



融创房地产集团有限公司

公司债券 2016 年年度报告

签署日： 2017 年 4 月 27 日

## 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

# 目录

重要提示 .....	1
目录 .....	2
释义 .....	3
重大风险提示 .....	6
<b>第一节 公司及相关中介机构简介 .....</b>	<b>10</b>
一、公司概况 .....	10
二、相关中介机构情况 .....	11
<b>第二节 公司债券事项 .....</b>	<b>12</b>
一、公开发行债券情况 .....	12
二、募集资金使用 .....	16
三、债券跟踪评级情况说明 .....	19
四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施 .....	19
五、报告期内债券持有人会议召开情况 .....	24
六、报告期内债券受托管理人履行职责情况 .....	25
<b>第三节 财务和资产情况 .....</b>	<b>26</b>
一、截至报告期末公司最近一年的合并报表主要会计数据和财务指标 .....	26
二、主要资产和负债的变动情况 .....	28
三、资产受限情况 .....	30
四、其他债券和债务融资工具 .....	30
五、对外担保情况 .....	31
六、银行授信情况 .....	32
七、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正 .....	32
<b>第四节 业务和公司治理情况 .....</b>	<b>33</b>
一、公司主要业务 .....	33
二、主要经营情况 .....	34
<b>第五节 重大事项 .....</b>	<b>42</b>
一、报告期内重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项 .....	42
二、报告期内破产重整事项 .....	42
三、暂停上市或终止上市 .....	42
四、报告期内公司及其股东、实际控制人等涉嫌犯罪情况 .....	42
五、其他重大事项 .....	42
<b>第六节 财务报告 .....</b>	<b>45</b>
<b>第七节 备查文件目录 .....</b>	<b>46</b>
一、备查文件 .....	46
二、备查地点 .....	46

## 释义

公司、本公司、本集团、 发行人、融创地产	指	融创房地产集团有限公司（原名为“天津融创置地有限公司”）
控股股东、融创中国	指	融创中国控股有限公司
实际控制人	指	孙宏斌
本次债券、本次公司债券	指	天津融创置地有限公司2015年公司债券（第一期）、天津融创置地有限公司2015年公司债券（第二期）和融创房地产集团有限公司2016年公司债券（第一期）
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
证券登记机构、登记机构、 登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
人民银行	指	中国人民银行
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
国土部、国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住建部、住房建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
《债券受托管理协议》	指	《天津融创置地有限公司2015年公司债券受托管理协议》及其变更和补充；《融创房地产集团有限公司2016年公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	《天津融创置地有限公司2015年公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充；《融创房地产集团有限公司2016年公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充

认购人、投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券的主体
会计师事务所	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构	指	联合信用评级有限公司、中诚信证券评估有限公司
《公司章程》	指	《融创房地产集团有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
募集资金专户	指	发行人在中信银行股份有限公司滨海新区分行营业部和上海浦东发展银行股份有限公司天津浦隆支行开立的专项用于债券募集资金的接受、存储、划付的银行账户
专项偿债账户	指	发行人在中国工商银行股份有限公司天津时代奥城支行和上海浦东发展银行股份有限公司天津浦隆支行开立的专项用于债券本息偿还的银行账户
最近三年	指	2014年度、2015年度以及2016年度
最近一年，报告期	指	2016年度
募集说明书	指	天津融创置地有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）募集说明书、天津融创置地有限公司公开发行2015年公司债券（第二期）募集说明书和融创房地产集团有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）募集说明书
工作日	指	中国的商业银行对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日

---

法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元

---

## 重大风险提示

### 一、宏观经济与国家房地产调控政策的影响

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的实际投资收益具有一定的不确定性。

近十年来，中央和地方政府综合运用信贷、税收、限购、土地等调控政策，抑制房地产市场的投机需求，保持房地产市场的健康稳定发展。由于房地产业的发展与国家房地产调控政策密切相关，在本次债券存续期内，如果国家出台或调整房地产调控政策，可能对发行人的经营及发展带来较大的影响。

### 二、上市后的交易流通

天津融创置地有限公司 2015 年公司债券及融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券已在上海证券交易所上市流通。证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司无法保证本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

### 三、发行主体与本次债券评级、及跟踪评级

截至本报告签署之日，经中诚信证券评估有限公司对融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券的综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，债券信用等级为 AAA，表示融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。截至本报告签署之日，经联合信用评级有限公司对天津融创置地有限公司 2015 年公司债券综合评定及跟踪评级，债券信用等级为 AA+，表示天津融创置地有限公司 2015 年公司债券受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。但在本次债券存续期内，若因市场环境发生变化等不可控制的 factors，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本次债券的本息按期兑付。

资信评级机构将在本次债券存续期内，每年公告年报后 2 个月内对本次债券进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评

级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注公司外部经营环境的变化、影响公司经营或财务状况的重大事件、公司履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映公司的信用状况。跟踪评级结果会同时在资信评级机构网站和证券交易所网站公告，且证券交易所网站公告披露时间不会晚于在其他交易场所、媒体或者其他交易场合公开披露的时间，并报送发行人、监管部门、交易机构等。如果未来资信评级机构调低发行人主体或者本次债券的信用等级，本次债券的市场价格将可能发生波动从而对本次债券的投资者造成损失。

#### **四、债券持有人会议决议的效力与约束力**

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有本次债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、持有无表决权的本次债券之债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的债券持有人，下同）均有同等效力和约束力。

债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券，均视为同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》及与债券受托管理人签订的《债券受托管理协议》。

#### **五、本次债券为无担保债券**

本次债券为无担保债券。在本次债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本次债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

#### **六、发行人近三年合并报表的营业收入与投资收益**

发行人近三年合并报表的营业收入、投资收益及归属于母公司股东的净利润均有一定程度的波动。2014年度、2015年度以及2016年合并报表的营业收入分别为1,516,564万元、1,159,780万元以及2,590,150万元；投资收益分别为303,983万元、487,696万元以及179,339万元；归属于母公司股东的净利润分别为352,744万元、444,527万元以及382,836万元。波动的主要原因是发行人经营的房地产开发项目同时分布在控股的子公司及与其他合作伙伴合作的合、联



营公司中，由于不同项目的销售收入结转时点不同，导致在不同年份中出现了子公司和合、联营公司实现收入的结构差异，从而造成了销售收入及投资收益的波动，其中 2016 年度由于发行人新增较多合、联营公司，该等公司尚未达到收入结转条件而只有期间费用入账，从而导致投资收益较以前年度大幅下降，造成归属于母公司股东的净利润较 2015 年度减少，但与 2014 年度相比仍呈现上升趋势。如果在本次债券存续期内，发行人及其子公司营业收入和对联营合营公司的投资收益均不能稳定增长，将可能对本次债券的本息兑付产生一定的影响。

## 七、发行人受限资产及担保

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人所有权或使用权受限的资产账面价值为 8,562,728 万元，占当期总资产的 32.07%。本次债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于资产抵押权人或质权人。

按照房地产行业惯例，发行人为商品房购买人提供按揭贷款担保，截至 2016 年 12 月 31 日，发行人按揭贷款担保余额为 989,804 万元。如果被担保人在债务到期时发生违约，发行人将承担连带责任保证，可能对发行人的整体偿债能力产生不良影响。此外，截至 2016 年 12 月 31 日，发行人对关联方的担保余额为 2,406,045 万元。如果被担保人在债务到期时违约，发行人将承担连带责任保证，可能对发行人的整体偿债能力产生不良影响。

## 八、持续控制好资产负债率水平的风险

发行人为房地产类企业，房地产类企业资产负债率普遍偏高。2014 年末、2015 年末及 2016 年末发行人资产负债率分别为 77.74%、71.87%和 86.71%。发行人如无法继续将资产负债率水平控制在合理范围内，较高的资产负债率将在一定程度上限制发行人未来的融资规模，导致一定的资本性支出压力。

截至本报告签署之日，发行人已于上交所和深交所累计发行了 250 亿元的公司债券，公司债券的发行增加了公司的负债规模，并提升了资产负债率水平。

## 九、发行人其他应收款余额占比较大

发行人其他应收款主要为应收关联方、少数股东及其他第三方往来款和押金及保证金、代垫款等。截至 2014 年末、2015 年末及 2016 年末，其他应收款余

额分别为 1,170,168 万元、1,127,604 万元及 4,522,597 万元，分别占当期总资产的比重为 15.48%、12.50%及 16.94%。其他应收款余额占比较大，主要是因为发行人多采用合作开发的方式进行地产项目开发，发行人与合营企业和联营企业之间存在较多的经营性资金往来。如果合营企业和联营企业运营情况恶化，将影响发行人其他应收款的正常回款，对发行人造成一定的财务风险。

## 第一节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司概况

(一) 公司中文名称：融创房地产集团有限公司

公司简称：融创地产

英文名称：Sunac Real Estate Group Co., Ltd.

缩写：Sunac Real Estate

(二) 法定代表人：汪孟德

(三) 公司信息披露事务人：曹鸿玲

联系地址：天津市南开区宾水西道奥城商业广场 C7 十层办公区

电话：022-23937799

传真：022-23929807

电子信箱：ir@sunac.com.cn

(四) 注册地址：天津市西青区经济开发区七支路 8 号 506、507 室

公司办公地址：天津市南开区宾水西道奥城商业广场 C7 十层办公区

邮政编码：300381

公司网址：www.sunac.com.cn/

电子信箱：ir@sunac.com.cn

(五) 公司登载年度报告的交易场所网站的网址：<http://www.sse.com.cn/>

年度报告备置地：天津市南开区宾水西道奥城商业广场 C7 十层办公区

(六) 报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况：截至本报告签署之日，发行人包括董事长在内共计 6 名董事，符合发行人公司章程规定。发行人的管理层及核心技术人员稳定，未出现对发行人的经营管理有重大影响的人员变化。发行人实际控制人为孙宏斌先生，控股股东为融创中国控股有限公司。最近三年内实际控制人及控股股东未发生变化。控股股东与实际控制人信息与募集说明书披露情况一致。

## 二、相关中介机构情况

### （一）会计师事务所

- 1、名称：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
- 2、办公地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 6 楼

3、签字会计师姓名：杜凯、杨曼

4、联系电话：022-23183121

### （二）债券受托管理人

#### （1）申万宏源证券有限公司（15 融创 01、15 融创 02、15 融创 03）

1、办公地址：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

2、联系人：黄维炜

3、联系电话：021-33389831

#### （2）国泰君安证券股份有限公司（16 融创 06、16 融创 07）

1、办公地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 10 层

2、联系人：韩志达、魏璿

3、联系电话：010-59312900

### （三）报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构

#### （1）中诚信证券评估有限公司（16 融创 06、16 融创 07）

1、办公地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 层

2、联系人：龚天璇、解晓婷、李荣一

3、联系电话：021-80103578

#### （2）联合信用评级有限公司（15 融创 01、15 融创 02、15 融创 03）

1、办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

2、联系人：刘薇、李晶

3、联系电话：010-85172818

## 第二节 公司债券事项

### 一、公开发行债券情况

公司所有公开发行并在证券交易所、全国中小企业股份转让系统上市或转让，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券情况如下：

(一) 天津融创置地有限公司 2015 年公司债券（第一期）

1、债券名称：天津融创置地有限公司 2015 年公司债券（第一期）。

2、债券简称及代码：品种一简称“15 融创 01”，代码 122432；品种二简称“15 融创 02”，代码 122433。

3、债券发行日及到期日：债券发行日 2015 年 8 月 14 日，到期日 2020 年 8 月 14 日。

4、债券发行总额：人民币 500,000 万元，其中“15 融创 01”发行总额 250,000 万元，“15 融创 02”发行总额 250,000 万元。

5、债券余额：人民币 500,000 万元，其中“15 融创 01”债券余额 250,000 万元，“15 融创 02”债券余额 250,000 万元。

6、信用评级：经联合信用评级有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA+，发行人长期主体信用等级为 AA+。

7、债券期限、利率和还本付息方式：“15 融创 01”期限为 5 年期，含第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，“15 融创 02”期限为 5 年期；“15 融创 01”票面年利率为 4.5%，采用单利按年计息，不计复利；“15 融创 02”票面年利率为 5.7%，采用单利按年计息，不计复利。

8、上调票面利率选择权：公司有权决定在存续期限的第 3 年末上调“15 融创 01”后 2 年的票面利率。公司将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调“15 融创 01”票面利率以及上调幅度的公告。若公司未行使利率上调权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：公司发出关于是否上调“15 融创 01”票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在第 3 个计息年度付息日将其持有的“15 融创 01”

全部或部分按面值回售给公司。第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照上交所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否上调“15 融创 01”票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有“15 融创 01”并接受上述关于是否上调“15 融创 01”票面利率及上调幅度的决定。

