化率：4%-7%
在建投资性房地产	567,479	假设开发法及 收益法	市场租金； 资本化率； 开发利润	每平米每月人民币 69—115 元； 资本化率：4.5%-6%； 开发利润：15%

(续)

项目	期初公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间(加权平均值)
交易性债券投资	1,496,812	现金流折现法	折现率	3.85%
信托产品	952,549	现金流折现法	折现率	4.65%
房屋建筑物及相关土地使用权	21,711,368	收益法	市场租金； 资本化率	每平米每月人民币 45—635 元； 资本化率：4%-7%
在建投资性房地产	2,232,479	假设开发法及 收益法	市场租金； 资本化率； 开发利润	每平米每月人民币 55—258 元； 资本化率：4.5%-7%； 开发利润：10%-15%
房屋建筑物及相关土地使用权	4,524,000	现金流折现	市场租金； 折现率； 利润率	每平米每月人民币 86-265 元； 折现率：8%； 利润率：55%-71%

(三) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、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。

项目	期末		上年年末	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
应付债券	18,714,957	15,164,365	26,656,536	27,628,438

应付公募债券以资产负债表日债券市场交易价格确定其公允价值，属于第一层次。应付私募债券以合同规定的未来现金流量按照市场上具有可比信用等级并在相同条件下提供几乎相同现金流量的利率进行折现后的现值确定其公允价值，属于第二层次。

## 十、 关联方及关联交易

### (一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
北京融创控股集团有限公司	中国	房地产开发及销售	15,000,000	100	100

本公司最终控制方是：本公司的最终控制人为孙宏斌先生。

其他说明：2021 年度及 2020 年度，本公司股东的表决权比例与持股比例一致。

### (二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

### (三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

### (四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
融创不动产投资控股有限公司	受同一控制人控制
启威不动产投资控股有限公司	受同一控制人控制
盈资不动产投资控股有限公司	受同一控制人控制



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
聚金不动产投资控股有限公司	受同一控制人控制
鼎晟不动产投资控股有限公司	受同一控制人控制
卓越不动产投资控股有限公司	受同一控制人控制
聚金资产投资控股有限公司	受同一控制人控制
鼎晟资产投资控股有限公司	受同一控制人控制
卓越资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
天津融创不动产投资管理有限公司	受同一控制人控制
天津启威不动产投资管理有限公司	受同一控制人控制
天津盈资汇金物业管理有限公司	受同一控制人控制
天津聚金物业管理有限公司	受同一控制人控制
天津鼎晟聚贤物业管理有限公司	受同一控制人控制
天津卓越物业管理有限公司	受同一控制人控制
天津润泽物业管理有限公司	受同一控制人控制
天津润鼎物业管理有限公司	受同一控制人控制
Shining View Investments Limited	受同一控制人控制
Shining Wish Investment Limited	受同一控制人控制
Shining Zone Investments Limited	受同一控制人控制
Shining Delight Investment Limited	受同一控制人控制
天津卓嘉物业管理有限公司	受同一控制人控制
Sunac Healthcare Investment Limited	受同一控制人控制
Lead Perfect (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
Sunac Capital Management Limited	受同一控制人控制
Shining Future Investment Limited	受同一控制人控制
逸舜投资有限公司	受同一控制人控制
Lead Delight Holdings Limited	受同一控制人控制
Shining Future Investment II Limited	受同一控制人控制
Shining Future Investment III Limited	受同一控制人控制
Shining Delight Investment II Limited	受同一控制人控制
Ease Ascent (HK) Investment Limited	受同一控制人控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
天津融嘉物业服务有限公司	受同一控制人控制
Ease Aim (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
Ease Grand (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
Sunac Real Estate (BVI) Investment Limited	受同一控制人控制
Ease Grand (BVI) Investment Limited	受同一控制人控制
Ease Cosmos (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
逸优(香港)投资有限公司	受同一控制人控制
Ease Glory (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
Creation Vast (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
Ease Source (HK) Investment Limited	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
上海御江物业管理有限公司	受同一控制人控制
Lead Sunny Investments Limited	受同一控制人控制
聚智集团(香港)有限公司	受同一控制人控制
天津融政置业有限公司	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
Sunac Cultural And Tourism Group Limited	受同一控制人控制
Yingzi Real Estate Investment Holdings Ltd.	受同一控制人控制
Ease Major (HK) Investment Limited	受同一控制人控制