10、公司债券上市时间和地点：本期债券于 2015 年 9 月 9 日在上海证券交易所上市交易，品种一简称“15 融创 01”，代码 122432；品种二简称“15 融创 02”，代码 122433。

11、债券担保情况：本次债券无担保。

12、债券主承销商：申万宏源证券承销保荐有限责任公司、中信建投证券股份有限公司。

13、投资者适当性安排：面向合格投资者公开发行。

14、报告期内公司债券的付息兑付情况及风险说明：

本公司已发行债券兑付兑息方面无违约情形；本公司银行贷款本息无逾期情形；尽本公司所知，目前没有迹象表明已发行债券未来按期兑付兑息存在风险。

(二) 天津融创置地有限公司 2015 年公司债券（第二期）

1、债券名称：天津融创置地有限公司 2015 年公司债券（第二期）。

2、债券简称及代码：简称“15 融创 03”，代码 122445。

3、债券发行日及到期日：债券发行日 2015 年 9 月 1 日，到期日 2020 年 9 月 1 日。

4、债券发行总额：人民币 100,000 万元。

5、债券余额：人民币 100,000 万元。

6、信用评级：经联合信用评级有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA+，发行人长期主体信用等级为 AA+。

7、债券期限、利率和还本付息方式：5 年期，含第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；票面年利率为 4.48%，采用单利按年计息，不计复利。

8、上调票面利率选择权：公司有权决定在存续期限的第3年末上调本期债券后2年的票面利率。公司将于第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若公司未行使利率上调权，未被回售部分债券在债券存续期后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在第3个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给本公司。第3个计息年度付息日即为回售支付日，本公司将按照上交所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起3个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

10、公司债券上市时间和地点：本期债券于2015年9月25日在上海证券交易所上市交易，简称“15融创03”。

11、债券担保情况：本次债券无担保。

12、债券主承销商：申万宏源证券承销保荐有限责任公司、中信建投证券股份有限公司。

13、投资者适当性安排：面向合格投资者公开发行。

14、报告期内公司债券的付息兑付情况及风险说明：

本公司已发行债券兑付兑息方面无违约情形；本公司银行贷款本息无逾期情形；尽本公司所知，目前没有迹象表明已发行债券未来按期兑付兑息存在风险。

（三）融创房地产集团有限公司2016年公司债券（第一期）

1、债券名称：融创房地产集团有限公司2016年公司债券（第一期）。

2、债券简称及代码：品种一简称“16融创06”，代码136633；品种二简称“16融创07”，代码136624。

3、债券发行日及到期日：债券发行日2016年8月15日；“16融创06”到期日2021年8月16日，“16融创07”到期日2023年8月16日。

4、债券发行总额：人民币 400,000 万元，其中“16 融创 06”发行总额 120,000 万元，“16 融创 07”发行总额 280,000 万元。

5、债券余额：人民币 400,000 万元，其中“16 融创 06”债券余额 120,000 万元，“16 融创 07”债券余额 280,000 万元。

6、信用评级：经中诚信证券评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，发行人长期主体信用等级为 AAA。

7、债券期限、利率和还本付息方式：“16 融创 06”期限为 5 年期，含第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，“16 融创 07”期限为 7 年期，含第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；“16 融创 06”票面年利率为 3.44%，采用单利按年计息，不计复利；“16 融创 07”票面年利率为 4.0%，采用单利按年计息，不计复利。

8、上调票面利率选择权：公司有权决定在存续期限的第 3 年末上调“16 融创 06”后 2 年的票面利率。公司将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调“16 融创 06”票面利率以及上调幅度的公告。若公司未行使利率上调权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。公司有权决定在存续期限的第 5 年末上调“16 融创 07”后 2 年的票面利率。公司将于第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调“16 融创 07”票面利率以及上调幅度的公告。若公司未行使利率上调权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：公司发出关于是否上调“16 融创 06”票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在第 3 个计息年度付息日将其持有的“16 融创 06”全部或部分按面值回售给公司。第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照上交所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否上调“16 融创 06”票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有“16 融创 06”并接受上述关于是否上调“16 融创 06”票面利率及上调幅度的决定。公司发出关于是否上调“16 融创 07”票面利率及上



调幅度的公告后，投资者有权选择在第 5 个计息年度付息日将其持有的“16 融创 07”全部或部分按面值回售给公司。第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照上交所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否上调“16 融创 07”票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有“16 融创 07”并接受上述关于是否上调“16 融创 07”票面利率及上调幅度的决定。

10、公司债券上市时间和地点：截至本报告签署之日，本期债券尚在申请于上海证券交易所上市交易，品种一简称“16 融创 06”，代码 136633；品种二简称“16 融创 07”，代码 136624。

11、债券担保情况：本次债券无担保。

12、债券主承销商：国泰君安证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司。

13、投资者适当性安排：面向合格投资者公开发行。

14、报告期内公司债券的付息兑付情况及风险说明：

本公司已发行债券兑付兑息方面无违约情形；本公司银行贷款本息无逾期情形；尽本公司所知，目前没有迹象表明已发行债券未来按期兑付兑息存在风险。

## 二、募集资金使用

### （一）天津融创置地有限公司 2015 年公司债券

1、募集资金使用情况：本次债券所募资金扣除发行费用后的 47.30 亿元用于偿还金融机构借款，具体偿还情况如下：

借款人	借款机构	实际偿还金额
天津融创名翔投资发展有限公司	大业信托有限责任公司	16,000.00
杭州盈资投资有限公司	上海银行股份有限公司天津分行	50,000.00
杭州盈资投资有限公司	上海银行股份有限公司天津分行	103,000.00

天津融创置地有限公司	交通银行股份有限公司天津市分行	16,999.88
天津融创置地有限公司	交通银行股份有限公司天津市分行	20,000.00
天津融创置地有限公司	中国农业银行股份有限公司天津河西支行	19,999.96
重庆融创尚峰置业有限公司	华润深国投信托有限公司	42,000.00
重庆融创尚峰置业有限公司	上海浦东发展银行	1,000.00
上海融创绿城投资控股有限公司	北京东富佳吉投资管理中心（有限合伙）	97,000.00
无锡融创地产有限公司	平安信托投资有限责任公司	30,000.00
常州绿城置业有限公司	平安信托投资有限责任公司	36,000.00
重庆融创基业房地产开发有限公司	兴业银行股份有限公司	40,965.00
<b>合计</b>		<b>472,964.84</b>

公司在严格遵循公司的资金管理制度及相关法律法规的基础上，根据募集说明书的约定，将该次债券所募集资金剩余 12.34 亿元用于补充营运资金，将资金划拨至自身及主要平台公司使用，划拨情况如下：

单位：万元

所属债券	资金接收方	实际划拨金额
15 融创 01	重庆融创基业房地产开发有限公司	73,035.00
15 融创 01	重庆融创尚峰置业有限公司	400.00
15 融创 03	北京融创建投房地产有限公司	50,000.00
<b>合计</b>		<b>123,435.00</b>

最终用于支付区域工程款及获取土地。

2、履行程序：发行人在严格遵循公司的资金管理制度及相关法律法规的基础上，将本次债券所募集资金划拨至发行人母/子公司，各母/子公司将资金用于偿还金融机构借款，剩余部分用于补充营运资金。

3、募集资金专项账户 2016 年 12 月 31 日余额：76,674.64 元。

4、募集资金专项账户运作情况：发行人开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动。发行人、债券受托管理人与中信银行股份有限公司天津分行签订《募集资金专户监管协议》，规定中信银行股份有限公司天津分行监督募集资金的使用情况。募集资金严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

5、是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致：是。

(二) 融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券

1、募集资金使用情况：本次债券所募资金扣除发行费用后全部用于补充公司营运资金。截至 2016 年 12 月 31 日，已全部用于补充公司营运资金，具体用途如下：

单位：万元

用途类型	金额
支付税款	25,265
偿付本息	237,320
支付土地款	100,000
支付工程款	36,215
<b>合计</b>	<b>398,800</b>

2、履行程序：发行人在严格遵循公司的资金管理制度及相关法律法规的基础上，将本次债券所募集资金划拨至发行人母/子公司，各母/子公司将资金用于补充营运资金。

3、募集资金专项账户截至 2016 年 12 月 31 日余额：507,474.97 元。

4、募集资金专项账户运作情况：发行人开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动。发行人、受托管理人与上海浦东发展银行股份有限公司天津分行签订《资金账户监管协议》，规定上海浦东发展银行股份有限公司天津分行监督募集资金的使用情况。募集资金严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

5、是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致：是。

### 三、债券跟踪评级情况说明

截至本报告签署之日，经中诚信证券评估有限公司对融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券的综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，债券信用等级为 AAA，表示融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。截至本报告签署之日，经联合信用评级有限公司对天津融创置地有限公司 2015 年公司债券综合评定及跟踪评级，债券信用等级为 AA+，表示天津融创置地有限公司 2015 年公司债券受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。但在本次债券存续期内，若因市场环境发生变化等不可控制的 factors，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本次债券的本息按期兑付。

资信评级机构将在本次债券存续期内，每年公告年报后 2 个月内对本次债券进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注公司外部经营环境的变化、影响公司经营或财务状况的重大事件、公司履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映公司的信用状况。跟踪评级结果会同时在资信评级机构网站和证券交易所网站公告，且证券交易所网站公告披露时间不会晚于在其他交易场所、媒体或者其他交易场合公开披露的时间，并报送发行人、监管部门、交易机构等。

### 四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

#### （一）天津融创置地有限公司 2015 年公司债券（第一期）

##### 1、增信机制

本期债券无担保。

##### 2、偿债计划

本期债券的起息日为 2015 年 8 月 14 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2016 年至 2020 年间每年的 8 月 14 日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，下同）；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 8 月 14 日。本期债券到期日为 2020 年 8 月 14 日，

到期支付本金及最后一期利息；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的到期日为 2018 年 8 月 14 日。本期债券本金及利息支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。截至本报告签署之日，已按照偿债计划于 2016 年 8 月 14 日偿付当期利息。

### 3、偿债保障措施

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专户和专项偿债账户。发行人、债券受托管理人与中国工商银行股份有限公司天津津西支行签订《专项偿债账户监管协议》，规定中国工商银行股份有限公司天津津西支行监督债券的本息偿付情况。截至本报告签署之日，均按照募集说明书约定提取，未发生过本息逾期偿还的情况。

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

公司根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理

协议》采取必要的措施。

本公司遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

根据本公司于 2015 年 5 月 4 日召开的董事会及于 2015 年 5 月 25 日召开的股东会做出的会议决议，本期债券发行后，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息的情况时，公司至少采取如下措施：1、不向股东分配利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；4、主要责任人不得调离。

## （二）天津融创置地有限公司 2015 年公司债券（第二期）

### 1、增信机制

本期债券无担保。

### 2、偿债计划

本期债券的起息日为 2015 年 9 月 1 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2016 年至 2020 年间每年的 9 月 1 日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，下同）；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 9 月 1 日。本期债券到期日为 2020 年 9 月 1 日，到期支付本金及最后一期利息；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的到期日为 2018 年 9 月 1 日。本期债券本金及利息支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。截至本报告签署之日，已按照偿债计划于 2016 年 9 月 1 日偿付当期利息。

### 3、偿债保障措施

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专户和专项偿债账户。发行人、债券受托管理人与中国工商银行股份有限公司天津津西支行签订《专项偿债账户监管协议》，规定中国工商

银行股份有限公司天津津西支行监督债券的本息偿付情况。截至本报告签署之日，均按照募集说明书约定提取，未发生过本息逾期偿还的情况。

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

公司根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

本公司遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

根据本公司于 2015 年 5 月 4 日召开的董事会及于 2015 年 5 月 25 日召开的股东会做出的会议决议，本期债券发行后，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息的情况时，公司至少采取如下措施：1、不向股东分配利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；4、主要责任人不得调离。

### （三）融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）

#### 1、增信机制

本期债券无担保。

#### 2、偿债计划

本期债券的起息日为 2016 年 8 月 16 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2017 年至 2021 年间每年的 8 月 16 日为本期债券品种一上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，下同）；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 8 月 16 日。本期债券品种一到期日为 2021 年 8 月 16 日，到期支付本金及最后一期利息；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的到期日为 2019 年 8 月 16 日。2017 年至 2023 年间每年的 8 月 16 日为本期债券品种二上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，下同）；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 8 月 16 日。本期债券品种二到期日为 2023 年 8 月 16 日，到期支付本金及最后一期利息；若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的到期日为 2021 年 8 月 16 日。本期债券本金及利息支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。

截至本报告签署之日，尚未遇付息日，公司将根据偿债计划按期支付本息。

#### 3、偿债保障措施

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专户和专项偿债账户。发行人、债券受托管理人与上海浦东发展银行股份有限公司天津分行签订《资金账户监管协议》，规定上海浦东发展银行股份有限公司天津分行监督债券的本息偿付情况。截至本报告签署之日，尚未发生过本息偿还的情况。

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议



行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

公司根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

本公司遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

根据本公司于 2016 年 3 月 1 日召开的董事会及于 2016 年 3 月 16 日召开的股东会做出的会议决议，本期债券发行后，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息的情况时，公司至少采取如下措施：1、不向股东分配利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；4、主要责任人不得调离。

## 五、报告期内债券持有人会议召开情况

报告期内不存在召开债券持有人会议的情况。

## 六、报告期内债券受托管理人履行职责情况

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。受托管理人应于每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。截至本报告签署之日，受托管理人将于 2017 年 6 月 30 日前再监管机构指定场所披露受托管理事务报告。请投资者予以关注。

### 第三节 财务和资产情况

#### 一、截至报告期末公司最近一年的合并报表主要会计数据和财务指标

单位：万元

指标	2016年12月 31日	2015年12月 31日	本期末比上年 末增减(%)
总资产	26,696,347	9,023,541	195.85%
归属于母公司股东的净资产	2,865,157	2,478,990	15.58%
流动比率	1.51	1.36	11.03%
速动比率	0.74	0.69	7.25%
资产负债率	86.71%	71.87%	20.65%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

指标	2016年度	2015年度	本期比上年同 期增减(%)
营业收入	2,590,145	1,159,780	123.33%
归属于母公司股东的净利润	382,836	444,527	-13.88%
EBITDA	618,530	616,379	0.35%
经营活动产生的现金流量净额	119,156	593,835	-79.93%
投资活动产生的现金流量净额	-3,682,045	-989,390	272.15%
筹资活动产生的现金流量净额	6,341,367	564,635	1,023.09%
期末现金及现金等价物余额	4,530,334	1,752,785	158.46%
EBITDA 全部债务比	0.07	0.35	-80.00%
利息保障倍数	2.59	6.15	-57.89%
EBITDA 利息保障倍数	2.11	5.52	-61.78%

现金利息保障倍数	1.81	6.86	-73.62%
----------	------	------	---------

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债总额/资产总额；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

利息偿付率=实际支付利息/应付利息；

现金利息保障倍数=[(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出]。

2016年12月末，公司总资产余额为26,696,347万元，较2015年末增加17,672,806万元，增长195.85%。资产总额的大幅增长主要是因为发行人为抓住市场机遇，快速完成全国化布局而扩大经营规模所致。

2016年公司营业收入增加1,430,365万元，较2015年增加123.33%。主要由于杭州和上海地区的房地产项目在2016年开始大规模结转收入所致。

2016年经营活动产生的现金流量净流入较2015年减少474,679万元，经营活动产生的现金净流量的变动主要是因为2016年为扩大经营规模而新获取土地及为支持其经营活动对新增加的合营及联营公司的往来支出增加所致。

2016年投资活动产生的现金流量净流出较2015年增加2,692,655万元，投资活动产生的现金净流量的波动主要是因为公司在2016年继续布局一线、环一线和核心二线城市进行的房地产项目收购所致。

2016年筹资活动产生的现金流量净流入较2015年增加5,776,732万元，主要是由于2016年公司通过直接融资的方式，在上交所和深交所非公开发行1,900,000万元的公司债券。同时，为了迅速扩大公司规模，借款净增量较去年同期增加4,690,314万元。筹资活动产生的现金流量净额的变动是导致了期末现

金及现金等价物余额较 2015 年增长了 158.46%的主要原因。

2016 年 EBITDA 全部债务比较 2015 年同期下降 80.00%，利息保障倍数 2015 年同期下降 57.89%，EBITDA 利息保障倍数较 2015 年同期下降 61.78%，2016 年现金利息保障倍数较 2015 年同期下降 73.62%，主要由于 2016 年为迅速扩大经营规模，发行人的融资规模及融资成本总额增长较快所致。随着发行人全国化布局的基本完成，目前经营规模对应的经营业绩将逐渐得到释放，发行人预期上述指标在未来年度将得到显著提升。

## 二、主要资产和负债的变动情况

公司总资产保持稳定增长的趋势，2016 年末总资产较 2015 年末增加 17,672,806 万元，增长 195.85%。资产总额的大幅增长主要是因为：发行人为抓住市场机遇，快速完成全国化布局而扩大经营规模所致。流动资产中货币资金、其他应收款及存货占比较大，非流动资产中长期股权投资占比较大。主要资产科目变动情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	较上年末变化比例
	金额	金额	
货币资金	5,659,604	2,068,210	173.65%
其他应收款	4,522,597	1,127,604	301.08%
存货	11,976,152	3,414,903	250.70%
长期股权投资	2,881,078	1,467,444	96.33%

2016 年 12 月末，货币资金余额为 5,659,604 万元，较 2015 年末增加 3,591,394 万元，增长 173.65%，主要是由于 2016 年发行人为完成全国化布局而迅速扩大融资规模所致。

2016 年 12 月末，其他应收款余额为 4,522,597 万元，较 2015 年末增加 3,394,993 万元，增长 301.08%，主要是随着发行人 2016 年完成全国化布局时新增较多合营及联营公司而对合营及联营公司项目债权投入的大幅增加所致。

2016 年 12 月末，存货余额为 11,976,152 万元，较 2015 年末增加 8,561,249 万元，增长 250.70%，主要是由于随着发行人 2016 年完成全国化布局时新获取

较多土地所致。

2016年12月末，长期股权投资司余额为2,881,078万元，较2015年末增加1,413,634万元，增长96.33%，主要是由于随着发行人2016年完成全国化布局时新增较多合营及联营项目公司所致。

2016年12月末，公司的负债总额为23,149,690万元，较2015年末增加16,664,129万元，增长256.94%。总体变动趋势与资产总额变动趋势相匹配。负债总额的增加主要是由于预收款项、应付债券和长期借款增加所致。流动负债中预收款项和其他应付款占比较大，非流动资产中长期借款和应付债券占比较大。主要负债科目变动情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	较上年末变化比例
	金额	金额	
预收款项	2,919,875	908,394	221.43%
其他应付款	8,259,781	2,432,454	239.57%
长期借款	4,522,415	602,883	650.13%
应付债券	2,473,831	596,700	314.59%

预收款项主要为公司所开发项目的预售房款。2016年12月末，预收款项余额为2,919,875万元，较2015年末增加2,011,481万元，增长221.43%，主要是因为：2016年公司房地产开发规模迅速扩大，且一二线房地产市场持续升温，房地产销售额较2015年增长较大。

2016年12月末，其他应付款余额为8,259,781万元，较2015年末增加5,827,327万元，增长239.57%，其中应付股权转让款较2015年末增加1,992,905万元，主要因2016年为扩大经营规模而新增的项目公司中一大部分都是通过股权交易完成，故期末应付股权转让款增加较多；此外应付合、联公司往来款较2015年末增加3,644,139万元，主要是因为：以前年度新增的合、联营公司于2016年开始大量销售，其销售回款回流至发行人所致。

截至2016年12月末，长期借款余额为4,522,415万元，较2015年末增加3,919,532万元，增长650.13%，主要为2016年为迅速完成全国化布局、扩大经营规模而新增较多融资以支持房地产开发活动所致。

2016年公司在上交所和深交所完成了非公开发行公司债券1,500,000万元

和公开发行公司债券 400,000 万元。截至 2016 年 12 月末，公司应付债券余额为 2,473,831 万元，为在上交所和深交所发行的公司债券 2,500,000 万元扣减未摊销完毕的融资费用及内嵌期权公允价值后的余额。

### 三、资产受限情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产抵押、质押及其他权利限制合计 8,562,728 万元。具体情况如下：

单位：万元

项目	金额	受限原因
货币资金	1,129,270	保证金、销售监管资金等
存货	7,433,458	抵押借款
合计	8,562,728	

### 四、其他债券和债务融资工具

截至本报告签署之日，本公司及其控股子公司发行债券情况如下：

债券名称	发行规模 (亿元)	年利率 (%)	债券期限	兑付日期	本息偿付 情况
天津融创置地有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种一）	25	4.50	5 年 (3+2)	2020 年 8 月 14 日	已按时付息
天津融创置地有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种二）	25	5.70	5 年	2020 年 8 月 14 日	已按时付息
天津融创置地有限公司 2015 年公司债券（第二期）	10	4.48	5 年 (3+2)	2020 年 9 月 1 日	已按时付息
融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一）	15	5.20	4 年 (2+2)	2020 年 1 月 21 日	已按时付息
融创房地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	50	6.39	7 年 (5+2)	2023 年 1 月 22 日	已按时付息
融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）	35	5.40	5 年 (3+2)	2021 年 3 月 7 日	已按时付息
融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）	27	5.85	6 年 (3+3)	2022 年 5 月 3 日	暂未涉及
融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）	23	5.45	6 年 (3+3)	2022 年 6 月 13 日	暂未涉及
融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种一）	12	3.44	5 年 (3+2)	2021 年 8 月 16 日	暂未涉及

融创房地产集团有限公司 2016 年公司 债券（第一期）（品种二）	28	4.00	7 年 (5+2)	2023 年 8 月 16 日	暂未涉及
--------------------------------------	----	------	--------------	-----------------	------

## 五、对外担保情况

截至 2016 年 12 月 31 日，按照房地产行业惯例，发行人为商品房购买人提供按揭贷款担保，发行人按揭贷款担保余额为 989,804 万元。发行人对关联方的担保余额为 2,406,045 万元。

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人为关联方提供担保的主要情况如下：

单位:万元

序号	公司名称	注册资本/ 法定资本	主营业 务	资信	关联关 系	担保类型	担保金额	担保到期 时间
1	融创中国控股有限 公司	33140	投资	良好	间接控 股股东	保证担保	344,781	1 年内
2	天津聚金物业管理 有限公司	1000	房地产 开发	良好	股东	保证担保	280,000	1 年内
3	武汉融创臻远房地 产有限公司	1000	房地产 开发	良好	合营公 司	保证担保	299,600	3 年内
4	武汉塔子湖置业有 限公司	8000	房地产 开发	良好	合营公 司	保证担保	197,520	3 年内
5	上海融创睿丰投资 有限公司	10000	房地产 开发	良好	合营公 司	保证担保	196,300	5 年内
6	宁波融创东新置业 有限公司	20000	房地产 开发	良好	合营公 司	质押	175,000	3 年内
7	重庆融创启洋置业 有限公司	228000	房地产 开发	良好	受同一 控制人 控制	保证担保	130,000	2 年内
8	天津融海联创投资 合伙企业（有限合 伙）	-	房地产 开发	良好	受同一 控制人 控制	保证担保	93,741	3 年内
9	上海新富港房地产 发展有限公司	250000	房地产 开发	良好	受同一 控制人 控制	保证担保	93,500	1 年内
10	重庆葛洲坝融创深 达置业有限公司	27000	房地产 开发	良好	合营公 司	保证担保	92,351	半年内
	小计						1,902,793	
	其他						503,252	
	合计						2,406,045	

单位：万元



## 六、银行授信情况

发行人财务状况和资信情况良好。截至 2016 年 12 月 31 日，公司控股股东融创中国共取得银行授信 820 亿元,尚有 530 亿元授信额度未使用，融创中国及其关联方（包括发行人）可在授信期内使用该授信额度。发行人所有银行贷款均按时偿还，无展期及减免情况等。

## 七、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

无。

## 第四节 业务和公司治理情况

### 一、公司主要业务

根据 2011 年第三次修订的《国民经济行业分类》(GB/T4754-2011) 的行业划分标准和中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》(2012 年修订), 公司属于“K70-房地产业”。

公司营业执照载明的经营范围: 房地产开发及商品房销售; 物业管理; 室内外装饰; 自有房屋租赁; 房地产信息咨询(不含中介); 企业管理信息咨询服务; 建筑材料批发兼零售; 货物进出口(国家法律法规禁止的除外)。

目前发行人的主营业务包括房地产开发及商品房销售。

公司专注于高端物业的开发和管理, 以“至臻, 致远”为品牌方向, 以“客户需求”为导向, 持之以恒的为客户专注打造高端精品物业, 立志成为对高端品质不懈追求的房地产行业领跑者。