## (五) 关联交易情况

### 1、 向关联方提供服务、利息收入及接受关联方服务

采购商品/接受劳务情况表

关联方	本期金额	上期金额
同一控制下关联方		
接受物业服务	2,220,037	1,255,983

出售商品/提供劳务情况表

关联方	本期金额	上期金额
<b>合营企业</b>		
利息收入	2,276,618	4,174,261
装修服务收入	3,944,709	2,050,788
品牌费收入	176,283	298,760
咨询服务收入		33,734
<b>联营企业</b>		
利息收入	556,421	73,886
装修服务收入	46,966	119,848
<b>同一控制下关联方</b>		
利息收入		170,629
装修服务收入	73,275	93,682
品牌费收入		9,277

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：上述关联方交易基于与第三方的合同价格作为定价基础，通过双方协商定价。

**2、 关联担保情况**

本公司作为担保方：

被担保方	担保金额
合营公司	47,329,451
联营公司	7,680,475
同一控制下关联公司	1,890,203
合计	56,900,129

关联担保情况说明：于 2021 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 56,900,129 千元 (2020 年 12 月 31 日：43,019,074 千元)

### 3、 关联方资金拆借

关联方	本期金额	上期金额
收到偿还的资金		
合营公司	7,938,896	14,544,759
联营公司	307,448	1,548,105
同一控制下关联方		6,254,020
合计	8,246,344	22,346,884
借出资金		
合营公司	18,655,186	5,212,982
联营公司	3,792,537	397,288
合计	22,447,723	5,610,270

### 4、 经营性代垫款

关联方	本期金额	上期金额
<b>流入</b>		
合营公司	70,249,622	57,437,412
联营公司	4,906,024	11,108,160
同一控制下关联方	16,277,031	19,231,002
控股股东	961,301	2,119,510
合计	92,393,978	89,896,084
<b>流出</b>		
合营公司	97,676,920	61,165,562
联营公司	11,800,871	5,273,533
同一控制下关联方	7,578,006	8,893,986
控股股东	3,595	30,071
合计	117,059,392	75,363,152

### 5、 关键管理人员薪酬

项目	本期金额	上期金额
母公司股份支付	213,944	261,158
关键管理人员薪酬	65,402	151,220
合计	279,346	412,378

于 2021 年度本集团的关键管理人员为 15 人(2020 年度：15 人)。

## (六) 关联方应收应付款项

### 1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收关联方款项					
	合营公司	54,225,485	2,201,235	33,224,638	31,824
	联营公司	6,606,765	211,658	2,722,442	287
	同一控制下关联方			1,116,660	37
	合计	60,832,250	2,412,893	37,063,740	32,148

上述金额中，账面余额 56,269,339 千元，为其他应收关联方款项。

### 2、 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
应付股利			
	控股股东	14,700,000	
应付关联方款项			
	合营公司	29,113,492	49,172,532
	联营公司	4,455,171	5,519,344
	同一控制下关联方	24,851,733	29,490,457
	控股股东	15,183,985	13,827,709
	关键管理人员	195,000	
	合计	73,799,381	98,010,042

## 十一、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

#### 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：

项目	本期金额	上期金额
已签约未付款	206,132,764	164,588,931
合计	206,132,764	164,588,931

#### 2、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：

项目	本期金额	上期金额
已承诺未出资额	10,316,117	11,421,332
已签约未付股权款	408,611	1,048,349
合计	10,724,728	12,469,681

### (二) 或有事项

#### 资产负债表日存在的重要或有事项

##### 1、财务担保

于 2021 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。

本集团就物业的购房客户的按揭贷款向银行提供担保，以确保购房客户履行按揭贷款的责任，于 2021 年 12 月 31 日，该等担保金额为人民币 156,716,554 千元，而 2020 年 12 月 31 日的金额为人民币 139,137,672 千元。该等担保按下列较早者终止：  
(1)不动产权证已交至买家，此证一般在物业交付日期后平均六个月内已交；或(2)物业买家结清按揭贷款时。本集团的担保期自授出按揭日期起计。

于 2021 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 56,900,129 千元，详见附注十(五)2。于 2021 年 12 月 31 日，本集团无与合作方按照投资比例共同承担联营公司的或有负债。  
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。

## 2、 诉讼

截至本财务报表批准报出日期，若干交易方已对本集团提起诉讼，以解决未偿还借贷、未付工程款及日常运营应付款项以及个别项目延期交付等事项。董事已评估上述诉讼事项对截至 2021 年 12 月 31 日止年度的合并财务报表的影响并已确认诉讼相关预计负债。本集团亦积极与相关债权人协商及寻求解决该等诉讼的各种措施。董事认为该等诉讼均不会(个别或共同)对本集团现阶段的经营表现、现金流量及财务状况带来重大不利影响。