基于对市场发展的精准判断, 对消费者需求的敏锐洞悉, 以及对高品质的不懈追求, 公司采用先进的设计理念和严格的管理监控体系, 致力于不断提升项目定位、规划设计、建设和服务能力, 提升项目综合品质, 打造精品项目。经过多年操作积累, 融创在所进入城市产生了强大的市场影响力和品牌竞争力, 赢得客户高度认可。2016 年, 公司实现销售收入 255.64 亿元, 同比增长 127.40%。

2016 年在“稳需求、去库存、促转型”政策的影响下, 房地产市场出现明显好转, 房屋销售面积增长较快, 与此同时, 部分城市房价上涨过快, 在“一城一策”的监管基调下, 房价上涨过快的热点城市房地产调控陆续出台, 流动性持续收紧, 随着房地产行业调控不断升级, 预计房地产销售将保持平稳, 城市之间保持分化。

面对复杂的市场环境, 公司在保证现金流绝对安全的前提下, 对宏观经济和货币政策进行准确判断, 把握有利时机, 主要通过收并购等灵活的方式, 以高性价比获取优质项目, 充裕优质的土地储备, 为融创未来的发展打下了优秀的基础, 让融创稳居行业领先地位。

## 二、主要经营情况

### (一) 主要经营业务

#### 1、公司报告期内主营业务情况分析

单位：万元

项目	本报告期			
	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率
房地产销售	2,489,164	2,020,958	468,206	18.81%
物业管理及其他	67,260	51,390	15,870	23.60%
合计	2,556,424	2,072,348	484,076	18.94%
项目	上年同期			
	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率
房地产销售	1,079,848	915,379	164,469	15.23%
物业管理及其他	44,867	38,676	6,191	13.80%
合计	1,124,715	954,055	170,660	15.17%
项目	本报告期较上年同期增长率			
	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率
房地产销售	131%	121%	185%	23%
物业管理及其他	50%	33%	156%	71%
合计	127%	117%	184%	25%

营业收入较上年同期大幅增加，主要由于发行人本报告期内位于上海及杭州的房产项目大规模交付给房产购买者所致；毛利率上升主要是销售结构变化所致，于本报告期内来自毛利率较高的项目（主要位于杭州及苏州）的结转收入比重较大。

#### 2. 公司报告期内期间费用构成及变动情况

单位：万元

项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
销售费用	70,549	39,306	79.49%
管理费用	80,679	55,309	45.87%
财务费用	115,031	31,389	266.47%
期间费用合计	266,259	126,004	111.31%
销售费用/营业收入	2.72%	3.39%	-19.63%
管理费用/营业收入	3.11%	4.77%	-34.68%
财务费用/营业收入	4.44%	2.71%	64.09%
期间费用率合计	10.28%	10.86%	-5.38%

期间费用随营业收入的增加而增加，期间费用率与上期相比变化不大；财务费用占营业收入比率上升较大主要由于本报告期内发行人为迅速完成市场布局

新增较多融资，产生了较多融资费用，而新增的房地产项目的收入结转具有一定的滞后性，将在未来期间体现。

### 3. 公司报告期内利润结构及变动情况

单位：万元

项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
投资收益	179,339	487,696	-63.23%
公允价值变动损益	4,561		-
营业利润	241,134	518,157	-53.46%
营业外收入	225,999	58,588	285.74%
营业外支出	1,478	1,694	-12.75%
利润总额	465,655	575,021	-19.02%
净利润	412,150	475,335	-13.29%
归属于母公司所有者的净利润	382,836	444,527	-13.88%

投资收益下降主要原因包括：（1）处置子公司、合营及联营公司股权及债权收益较去年同期下降 150,480 万元，此乃由于去年同期本公司结束与绿城集团的房地产合作从而出售了本公司持有的合作项目股权给绿城集团，本报告期内无此类交易；（2）权益法核算的对合营及联营公司投资收益较去年同期下降 74,327 万元，此乃由于本报告期内新增较多合营及联营公司，这些公司由于尚未达到收入结转条件因此只确认了期间费用而导致只有投资亏损而没有投资收益，造成总体投资收益下降。

营业利润的下降主要由于投资收益的下降。

营业外收入的增加主要由于取得子公司、合营及联营公司的投资成本小于取得投资时应享有的被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益较去年同期增加 156,500 万元，此乃主要由于本报告期内发行人为扩大经营规模增加较多股权收购交易所致。

### 4. 公司报告期内现金流变动分析

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	本期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	119,156	593,835	-79.93%
投资活动产生的现金流量净额	-3,682,045	-989,390	272.15%
筹资活动产生的现金流量净额	6,341,367	564,635	1023.09%
期末现金及现金等价物余额	4,530,334	1,752,785	158.46%

2016 年经营活动产生的现金流量净流入较 2015 年减少 474,679 万元，经

营活动产生的现金净流量的变动主要是因为 2016 年为扩大经营规模而新获取土地及为支持其经营活动对新增加的合营及联营公司的往来支出增加所致。

2016 年投资活动产生的现金流量净流出较 2015 年增加 2,692,655 万元，投资活动产生的现金净流量的波动主要是因为公司在 2016 年继续布局一线、环一线和核心二线城市进行的房地产项目收购所致。

2016 年筹资活动产生的现金流量净流入较 2015 年增加 5,776,732 万元，主要是由于 2016 年公司通过直接融资的方式，在上交所和深交所非公开发行 1,900,000 万元的公司债券。同时，为了迅速扩大公司规模，借款净增量较去年同期增加 4,690,314 万元。筹资活动产生的现金流量净额的变动是导致了期末现金及现金等价物余额较 2015 年增长了 158.46%的主要原因。

#### （二）非主要经营业务

报告期内，公司主要利润构成均来自于主营业务，不存在本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务的情况。

#### （三）投资状况

报告期内，公司新增对合营、联营公司长期股权投资为 1,253,511 万元。

报告期内投资活动现金流净额为：-3,682,045 万元，主要是因为公司在 2016 年继续布局一线、环一线和核心二线城市进行的房地产项目收购所致。投资活动现金流的主要构成情况如下：

单位:万元

取得投资收益所收到的现金	49,200
处置固定资产和无形资产收回的现金净额	1,166
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	6,000
收到其他与投资活动有关的现金	347,252
购建固定资产和无形资产支付的现金	-2,841
投资联营合营公司支付的现金	-1,003,682
取得子公司支付的现金净额	-787,410
处置子公司流出的现金净额	-30,361
支付其他与投资活动有关的现金	-2,261,368
合计	-3,682,045

上述投资不存在单笔投资额超过公司上年度末经审计净资产 20%的重大投资情况。

#### （四）未来战略、计划和风险

##### 1、未来战略与计划

房地产市场整体总量增长逐渐平缓,公司会继续充分发挥自身优势抓住行业整合带来的机会,使公司继续保持良好稳定的增长,在行业内保持和提升行业地位。

(1) 继续坚持以房地产开发为绝对核心主业,将致力于更加全面均衡的发展,尤其在规模快速增长的同时,不断提升盈利能力:

具备优势的全国化城市布局,充足高质量的土地储备以及成熟的管理团队和体系能力,已经形成了长期竞争优势,为公司未来快速健康的发展奠定了坚实的基础;公司未来将更加注重盈利能力的提升:管理团队考核指标更加聚焦利润,充分发挥产品和品牌的溢价能力,有效利用规模化带来的成本控制优势,来逐步实现未来与销售规模相匹配的利润水平。

(2) 在保持和提升公司在房地产行业内的竞争优势的同时,公司将用少量资源战略投资于在其他有增长潜力的行业中具备竞争优势的公司,为公司长期持续健康发展和盈利的持续提升进行提前布局 and 准备。

## 2、可能面临的风险

### (1) 土地获取难度加大导致土地储备不足和土地成本升高风险

土地是房地产企业的核心生产资料,公司生产经营的持续和盈利能力的稳步增长有赖于优质土地获取和相对充足的土地储备。而房地产行业受国家宏观经济政策调控的影响巨大,中央政府通过土地、信贷、税收等多项手段,影响土地市场和房地产市场的供需。在一系列宏观调控后,三四线城市库存呈现出日益饱和,房企为规避风险纷纷回归一二线城市。在公司所聚焦的区域内,土地市场竞争加剧,土地获取难度加大,土地成本也会被潜在推高。目前公司的土地储备情况良好,但在债券存续期内,依然会面临宏观调控政策和土地市场变化所带来的土地储备获取不足和土地成本升高的风险,直接影响公司未来长期发展和盈利能力,并可能在一定程度上影响本次债券的本息兑付。

### (2) 经营成本上升风险

除土地成本之外,房地产行业其他各项经营成本也存在上升风险。近年来受通货膨胀等因素的影响,建筑材料、人力成本在逐年上涨;同时在国家对房地产宏观调控的影响下,税收政策和信贷政策的调整促使税收成本和融资成本在房地

产行业整个经营成本中的比重也越来越大。如果在本次债券存续期内，各项经营成本持续上升，将会削弱公司未来的利润空间，可能在一定程度上影响本次债券的本息兑付。

### （3）项目开发风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。公司从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，涉及到多个领域且同时涉及到不同政府部门的审批和监管，使得公司对项目开发控制的难度较大。尽管公司具备较强的项目操作能力和经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如新的行业政策出台、产品定位偏差、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会导致项目开发周期延长、成本上升，项目预期经营目标难以如期实现。

### （4）工程质量风险

房地产开发需要整合设计、施工、材料设备采购等诸多外部资源，在项目实施过程中，由各专业单位负责项目开发建设的相关工作。本公司针对房地产项目开发已制定了相关的工程质量控制规定，但若管理不善或在质量监控过程中出现漏洞，有可能会对项目工期延迟；如若造成工程质量、产品品质出现问题，会大大降低客户满意度，损害公司高端精品的品牌形象，甚至会使公司遭受一定程度的经济损失、导致法律诉讼。

### （5）房价下行和房屋去化变慢风险

随着近年来宏观调控政策的逐步加强，房地产行业不断成熟，企业分化加剧、集中度提高，同时行业竞争也更加激烈。自 2014 年以来，由于房地产行业投资增速放缓，政府陆续出台稳定住房消费政策，刺激房地长市场，以保经济增速。但由于前几年供应的土地逐步上市推盘，“去库存”仍是房地产市场未来一段时间内的主基调。在竞争激烈的市场下，尤其是三四线城市，高位库存的去化，导致房价下行的压力较大。另外，北京、上海、广州、深圳限购政策仍未取消，对于库存结构中总价相对较高的产品，其去化速度仍将会受到一定程度的影响。

### （6）对子公司管控风险

公司目前的房地产开发业务均由公司控股子公司及其下属项目公司开发经营，项目主要集中在上海、北京、天津、杭州、重庆、成都、苏州等。多区域的

经营模式对公司的管控能力提出了更高的要求。如果公司不能对控股子公司或其下属项目公司实施有效的控制,可能影响公司正常的项目开发和经营业绩。目前,发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的控制机制,在项目获取、操作、财务、资金、人事等重大方面实行总部统一管理。随着发行人业务的不断拓展,若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要,将可能导致发行人对项目子公司缺乏足够的管控,从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

#### (7) 人力资源管理风险

在公司过去的发展历程中,经验丰富的高级管理人员和优秀的专业人员为公司创造了巨大的价值,同时公司也培养和选聘了大批的优秀管理人员和专业人员,引进并充分发掘优秀人才已成为公司长期发展战略实现的重要保证。目前,公司已建立了较为完善的薪酬福利制度和培训体系,并为优秀人才提供了广阔的发展平台。随着国内房地产市场的持续发展,优秀的专业人才将成为稀缺资源,若公司未能建立有效的激励机制保留并吸引更多符合公司发展需要的优秀专业人才,将影响公司发展战略的有效实施。

#### (8) 房地产行业政策风险

由于房地产行业在经济发展和民生保障中具有特殊地位,长期以来受到政府的高度关注。为了在促进国民经济平稳较快发展的同时保持社会和谐稳定,近年来国家出台了一系列的宏观行业政策,包括《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发〔2010〕4号)、《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(国发〔2010〕10号)、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发〔2011〕1号)、国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知(国办发〔2013〕17号)等一系列指导、调控房地产行业发展的产业政策,重点是限制普通住宅领域的投资性需求,支持城镇居民的合理住宅需求,加强保障房建设力度,最终实现对房价过快上升势头的有效遏制。为了贯彻落实中央对房地产行业的宏观调控政策,国务院各部委以及地方政府出台了一系列政策文件,从土地供应、住宅供应结构、信贷、税收等各个方面对房地产行业进行综合调控。这些调控政策直接影响到我国房地产行业的发展前景、运行周期、行业结构和竞争格局。如果在本次债券存续期内,国家出台严格的房地产行业调控政策,将对发行人的土地取得、项目开发、产品需求和融资



渠道产生较大影响，发行人的经营业绩、盈利能力和偿债能力可能随之发生变化。

#### （9）货币政策调整引发的风险

货币政策的调节将使货币供给和资金价格发生变化，从而影响金融市场的流动性。房地产行业具有资金密集型特征，对外部融资的依赖度较高，货币政策调整的影响较大。如果人民银行采取紧缩的货币政策，市场资金面趋紧，将导致房地产企业和购房者的融资难度增加和融资成本上升，从而影响房地产市场需求、挤压房地产行业利润空间，甚至使部分房地产企业发生资金链断裂。因此，发行人面临货币政策调整引起市场环境和融资环境变化的风险。

#### （10）税收政策变化的风险

公司涉及的主要税种包括营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、防洪费、企业所得税和土地增值税，其中营业税税率为 5%、城市维护建设税税率为 5%或 7%、企业所得税税率为 25%。2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局公布了《营业税改征增值税试点实施办法》，确定自 2016 年 5 月 1 日起，全面推开“营改增”试点，将建筑业、房地产业纳入试点范围。税收政策的变化将对房地产行业的经营指标、财务核算体系、税务合规管理等方面形成较大影响。

#### （11）不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

（五）报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约事项  
报告期内，公司与主要客户发行业务往来时，不存在严重违约事项。

#### （六）独立经营情况

公司自成立以来，按照《公司法》、《证券法》等法律、法规和《公司章程》的要求规范运作。截至本报告签署之日，公司拥有完整的组织机构和业务操作团队，负责本公司的整体经营，财务核算独立，各项资产权属明确清晰。

#### （七）非经营性往来占款或资金拆借、违规担保情况

报告期内，公司不存在非经营性往来占款或资金拆借的情形，不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

#### （八）公司治理、内部控制等是否违反《公司法》、《公司章程》规定

报告期内，公司不存在公司治理、内部控制等方面是否有违反《公司法》、《公司章程》规定的情况。

## 第五节 重大事项

### 一、报告期内重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

报告期内，本公司没有正在进行的或未决的会对本公司的财务状况和运营业绩产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序，并且尽本公司所知，亦不存在任何潜在的可能产生重大不利影响的诉讼、仲裁或行政程序涉及或可能涉及影响已发行债券的按期偿付。

### 二、报告期内破产重整事项

报告期内公司不存在破产重整相关事项。

### 三、暂停上市或终止上市

截至本报告签署之日，本次债券不存在暂停上市或终止上市风险。

### 四、报告期内公司及其股东、实际控制人等涉嫌犯罪情况

报告期内公司及其控股股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查的情况，公司董事、监事、高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

### 五、其他重大事项

(一) 公司报告期内当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十。

公司上年末净资产金额为 253.80 亿元，上年末借款余额 173.50 亿元[其中短期借款(含一年内到期的非流动借款) 53.54 亿元、长期借款 60.29 亿元、应付债券 59.67 亿元]，截至 2016 年 12 月 31 日，公司借款余额 921.31 亿元[其中短期借款(含一年内到期的非流动借款) 221.69 亿元、长期借款 452.24 亿元、应付债券 247.38 亿元]，累计新增借款金额为 747.81 亿元，占上年末净资产的 294.65%。

新增借款的分类情况见下表：

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	净增金额	净增占上年净资产比例
银行借款	98.17	231.62	133.45	52.58%
委托贷款	10.46	303.5	293.04	115.46%
其他借款	5.2	247.38	242.18	95.42%
公司债	59.67	138.81	79.14	31.18%
合计	173.5	921.31	747.81	294.65%

公司于 2016 年加快了全国化布局、扩大了经营规模，在新增融资的支持下，公司把握市场机会，获取了大量优质的土地储备，为公司未来发展提供了充足的资源，有利于公司按照既定战略，更加充分的发挥产品和品牌的溢价能力，有效利用规模化带来的成本控制优势，提高利润水平。

新增融资虽然提高了公司资产负债率水平，但目前公司 EBITDA 全部债务比、利息保障倍数、EBITDA 利息保障倍、现金利息保障倍数等指标均维持健康水平，随着公司全国化布局的基本完成，经营规模对应的经营业绩将逐渐得到释放，相关指标将进一步优化，本年度新增融资不会对公司债务偿付能力产生不利影响。

(二)公司报告期内当年累计新增对外担保超过上年末净资产的百分之二十。

### 1.2016 年对关联方担保情况

公司上年末净资产金额为 253.80 亿元，上年末对关联方担保余额 137.60 亿元，截止 2016 年 12 月 31 日对关联方担保余额为 240.60 亿元，累计新增担保金额为 103 亿元，占上年末净资产的 40.58%。

2.2016 年，公司未对非关联方提供任何担保。

### 3.其他担保情况

公司属于房地产行业，按照中国人民银行的有关规定必须为商品房承购人提供抵押贷款担保，该种担保一般不会给公司造成实际损失。截至 2016 年 12 月 31 日，公司及控股子公司向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为 98.98 亿元（2015 年末公司及控股子公司向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为 26.23 亿元），累计新增 72.75 亿元，占上年净资产比例为 28.66%。

公司对外担保情况已在本报告“第三节·五、对外担保”部分进行披露，其中单笔担保金额超过上年末净资产 10%的包括：

序号	公司名称	注册资本/ 法定资本	主营业务	资信	关联关系	担保类型	担保金额	担保到期时间	是否反担保
1	融创中国控股有限公司	33140	投资	良好	间接控股股东	连带保证	344,781	1年内	否
2	天津聚金物业管理有限公司	1000	房地产开发	良好	股东	连带保证	280,000	1年内	否
3	武汉融创臻远房地产有限公司	1000	房地产开发	良好	合营公司	连带保证	299,600	3年内	否

上述担保事项均按照公司章程约定通过股东会审议。

公司被担保关联方经营正常且资信良好，担保事项为正常业务需要，不会对公司生产经营和偿债能力产生不利影响；公司向银行提供商品房按揭贷款担保为行业惯例，一般不会对公司造成实际损失，亦不会对公司生产经营和偿债能力产生不利影响。

(三) 公司不存在其他需披露重大事项。

## 第六节 财务报告

本公司 2016 年度审计报告详见附件。

## 第七节 备查文件目录

### 一、备查文件

(一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

(二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

(三) 报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

(四) 在上交所网站、深交所网站公开披露的年度报告、年度财务信息。

### 二、备查地点

在本次公开发行公司债券存续期内，投资者可以至本公司办公场所和承销商处查阅上述备查文件。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《融创房地产集团有限公司公司债券 2016 年年度报告》  
之盖章页）



融创房地产集团有限公司

2017年4月27日



融创房地产集团有限公司

2016 年度财务报表及审计报告

融创房地产集团有限公司

2016 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1-2
2016 年度财务报表	
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4-5
合并股东权益变动表	6
公司股东权益变动表	7
财务报表附注	8-104
财务报表补充资料	1



## 审计报告

普华永道中天审字(2017)第 25972 号  
(第一页, 共二页)

融创房地产集团有限公司全体股东:

我们审计了后附的融创房地产集团有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表, 包括 2016 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2016 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表和合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括:

- (1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表, 并使其实现公允反映;
- (2) 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。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则, 计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序, 以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断, 包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时, 注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性, 以及评价财务报表的总体列报。

我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。



普华永道

普华永道中天审字(2017)第 25972 号  
(第二页, 共二页)

### 三、审计意见

我们认为, 上述贵公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了贵公司2016年12月31日的合并及公司财务状况以及2016年度的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市  
2017年4月17日

注册会计师

注册会计师

  
杜凯

杜凯

  
杨曼

杨曼

融创房地产集团有限公司

2016年12月31日合并及公司资产负债表

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

资产	附注	2016年 12月31日 合并	2015年 12月31日 合并	2016年 12月31日 公司	2015年 12月31日 公司
<b>流动资产</b>					
货币资金	四(1)	56,596,039	20,682,104	20,859,786	6,936,623
应收票据	四(2)	-	200	-	-
应收账款	四(3)	748,898	58,342	-	-
预付款项	四(4)	5,092,844	3,173,050	28,787	88,750
其他应收款	四(5),十六(1)	45,225,971	11,276,044	34,574,809	21,094,228
存货	四(6)	119,761,515	34,149,019	34,527	48,243
其他流动资产	四(7)	5,877,871	-	1,300,000	-
<b>流动资产合计</b>		<b>233,303,138</b>	<b>69,338,759</b>	<b>56,797,909</b>	<b>28,167,844</b>
<b>非流动资产</b>					
可供出售金融资产	四(8)	160,000	-	-	-
长期股权投资	四(9),十六(2)	28,810,781	14,674,448	15,579,439	14,365,935
投资性房地产	四(10)	170,046	-	-	-
固定资产	四(11)	474,308	51,566	3,638	3,266
无形资产		9,221	643	-	44
商誉	四(12)	390,084	207,635	-	-
长期待摊费用	四(13)	56,464	-	-	-
递延所得税资产	四(14)	1,932,141	1,240,321	3,016	22,206
其他非流动资产	四(15)	1,657,285	4,722,037	-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>33,660,330</b>	<b>20,896,650</b>	<b>15,586,093</b>	<b>14,391,451</b>
<b>资产总计</b>		<b>266,963,468</b>	<b>90,235,409</b>	<b>72,384,002</b>	<b>42,559,295</b>

融创房地产集团有限公司

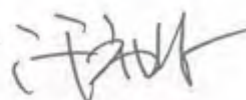
2016年12月31日合并及公司资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

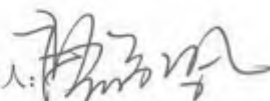
负债及股东权益	附注	2016年 12月31日 合并	2015年 12月31日 合并	2016年 12月31日 公司	2015年 12月31日 公司
<b>流动负债</b>					
短期借款	四(16)	5,096,400	223,800	546,000	46,000
应付票据	四(17)	79,061	93,370	-	4,908
应付账款	四(18)	10,972,853	5,655,514	90,407	104,740
预收款项	四(19)	29,198,747	9,083,938	11,100	13,871
应付职工薪酬	四(20)	519,030	163,125	4,877	20,506
应交税费	四(21)	7,873,324	6,217,263	39,802	13,915
应付利息	四(22)	1,050,146	138,747	920,608	134,693
其他应付款	四(23)	82,597,809	24,324,547	22,039,534	14,949,980
一年内到期的非流动 负债	四(24)	17,072,346	5,130,320	-	158,120
<b>流动负债合计</b>		<b>154,459,716</b>	<b>51,030,624</b>	<b>23,652,328</b>	<b>15,446,733</b>
<b>非流动负债</b>					
长期借款	四(25)	45,224,152	6,028,830	2,264,425	-
应付债券	四(26)	24,738,314	5,967,000	24,738,314	5,967,000
以公允价值计量且其 变动计入当期损益 的金融负债	四(27)	187,776	-	187,776	-
递延所得税负债	四(14)	3,363,118	1,058,269	11,458	39
其他非流动负债	四(28)	3,523,819	770,885	-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>77,037,179</b>	<b>13,824,984</b>	<b>27,201,973</b>	<b>5,967,039</b>
<b>负债合计</b>		<b>231,496,895</b>	<b>64,855,608</b>	<b>50,854,301</b>	<b>21,413,772</b>
<b>股东权益</b>					
实收资本	四(29)	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000
资本公积	四(30)	418,564	385,254	41,710	41,710
盈余公积	四(32)	1,282,815	1,244,397	1,469,368	1,430,950
未分配利润	四(33)	19,950,189	16,160,251	13,018,623	12,672,863
归属于本公司股东权 益合计		<b>28,651,568</b>	<b>24,789,902</b>	<b>21,529,701</b>	<b>21,145,523</b>
其他权益工具	四(34)	4,636,819	-	-	-
少数股东权益		2,178,186	589,899	-	-
<b>股东权益合计</b>		<b>35,466,573</b>	<b>25,379,801</b>	<b>21,529,701</b>	<b>21,145,523</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>266,963,468</b>	<b>90,235,409</b>	<b>72,384,002</b>	<b>42,559,295</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

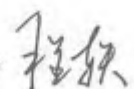
企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