## 十二、 资产负债表日后事项

于 2022 年 9 月 8 日，本公司的控股公司融创中国收到陈准军向香港特别行政区高等法院提出的对融创中国的清盘呈请，内容有关融创中国未偿还其持有的优先票据，涉及本金 2,200 万美元及应计利息。自收到呈请以来，融创中国一直积极寻求法律措施以坚决反对呈请，并采取一切必要行动保障本公司的合法权利。于 2022 年 11 月 16 日的高等法院聆讯中，高等法院颁令将呈请聆讯延期至 2023 年 6 月 14 日。截至本报告日期，本公司董事预期该清盘呈请将不会对本集团的重组计划或时间表造成重大影响。

### 十三、 资本管理

本集团资本管理政策的目的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所有者权益。本集团不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债比率监控资本。

于 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

项目	期末余额	上年年末余额
资产负债率	90.30%	84.02%

### 十四、 其他重要事项

#### (一) 分部信息

##### 1、 报告分部的确定依据与会计政策

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 3 个报告分部，分别为：

- (1) 物业开发与投资分部，负责物业开发与销售；
- (2) 文旅城建设及运营分部，负责文旅城的商场、主题乐园及酒店建设及运营业务；
- (3) 其他所有分部，包括装修服务、电影及文化投资及其他服务等。

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。本集团管理层使用息税折旧及摊销前利润评价报告分部的经营成果，即将未计折旧及摊销、利息和所得税费用的利润披露为分部利润。

2020 年度及 2021 年度，本集团所有收入均来源于中国境内，本集团超过 90% 的长



期资产亦位于中国境内。

本集团存在大量的第三方客户，2020 年度及 2021 年度，不存在单独占本集团营业收入 10%或以上的客户。

## 2、 报告分部的财务信息

2021 年度及 2021 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

项目	物业开发与 投资	文旅城建设 与运营	其他	分部间抵销	合计
对外交易收入	177,824,881	5,722,730	7,806,750		191,354,361
分部间交易收入			17,904,943	-17,904,943	
主营业务成本	150,008,138	3,216,928	19,129,854	-13,359,086	158,995,834
利息收入	1,173,281				1,173,281
对联营和合营企业的投资 收益	3,580,657	26,313	95,557		3,702,527
信用减值损失	6,706,397		126,686		6,833,083
资产减值损失	32,732,380	12,199,540			44,931,920
分部利润	-25,670,926	-10,800,457	1,662,465		-34,808,918
资产总额	928,657,643	114,325,193	59,444,778		1,102,427,614
负债总额	918,718,806	27,612,092	36,795,836		983,126,734
对联营和合营企业的长期 股权投资	78,069,215	88,275	606,512		78,764,002
长期股权投资以外的其他 非流动资产增加额	2,624,392	11,429,203	629,325		14,682,920

说明：非流动资产主要包括固定资产、在建工程、长期待摊费用、无形资产及投资性房地产。

2020 年度及 2020 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

项目	物业开发与 投资	文旅城建设 与运营	其他	分部间抵销	合计
对外交易收入	217,506,305	3,879,005	4,130,542		225,515,852
分部间交易收入			18,927,335	-18,927,335	
主营业务成本	166,227,056	2,218,236	17,239,065	-14,537,043	171,147,314
利息收入	1,191,876				1,191,876

项目	物业开发与 投资	文旅城建设 与运营	其他	分部间抵销	合计
对联营和合营企业的 投资收益	2,782,784	26,193	8,724		2,817,701
信用减值损失	320,555				320,555
资产减值损失	3,257,357				3,257,357
分部利润	36,452,049	376,432	372,534		37,201,015
资产总额	867,490,237	124,683,844	41,197,967		1,033,372,048
负债总额	797,917,303	26,996,446	21,090,575		846,004,324
对联营和合营企业的 长期股权投资	85,251,416	177,632	213,597		85,642,645
长期资产新增	2,009,461	18,574,111	863,448		21,447,020

说明：非流动资产主要包括固定资产、在建工程、长期待摊费用、无形资产及投资性房地产。

### 3、 分部利润总额与净利润调节如下：

项目	本期金额	上期金额
分部利润总额	-34,808,918	37,201,015
利息费用	380,254	58,120
折旧费和摊销费	3,440,064	2,439,747
使用权资产折旧费	202,781	235,775
公允价值变动损失	-161,311	-1,000,000
所得税费用	-3,564,119	7,179,133
净利润	-35,429,209	26,288,240