融创房地产集团有限公司

2016年度合并及公司利润表

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

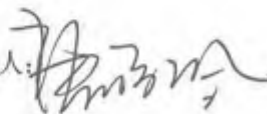
项目	附注	2016年度 合并	2015年度 合并	2016年度 公司	2015年度 公司
一、营业收入	四(35),十六(3)	25,901,499	11,597,795	571,182	188,337
减: 营业成本	四(35),十六(3)	(20,735,924)	(9,801,603)	(14,440)	(11,705)
税金及附加	四(36)	(1,312,367)	15,002	(6,816)	(1,537)
销售费用	四(37)	(705,494)	(393,057)	(12,481)	(6,131)
管理费用	四(38)	(806,791)	(553,089)	(135,238)	(136,275)
财务费用 - 净额	四(39)	(1,150,313)	(313,886)	(1,084,725)	(185,519)
资产减值损失	四(43)	(618,269)	(246,857)	6,671	5,065
加: 公允价值变动收益	四(41)	45,608	-	45,608	-
投资收益	四(42),十六(4)	1,793,394	4,876,963	1,016,103	11,559,362
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		992,145	1,735,418	236,847	619,984
二、营业利润		2,411,343	5,181,268	385,864	11,411,597
加: 营业外收入	四(44)	2,259,986	585,882	69,906	55,399
其中: 非流动资产处置利得		-	186	-	-
减: 营业外支出	四(45)	(14,777)	(16,940)	(13,731)	(278)
其中: 非流动资产处置损失		-	(538)	-	-
三、利润总额		4,656,552	5,750,210	442,039	11,466,718
减: 所得税费用	四(46)	(535,049)	(996,865)	(57,861)	(3,700)
四、净利润		4,121,503	4,753,345	384,178	11,463,018
归属于本公司股东的净利润		3,828,356	4,445,265	384,178	11,463,018
归属于其他权益工具持有者的净利润		137,542	-	-	-
少数股东损益		155,605	308,080	-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
六、综合收益总额		4,121,503	4,753,345	384,178	11,463,018
归属于本公司股东的综合收益总额		3,828,356	4,445,265	384,178	11,463,018
归属于其他权益工具持有者的综合收益		137,542	-	-	-
归属于少数股东的综合收益总额		155,605	308,080	-	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

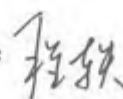
企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



融创房地产集团有限公司

2016 年度合并及公司现金流量表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项目	附注	2016 年度 合并	2015 年度 合并	2016 年度 公司	2015 年度 公司
<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		34,592,956	9,344,141	6,222	224,276
收到其他与经营活动有关的现金	四(47)	54,058,119	24,577,337	7,939,183	364,339
经营活动现金流入小计		<b>88,651,075</b>	<b>33,921,478</b>	<b>7,945,405</b>	<b>588,615</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		(47,344,643)	(6,385,345)	(12,743)	(32,702)
支付给职工以及为职工支付的现金		(547,006)	(629,981)	(75,450)	(45,258)
支付的各项税费		(2,004,713)	(1,629,857)	(28,600)	(3,702)
支付其他与经营活动有关的现金	四(47)	(37,563,153)	(19,337,947)	(7,296,320)	(6,841,078)
经营活动现金流出小计		<b>(87,459,515)</b>	<b>(27,983,130)</b>	<b>(7,413,113)</b>	<b>(6,922,740)</b>
经营活动产生的现金流量净额		<b>1,191,560</b>	<b>5,938,348</b>	<b>532,292</b>	<b>(6,334,125)</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
取得投资收益所收到的现金		491,997	401,388	109,216	248,970
处置固定资产和无形资产收回的现金净额		11,663	177,189	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		60,000	1,563,384	-	10,000
收到其他与投资活动有关的现金	四(47)	3,472,515	2,028,725	-	134,615
投资活动现金流入小计		<b>4,036,175</b>	<b>4,170,686</b>	<b>109,216</b>	<b>393,585</b>
购建固定资产和无形资产支付的现金	四(11),四(13)	(28,414)	(13,328)	(1,350)	(1,191)
投资联营合营公司支付的现金		(10,036,818)	(2,558,789)	(93,333)	(1,179,740)
取得子公司支付的现金净额		(7,874,103)	(3,721,282)	(1,039,990)	-
处置子公司流出的现金净额	四(48)(b)	(303,606)	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	四(47)	(22,613,684)	(7,771,184)	(6,751,691)	-
投资活动现金流出小计		<b>(40,856,625)</b>	<b>(14,064,583)</b>	<b>(7,886,364)</b>	<b>(1,180,931)</b>
投资活动产生的现金流量净额		<b>(36,820,450)</b>	<b>(9,893,897)</b>	<b>(7,777,148)</b>	<b>(787,346)</b>



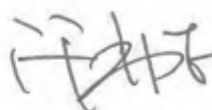
融创房地产集团有限公司

2016 年度合并及公司现金流量表(续)  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

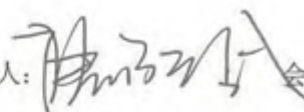
项目	附注	2016 年度 合并	2015 年度 合并	2016 年度 公司	2015 年度 公司
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>					
吸收投资收到的现金		79,900	6,230,000	-	6,100,000
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		79,900	130,000	-	-
取得借款收到的现金		77,164,822	13,473,814	2,763,010	2,988,120
发行债券收到的现金		18,935,300	5,964,000	18,935,300	5,964,000
发行其他权益工具收到的现金		4,587,900	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	四(47)	-	631,456	-	-
筹资活动现金流入小计		<b>100,767,922</b>	<b>26,299,270</b>	<b>21,698,310</b>	<b>15,052,120</b>
偿还债务支付的现金		(30,793,693)	(14,005,823)	(170,000)	(4,070,000)
分配利润或偿付利息支付的现金		(1,950,310)	(2,465,253)	(361,685)	(100,337)
其中: 子公司支付给少数股东的利润		-	(1,398,798)	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	四(47)	(4,610,252)	(4,181,845)	(2,735,788)	(419,585)
筹资活动现金流出小计		<b>(37,354,255)</b>	<b>(20,652,921)</b>	<b>(3,267,473)</b>	<b>(4,589,922)</b>
筹资活动产生的现金流量净额		<b>63,413,667</b>	<b>5,646,349</b>	<b>18,430,837</b>	<b>10,462,198</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	四(39)	(9,281)	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>27,775,496</b>	<b>1,690,800</b>	<b>11,185,981</b>	<b>3,340,727</b>
加: 年初现金及现金等价物余额		17,527,847	15,837,047	5,576,266	2,235,539
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		<b>45,303,343</b>	<b>17,527,847</b>	<b>16,762,247</b>	<b>5,576,266</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

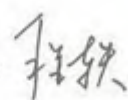
企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



融创房地产集团有限公司

2016 年度合并股东权益变动表

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项目	附注	归属于本公司股东权益			其他权益工具	少数股东权益	股东权益合计
		实收资本	资本公积	盈余公积			
2015 年 1 月 1 日年初余额		900,000	153,605	98,096	-	2,808,549	16,821,537
2015 年度增减变动额		6,100,000	231,649	1,146,301	-	(2,218,650)	8,558,264
综合收益总额		-	-	-	-	308,080	4,753,345
净利润		-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-
股东投入资本		6,100,000	-	-	-	130,000	6,230,000
母公司股份支付计入股东权益的金额		-	47,395	-	-	-	47,395
其他	四(29)	-	184,254	-	-	(1,257,932)	(1,073,678)
利润分配		-	-	-	-	-	-
提取盈余公积		-	-	1,146,301	-	-	-
对股东的分配		-	-	-	-	(1,398,798)	(1,398,798)
2015 年 12 月 31 日年末余额		7,000,000	385,254	1,244,397	-	589,899	25,379,801
2016 年 1 月 1 日年初余额		7,000,000	385,254	1,244,397	-	589,899	25,379,801
2016 年度增减变动额		-	33,310	38,418	4,636,819	1,588,287	10,086,772
综合收益总额		-	-	-	137,542	155,605	4,121,503
净利润		-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-
股东投入资本		-	-	-	-	-	-
其他权益工具持有者投入资本		-	-	-	4,527,900	-	4,527,900
母公司股份支付计入股东权益的金额	四(34)	-	57,890	-	-	-	57,890
其他	四(31), 五	-	(24,580)	-	-	1,432,682	1,408,102
利润分配		-	-	-	-	-	-
提取盈余公积		-	-	38,418	-	-	-
向其他权益工具持有者分配利润		-	-	-	(28,623)	-	(28,623)
2016 年 12 月 31 日年末余额		7,000,000	418,564	1,282,815	4,636,819	2,178,186	35,466,573

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

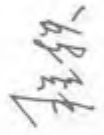
企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



融创房地产集团有限公司

2016年度公司股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

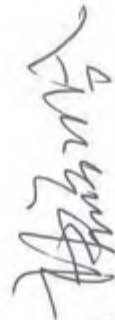
项目	附注	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2015年1月1日年初余额		900,000	41,710	284,649	2,251,837	3,478,196
2015年度增减变动额		6,100,000	-	1,146,301	10,421,026	17,667,327
综合收益总额						
净利润		-	-	-	11,463,018	11,463,018
股东投入和减少资本						
股东投入资本		6,100,000	-	-	-	6,100,000
利润分配						
提取盈余公积		-	-	1,146,301	(1,146,301)	-
其他		-	-	-	104,309	104,309
2015年12月31日年末余额		7,000,000	41,710	1,430,950	12,672,863	21,145,523
2016年1月1日年初余额		7,000,000	41,710	1,430,950	12,672,863	21,145,523
2016年度增减变动额		-	-	38,418	345,760	384,178
综合收益总额						
净利润		-	-	-	384,178	384,178
股东投入和减少资本						
股东投入资本		-	-	-	-	-
利润分配						
提取盈余公积		-	-	38,418	(38,418)	-
其他		-	-	-	-	-
2016年12月31日年末余额		7,000,000	41,710	1,469,368	13,018,623	21,529,701

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

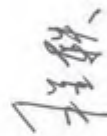
企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



# 融创房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 一 公司基本情况

融创房地产集团有限公司(以下简称“本公司”)原名天津融创置地有限公司, 系经批准于 2003 年 1 月 31 日在中华人民共和国天津市成立的有限责任公司, 注册地址为天津市西青经济开发区七支路 8 号 506、507 室, 经营期限为 20 年。于 2015 年 10 月 23 日更名为融创房地产集团有限公司。截至 2016 年 12 月 31 日止, 本公司的注册资本为 100 亿元。本公司最终控制人孙宏斌先生, 其通过一家香港上市公司融创中国控股有限公司(以下简称“融创中国”)对本公司实施控制。本公司的直接股东全部为融创中国的全资子公司, 其股权比例如下:

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

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

本年度纳入合并范围的子公司共 242 家(详见附注六)。本年度新纳入合并范围的子公司详见附注五(1); 本年度不再纳入合并范围的子公司详见附注五(2)。

本财务报表由本公司企业负责人于 2017 年 4 月 17 日批准报出。

### 二 主要会计政策和会计估计

本集团根据经营特点确定具体会计政策和会计估计, 主要体现在存货的计价方法(附注二(13))、投资性房地产的计量模式(附注二(15))、收入的确认时点(附注二(27))、土地增值税的确认以及递延所得税的确认(附注二(29))等。

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断详见附注二(33)。

## 融创房地产集团有限公司

### 财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (1) 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定, 本公司会计核算以权责发生制为基础。除投资性房地产以公允价值为计量基础外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。

本财务报表以持续经营为基础编制。

### (2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2016 年度财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

### (3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (4) 营业周期

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

### (5) 记账本位币

记账本位币为人民币。

### (6) 企业合并

#### (a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额, 调整资本公积(股本溢价); 资本公积(股本溢价)不足以冲减的, 调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用, 计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (6) 企业合并(续)

#### (b) 非同一控制下的企业合并

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

### (7) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

## 融创房地产集团有限公司

### 财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (8) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注二(14)(b)“后续计量及损益确认方法”中所述的会计政策处理。

本集团无共同经营的合营安排。

### (9) 现金及现金等价物

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

### (10) 外币折算

#### (a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

### (11) 金融工具

#### (a) 金融资产

##### (i) 金融资产分类

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 金融资产分类(续)

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产

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

持有至到期投资

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

(ii) 确认和计量

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益；其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

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

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



## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (11) 金融工具(续)

#### (a) 金融资产(续)

#### (ii) 确认和计量(续)

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

#### (iii) 金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

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

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

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

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

## 融创房地产集团有限公司

### 财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (11) 金融工具(续)

#### (a) 金融资产(续)

#### (iii) 金融资产减值(续)

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

#### (iv) 金融资产的终止确认

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

金融资产终止确认时, 其账面价值与收到的对价以及原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和的差额, 计入当期损益。

#### (b) 金融负债

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

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

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

其他金融负债期限在一年以下(含一年)的, 列示为流动负债; 期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的, 列示为一年内到期的非流动负债; 其余列示为非流动负债。

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (11) 金融工具(续)

#### (c) 金融工具的公允价值确定

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

### (12) 应收款项

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

#### (a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

单项金额重大的判断标准为：单项金额超过人民币 1,000 万元。

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

#### (b) 按组合计提坏账准备的应收款项

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

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 应收款项(续)