### 4、 分部资产及负债与资产及负债调节如下：

#### (1) 分部资产

资产项目	本期金额	上期金额
分部资产总额	1,102,427,614	1,033,372,048
交易性金融资产	580,614	1,496,812
其他非流动金融资产	1,722,149	952,549
递延所得税资产	27,094,337	11,717,905
资产总额	1,131,824,714	1,047,539,314

(2) 分部负债

负债项目	本期金额	上期金额
分部负债总额	983,126,734	846,004,324
应交企业所得税	27,643,880	22,202,007
递延所得税负债	11,252,005	11,962,096
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		14,189
负债总额	1,022,022,619	880,182,616

十五、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	88,154,010	128,495,754
合计	88,154,010	128,495,754

(1)按性质披露

项目	期末余额	上年年末余额
应收关联方往来款组合	87,983,652	129,842,737
应收第三方往来款组合	23,110,552	21,573,028
小计	111,094,204	151,415,765
减：坏账准备	22,940,194	22,920,011
合计	88,154,010	128,495,754

(2)按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	88,229,764	128,346,658
1至2年		23,069,107
2至3年	22,864,440	
小计	111,094,204	151,415,765
减：坏账准备	22,940,194	22,920,011
合计	88,154,010	128,495,754

(3)本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款						
坏账准备	22,920,011	252,642	232,459			22,940,194
合计	22,920,011	252,642	232,459			22,940,194

(4)本期无实际核销的其他应收款项

(5)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)
天津融创嘉硕地产有限公司	内部往来	15,860,932	一年以内	14.28
济南万达城建设有限公司	内部往来	7,467,379	一年以内	6.72
北京融创恒基地产有限公司	内部往来	4,625,927	一年以内	4.16
北京泛海东风置业有限公司	关联往来	4,307,802	一年以内	3.88
武汉融创基业控股集团有限 公司	内部往来	4,105,140	一年以内	3.70
合计		36,367,180		

(6)截止 2021 年 12 月 31 日，本公司无涉及政府补助的其他应收款项。

(7)截止 2021 年 12 月 31 日，本公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

## (二) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	42,408,129		42,408,129	40,791,357		40,791,357
合营企业	1,472,940		1,472,940	1,588,794		1,588,794
联营企业	1,092,730		1,092,730	1,386,113		1,386,113
合计	44,973,799		44,973,799	43,766,264		43,766,264

## (三) 营业收入和营业成本

### 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	1,907,896		1,590,509	
合计	1,907,896		1,590,509	

## (四) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	22,719,371	
权益法核算的长期股权投资收益	-63,313	49,190
处置长期股权投资产生的投资收益	-185,821	
资金占用利息收入	718,688	1,139,054
合计	23,188,925	1,188,244

(本页无正文)





证书序号: 0001247



# 会计师事务所 执业证书



名称: 立信会计师事务所 (特殊普通合伙)  
 首席合伙人: 朱建弟  
 主任会计师:  
 经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

仅供出具报告使用, 其他无效

组织形式: 特殊普通合伙制  
 执业证书编号: 31000006

批准执业文号: 沪财会〔2000〕26号 (转制批文 沪财会[2010]82号)  
 批准执业日期: 2000年6月13日 (转制日期 2010年12月31日)

## 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、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制





证书编号: 100000030260  
 No. of Certificate  
 批准注册协会: 上海市注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs  
 发证日期: 一 一 月 一 日  
 Date of Issuance: 1-1-2011

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.



2011年 4月 30日



姓名: 王云成  
 Full name  
 性别: 男  
 Sex  
 出生日期: 1963-01-07  
 Date of birth  
 工作单位: 立信会计师事务所 (特殊普通合伙)  
 Working unit  
 身份证号码: 110103630107183  
 Identity card No.

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.



姓名: 王云成  
 证书编号: 100000030260

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记  
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

事务所  
 CPAs

转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

事务所  
 CPAs

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 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.

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记  
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

事务所  
 CPAs

转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2011年 8月 25日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

事务所  
 CPAs

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 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.



年 / 月 / 日



姓名 万青  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1986-02-04  
Date of birth  
工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所  
Working unit  
身份证号码 22088119860204232X  
Identity card No.

证书编号: 310000081185  
No. of Certificate

天津市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 7 月 28 日  
Date of Issuance



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 / 日