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项(续)

确定组合的依据如下:

应收销售款组合	销售商品及提供劳务形成的应收款
应收关联方往来款组合	与所有除少数股东外关联方的往来款
应收少数股东往来款	与所有少数股东的往来款
合作项目提前投入款项	合作项目提前投入的往来款
应收合作方款项	与合作方的往来款
应收政府款项	与政府往来形成的应收款
应收第三方往来款组合	与所有第三方的往来款
押金及保证金组合	所有押金及保证金
代垫款组合	为个人购房者垫付的款项
其他组合	其他不能归入以上组合的应收款项

按组合计提坏账准备的计提方法如下:

应收销售款组合	不计提坏账准备
应收关联方往来款组合	不计提坏账准备
应收少数股东往来款组合	不计提坏账准备
合作项目提前投入款项	不计提坏账准备
应收合作方款项	不计提坏账准备
应收政府款项	不计提坏账准备
应收第三方往来款组合	账龄分析法
押金及保证金组合	不计提坏账准备
代垫款组合	不计提坏账准备
其他组合	账龄分析法

组合中, 采用账龄分析法的计提比例列示如下:

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

## 融创房地产集团有限公司

### 财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (12) 应收款项(续)

#### (c) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

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

#### (d) 本集团向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

### (13) 存货

#### (a) 分类

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

#### (b) 存货的计价方法

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

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

#### (c) 建造合同-已完工未结算

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

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

## 融创房地产集团有限公司

### 财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (13) 存货(续)

#### (d) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

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

### (14) 长期股权投资

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

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

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

#### (a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

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

## 融创房地产集团有限公司

### 财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (14) 长期股权投资(续)

#### (b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

#### (c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

## 融创房地产集团有限公司

### 财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (14) 长期股权投资(续)

#### (d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资, 当其可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额(附注二(21))。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的其他长期股权投资发生减值时, 按其账面价值超过按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额, 确认减值损失。减值损失一经确认, 以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### (15) 投资性房地产

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。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。发生转换时, 以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。将采用公允价值计量的投资性房地产转换为存货时, 以转换的公允价值作为存货的价值。

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。

### (16) 固定资产

#### (a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输工具以及办公设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

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



## 融创房地产集团有限公司

### 财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (16) 固定资产(续)

#### (b) 固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下:

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	20-29 年	5%	3.28%-4.75%
机器设备	3-5 年	5%	19%-31.67%
运输工具	3-5 年	5%	19%-31.67%
办公设备	3-5 年	5%	19%-31.67%

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

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额(附注二(21))。

#### (d) 固定资产的处置

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

### (17) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时, 转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额(附注二(21))。

## 融创房地产集团有限公司

### 财务报表附注

2016年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (18) 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建或生产活动才能达到预定可使用状态之固定资产及投资性房地产购建、房地产开发项目购建及生产期间的借款费用符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用, 在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时, 开始资本化; 当购建或者生产的固定资产、投资性房地产符合资本化条件的资产达到预定可使用状态, 或者房地产开发项目达到可销售状态后, 停止资本化。其后发生的剩余借款费用在发生当期确认为费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断, 并且中断时间连续超过 3 个月, 暂停借款费用的资本化, 直至资产的购建活动重新开始。

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

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

### (19) 无形资产

无形资产包括办公软件及其他本公司拥有或控制的没有实物形态的可辨认的非货币性资产等, 以成本计量。软件按其估计可使用年限以直线法摊销。

#### (a) 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。

#### (b) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额(附注二(21))。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (20) 长期待摊费用

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

### (21) 长期资产减值

固定资产、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减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### (22) 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。

#### (a) 短期薪酬

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

## 融创房地产集团有限公司

### 财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (22) 职工薪酬(续)

#### (b) 离职后福利

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

#### 基本养老保险

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

#### (c) 辞退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利, 列示为流动负债。

### (23) 利润分配

拟发放的利润于股东会批准的当期, 确认为负债。

### (24) 预计负债

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

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

## 融创房地产集团有限公司

### 财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (24) 预计负债(续)

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债, 列示为流动负债。

### (25) 股份支付

#### (a) 股份支付的种类

本集团涉及的股份支付为控股公司融创中国以权益结算的股份支付。

#### (b) 实施股份支付计划的相关会计处理

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

### (26) 其他权益工具

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

在资产负债表日, 对于归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; 对于归类为金融负债的金融工具, 其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理, 其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

### (27) 收入确认

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

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

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 收入确认(续)

(a) 房地产销售收入

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

(b) 物业管理服务收入

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

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

(c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

(28) 政府补助

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

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

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

## 融创房地产集团有限公司

### 财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (28) 政府补助(续)

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

### (29) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；

本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

### (30) 租赁

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

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

## 融创房地产集团有限公司

### 财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (31) 维修基金和质量保证金

维修基金是按照当地相关的规定, 按房产销售合同总额的一定比例或者按照多层及高层每建筑平方米的既定收取标准确定代房地产管理部门向购房者收取, 在办理立契过户手续时上交房地产管理部门。

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

### (32) 分部信息

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

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

### (33) 重要会计估计和判断

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

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

#### (a) 递延所得税

本集团下所有经营活动发生在境内的子公司须遵循境内所得税缴纳准则。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。在计提各个地区的所得税费用时, 需要作出重大判断。如果这些税务事项(包括子公司股利分配政策变动)的最终认定结果与最初入账的金额存在差异, 该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。当管理层认为将来可能有应税利润以抵销暂时性差异或可使用税务亏损时, 有关暂时性差异及税务亏损的递延税项资产将予以确认。实际应用结果可能不同。



## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (33) 重要会计估计和判断(续)

#### (a) 递延所得税(续)

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。在计提各个地区的所得税费用时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

#### (b) 土地增值税

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

#### (c) 存货跌价准备

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。管理层根据对相关物业的可变现净值之估计来评估款项的可回收程度，其中包括对标准及地区具有可比性之物业进行现行市价分析，根据现有资产结构及工料价单对要完成开发所需之建筑成本进行预测。若相关物业之实际可变现净值因市场状况变动或开发成本重大偏离预算而高于或低于预期，将对计提的存货跌价准备产生影响。

#### (d) 投资性房地产的计量模式

投资性房地产的公允价值采用评估模型确定，具体的判断和假设已于附注四(10)披露。

#### (e) 收入的确认

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

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

## 融创房地产集团有限公司

### 财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (33) 重要会计估计和判断(续)

#### (e) 收入的确认(续)

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

## 三 税项

### (1) 本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	按转让房地产所得取得的增值额和规定的超额累进税率 30%-60% 计缴	30%-60%
增值税(a)	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	5%及 11%
营业税(a)	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	缴纳的增值税、营业税税额	5%及 7%
教育费及附加	缴纳的增值税、营业税税额	3%
地方教育费附加	缴纳的增值税、营业税税额	0-2%

- (a) 根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)及相关规定，自 2016 年 5 月 1 日起，本集团下属子公司的房地产开发业务收入适用增值税，税率为 5%及 11%，2016 年 5 月 1 日前该业务适用营业税，税率为 5%。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
库存现金	1,207	3,111
银行存款	56,555,010	20,626,332
其他货币资金	39,822	52,661
	<u>56,596,039</u>	<u>20,682,104</u>

于 2016 年及 2015 年 12 月 31 日，本集团没有存放于境外的款项。

于 2016 年及 2015 年 12 月 31 日，本集团的其他货币资金主要为银行承兑汇票保证金。

于 2016 年 12 月 31 日，本集团的使用受到限制的货币资金为 11,292,696 千元 (2015 年 12 月 31 日：3,154,257 千元)，明细见下表所示：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
贷款保证金	6,311,712	2,206,950
销售监管资金	4,757,196	796,961
按揭保证金	67,019	97,014
银行承兑汇票保证金	39,822	52,661
其他	116,947	671
	<u>11,292,696</u>	<u>3,154,257</u>

(2) 应收票据

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	-	200

于 2016 年 12 月 31 日，本集团无已质押的应收票据，且无已背书或已贴现但尚未到期的应收票据(2015 年 12 月 31 日：无)。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收账款	748,898	58,342
减: 坏账准备	-	-
	<u>748,898</u>	<u>58,342</u>

(a) 应收账款账龄分析

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	319,101	58,342
一到二年	405,800	-
二到三年	3,207	-
三年以上	20,790	-
	<u>748,898</u>	<u>58,342</u>

于 2016 年 12 月 31 日, 应收账款 421.81 百万元(2015 年 12 月 31 日: 0 元)已逾期。但基于对客户财务状况及其过往信用记录的分析, 本集团认为这部分款项可以收回, 没有发生减值, 故未单独计提减值准备。这部分应收账款的逾期账龄分析如下:

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	7,545	-
一到二年	401,089	-
二到三年	680	-
三年以上	12,494	-
	<u>421,808</u>	<u>-</u>

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

(b) 本年度未计提、未收回或转回坏账准备, 也未对应收账款进行核销。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

(c) 按欠款方归集的余额前五名的应收账款

于 2016 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总金额为 488,089 千元，未计提坏账准备，占应收账款余额总额比例为 65%。

(d) 于 2016 年 12 月 31 日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2015 年 12 月 31 日：无)。

(4) 预付款项

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
预缴税金	2,861,527	1,646,341
预付房地产项目土地款	2,106,690	1,465,968
其他	124,627	60,741
	<u>5,092,844</u>	<u>3,173,050</u>

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例(%)	金额	占总额比例(%)
一年以内	4,125,111	81.00	2,611,660	82.31
一到二年	365,126	7.17	464,424	14.64
二到三年	171,258	3.36	95,658	3.01
三年以上	431,349	8.47	1,308	0.04
	<u>5,092,844</u>	<u>100.00</u>	<u>3,173,050</u>	<u>100.00</u>

于 2016 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 967,733 千元(2015 年 12 月 31 日：561,390 千元)，其中：549,866 千元(2015 年 12 月 31 日：377,257 千元)为根据销售回款预缴的所得税、营业税及土地增值税，281,580 千元(2015 年 12 月 31 日：158,309 千元)为预付土地使用权转让款。截至 2016 年 12 月 31 日止，相关土地使用权转让尚未完成。本集团管理层认为该部分预付款项不存在风险。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项(续)

(b) 于 2016 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名预付款项汇总分析如下：

	性质	余额	账龄	占预付款项 余额总额比例 (%)	坏账 准备
重庆联合产权交易所集团股份 有限公司	土地款	519,110	一年以内	10.19	-
杭州市萧山区财政局	土地款	510,000	一年以内	10.01	-
成都市公共资源交易服务中心	土地款	416,000	一年以内	8.17	-
西安市土地储备交易中心	土地款	350,000	一年以内	6.87	-
常州市武进区财政局	土地款	165,969	一到二年	3.26	-

(5) 其他应收款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收关联方往来款	37,995,555	10,469,510
应收少数股东往来款	2,304,966	334,024
合作项目提前投入款项	1,806,177	-
押金及保证金	1,556,207	169,589
应收合作方款项	678,264	-
应收第三方往来款	616,679	217,761
应收政府款项	347,468	-
代垫款	174,235	112,838
	<u>45,479,551</u>	<u>11,303,722</u>
减：坏账准备	(253,580)	(27,678)
	<u>45,225,971</u>	<u>11,276,044</u>

(a) 账龄分析

本年度本集团的账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	43,362,115	10,997,214
一到二年	376,782	278,830
二到三年	638,954	-
三年以上	848,120	-
	<u>45,225,971</u>	<u>11,276,044</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(a) 账龄分析(续)

于 2016 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中 1,863,856 千元(2015 年 12 月 31 日：278,830 元)账龄超过一年，主要为应收少数股东款项 1,185,511 千元、应收押金保证金 224,733 千元、应收政府款项 122,133 千元、应收合作项目提前投入款项 112,519 千元及应收代垫款 103,894 千元等。考虑到押金及保证金通常需要存放较长时间的特点，少数股东和项目合作方与本集团子公司的关联关系及合作关系，与政府长期合作建立的良好关系及以往持续回款记录综合考虑，本集团认为这部分款项可以收回。对于账龄超过一年的应收代垫款等款项，本集团认为该账款收回的可能性较低，已根据不同款项性质计提了坏账准备。

(b) 其他应收款按类别分析

	2016 年 12 月 31 日				2015 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单独 计提坏账准备								
-应收关联方往来款	1,171,740	2.58	171,706	14.65	10,469,510	92.62	-	-
按信用风险特征组合 计提坏账准备								
-应收关联方往来款	36,823,815	80.97	-	-	-	-	-	-
-应收少数股东往来款	2,304,966	5.07	-	-	334,024	2.95	-	-
-合作项目提前投入 款项	1,806,177	3.97	-	-	-	-	-	-
-押金及保证金	1,556,207	3.42	-	-	169,589	1.50	-	-
-应收合作方款项	678,264	1.49	-	-	-	-	-	-
-应收第三方往来款	616,679	1.36	17,564	2.85	217,761	1.93	-	-
-应收政府款项	347,468	0.76	-	-	-	-	-	-
-代垫款	109,925	0.24	-	-	-	-	-	-
单项金额虽不重大但 单独计提坏账准备								
-代垫款	64,310	0.14	64,310	100.00	112,838	1.00	27,678	24.53
	45,479,551	100.00	253,580	0.56	11,303,722	100.00	27,678	0.24

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(c) 于 2016 年 12 月 31 日，单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
无锡融创绿城湖滨置业有限公司 (以下简称“无锡融创绿城”)	1,111,758	(157,212)	14.14
北京住总众邦地产有限公司	59,982	(14,494)	24.16
	<u>1,171,740</u>	<u>(171,706)</u>	<u>14.65</u>

于 2016 年 12 月 31 日，本集团根据关联方公司预计未来现金流量现值确认应收关联方款项可收回性，计提坏账准备 171,706 千元。

(d) 本年度计提的坏账准备金额为 225,902 元(2015 年度：27,678 千元)，无收回或转回的坏账准备。

(e) 于 2016 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收余额 总额比例(%)	坏账 准备
苏州金悦凯投资咨询有限公司	经营往来款	2,904,000	一年以内	6.42	-
上海融创睿丰投资有限公司 (以下简称“上海睿丰”)	经营往来款	2,902,517	一年以内	6.42	-
上海高御房地产开发有限公司	经营往来款	1,580,674	一年以内	3.49	-
苏州绿城玫瑰园房地产开发有限公司	经营往来款	1,435,243	一年以内	3.17	-
上海中房景阳房产有限公司	经营往来款	1,386,431	一年以内	3.07	-

(6) 存货

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



融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	23,517,780	(50,075)	23,467,705
开发产品	11,240,674	(579,617)	10,661,057
其他	20,257	-	20,257
	<u>34,778,711</u>	<u>(629,692)</u>	<u>34,149,019</u>

(a) 存货跌价准备变动分析如下:

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年转销、 转回、处置 及其他	2016 年 12 月 31 日
开发成本	50,075	64,251	(37,438)	76,888
开发产品	579,617	442,247	(195,321)	826,543
	<u>629,692</u>	<u>506,498</u>	<u>(232,759)</u>	<u>903,431</u>

(b) 建造合同已完工未结算款

	2016 年 12 月 31 日
累计已发生成本	1,195,287
累计已确认毛利	71,717
减: 已办理结算的金额	(950,253)
建造合同已完工未结算款	<u>316,751</u>

(c) 于 2016 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息金额为 8,295,335 千元(2015 年 12 月 31 日: 3,467,668 千元)。2016 年度资本化率为 6.09%(2015 年: 7.68%)。

(d) 于 2016 年 12 月 31 日，账面价值为 74,334,583 千元的开发成本及开发产品为本集团的银行抵押借款 40,786,455 千元(2015 年 12 月 31 日: 16,024,972 千元, 6,558,830 千元)作为抵押物。

# 融创房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (6) 存货(续)

#### (e) 存货-开发成本及建造合同

项目	所在地	开工时间	竣工时间/		预计总投入	2016 年	2015 年
			预期竣工时间	12 月 31 日		12 月 31 日	
融创千章墅	北京	2014 年 2 月	2017 年 10 月	3,318,389	1,425,651	-	
融创红岛壹号院	青岛	2017 年 2 月	2018 年 12 月	1,996,676	869,020	-	
融创都会中心	青岛	2014 年 5 月	2020 年 12 月	17,539,107	9,916,210	-	
融创龙瑞岛项目	青岛	2017 年 2 月	2025 年 9 月	12,305,049	2,210,490	-	
融创永清美景项目	廊坊	2017 年 6 月	2020 年 12 月	7,062,470	1,704,855	-	
融创半湾半岛二至三期	天津	2016 年 1 月	2020 年 5 月	2,516,027	781,871	1,189,989	
融创城	天津	2016 年 8 月	2019 年 10 月	9,119,537	5,185,774	-	
融创天津臻园	天津	2016 年 6 月	2019 年 12 月	4,870,976	2,140,413	-	
融创滨海中心	天津	2010 年 5 月	2021 年 8 月	1,724,584	607,998	551,119	
融创伍杆岛	天津	2016 年 3 月	2019 年 12 月	1,855,353	1,071,234	-	
翰樾	天津	2014 年 11 月	2018 年 7 月	2,638,029	2,190,243	-	
融创观澜壹号	郑州	2016 年 11 月	2019 年 7 月	7,477,542	748,753	-	
融创中原壹号院	郑州	2017 年 2 月	2018 年 10 月	4,284,939	2,670,806	-	
融创大连雁栖湖	大连	2015 年 6 月	2018 年 10 月	304,804	261,832	-	
融创大庆联想城	大庆	2016 年 8 月	2017 年 12 月	238,525	84,566	-	
融创外滩 188	上海	2014 年 6 月	2016 年 9 月	1,698,354	-	1,532,000	
融创大宁北玉兰公馆	上海	2014 年 3 月	2016 年 12 月	3,982,358	-	3,210,000	
融创浦兴社区地块	上海	2016 年 9 月	2017 年 12 月	1,334,636	736,752	-	
融创酒泾项目	上海	2016 年 12 月	2018 年 12 月	4,383,198	3,160,257	-	
融创香溢花城三期	上海	2015 年 12 月	2018 年 12 月	5,296,906	4,423,157	3,985,362	
融创南京臻园	南京	2016 年 4 月	2017 年 12 月	1,203,996	1,019,012	874,315	
融创南京精彩天地	南京	2014 年 12 月	2017 年 5 月	835,950	632,235	-	
融创狮山御园	苏州	2015 年 2 月	2016 年 12 月	2,117,762	-	1,630,000	
融创太湖城	苏州	2017 年 6 月	2019 年 6 月	450,823	79,779	-	
融创太湖湾	苏州	2016 年 5 月	2021 年 12 月	3,233,712	3,045,558	-	
融创石湖桃花源	苏州	2016 年 5 月	2017 年 12 月	1,773,913	1,435,189	-	
融创华西村项目	无锡	2017 年 5 月	2019 年 5 月	1,410,850	782,003	-	
融创天鹅湖	无锡	2014 年 3 月	2016 年 12 月	6,233,163	-	117,841	
融创理想城市七至九期	无锡	2015 年 1 月	2018 年 12 月	689,642	188,621	183,231	
融创沁园三期	无锡	2013 年 3 月	2018 年 11 月	495,029	250,556	242,763	
融创高浪路地块	无锡	2016 年 11 月	2018 年 12 月	502,711	199,867	-	
融创玖瑞尚城	无锡	2016 年 4 月	2018 年 12 月	2,929,492	1,763,807	-	
融创玖礼	无锡	2017 年 2 月	2018 年 10 月	218,929	198,032	-	
融创常州玉兰广场三至五期	常州	2015 年 10 月	2019 年 11 月	3,855,726	1,647,119	1,654,551	
融创朝宗原筑-二期商业	江阴	2013 年 5 月	2017 年 3 月	36,802	30,724	-	
融创自由时光	重庆	2014 年 9 月	2018 年 6 月	1,812,741	616,807	-	
融创钓鱼台	重庆	2015 年 5 月	2022 年 6 月	4,965,714	2,041,392	-	
融创新川 56 亩	成都	2016 年 12 月	2018 年 6 月	1,656,054	1,154,254	-	
融创南湖逸家二期	成都	2014 年 12 月	2017 年 12 月	877,314	689,462	527,115	
融创成都长滩壹号七至八期	成都	2014 年 1 月	2018 年 6 月	393,493	418,675	342,931	

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(e) 存货-开发成本及建造合同(续)

项目	所在地	开工时间	竣工时间/ 预期竣工时间	预计总投入	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
融创电信路地块	成都	2017 年 12 月	2019 年 12 月	574,524	397,798	309,193
融创天府逸家三期	成都	2016 年 4 月	2018 年 11 月	1,069,953	698,474	1,414,042
融创 Nano 公馆	成都	2015 年 4 月	2019 年 5 月	451,737	369,017	341,489
融创金牛颐园	成都	2017 年 4 月	2018 年 12 月	1,319,107	785,986	-
融创南宁融公馆	南宁	2016 年 3 月	2018 年 12 月	2,394,322	708,564	-
融创玖璟城	昆明	2016 年 2 月	2022 年 12 月	2,374,620	1,941,917	-
融创杭州印	杭州	2013 年 8 月	2016 年 6 月	1,548,824	-	1,419,137
融创河滨之城二期	杭州	2014 年 6 月	2016 年 6 月	3,411,182	-	3,009,614
融创玖璋台	杭州	2016 年 4 月	2018 年 6 月	3,017,275	2,109,224	-
融创涌清府	杭州	2016 年 4 月	2019 年 12 月	1,731,713	1,257,486	-
融创溪涧堂	杭州	2016 年 9 月	2018 年 6 月	491,475	260,542	-
杭州奥体项目	杭州	2016 年 10 月	2019 年 6 月	4,160,645	2,766,296	-
融创水榭山三至五期	杭州	2017 年 5 月	2020 年 1 月	3,928,697	2,084,956	-
融创杭州东南海	杭州	2015 年 9 月	2019 年 9 月	1,345,974	1,269,571	-
融创市中心北项目	杭州	2017 年 5 月	2019 年 6 月	1,554,616	11,408	-
融创合肥壹号院	合肥	2016 年 3 月	2018 年 11 月	4,072,783	2,716,858	-
融创合肥玖璋台	合肥	2016 年 11 月	2018 年 12 月	1,379,914	1,036,406	-
融创梧桐里	合肥	2015 年 8 月	2018 年 1 月	490,273	377,852	-
融创逸树	宁波	2017 年 2 月	2018 年 11 月	1,164,957	733,763	-
融创培罗成项目	宁波	2017 年 1 月	2018 年 11 月	3,721,113	2,111,419	-
融创翔安新城项目	厦门	2016 年 12 月	2019 年 6 月	4,196,719	3,085,330	-
融创创智谷	深圳	2015 年 10 月	2018 年 5 月	1,252,312	740,456	-
融创广州御园	广州	2017 年 2 月	2018 年 12 月	711,486	171,501	-
融创湖滨世家	佛山	2016 年 5 月	2019 年 6 月	2,016,964	1,133,831	-
融创佛山御府	佛山	2016 年 5 月	2018 年 12 月	2,872,339	2,086,099	-
融创佛山臻园	佛山	2017 年 3 月	2018 年 12 月	558,132	339,446	-
融创清溪壹号	东莞	2016 年 8 月	2018 年 6 月	1,017,536	670,932	-
融创众利路项目	东莞	2018 年 3 月	2020 年 1 月	466,060	46,617	-
融创公园首府	东莞	2017 年 3 月	2019 年 12 月	2,005,171	2,005,171	-
融创海湾半岛	惠州	2016 年 11 月	2023 年 6 月	227,502	248,674	-
融创威利项目	中山	2017 年 5 月	2020 年 6 月	1,256,960	651,000	-
融创武汉融公馆	武汉	2016 年 6 月	2019 年 6 月	2,726,797	1,708,370	-
融创美林公馆	武汉	2017 年 2 月	2020 年 4 月	6,211,899	2,019,321	-
融创天城五期	武汉	2016 年 4 月	2019 年 12 月	1,238,340	476,908	-
融创智谷 3 期	武汉	2017 年 8 月	2021 年 10 月	1,508,036	208,947	-
融创溪棠	长沙	2017 年 6 月	2019 年 5 月	1,361,268	320,012	-
融创前海天地四期	长沙	2017 年 8 月	2019 年 6 月	30,637	16,113	-
融创九域一品	景德镇	2015 年 11 月	2018 年 12 月	1,200,460	338,446	-
融创海棠湾壹号	三亚	2016 年 8 月	2023 年 6 月	6,502,375	1,933,600	-
其他					4,705,630	1,003,345
					<u>100,926,915</u>	<u>23,538,037</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(f) 存货-开发产品

项目	所在地	最近一期 竣工时间	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
融创西山壹号院	北京	2015 年 10 月	281,982	-	(52,580)	229,402
融创橄榄城	北京	2014 年 8 月	-	96,790	-	96,790
钧廷	北京	2014 年 9 月	-	67,860	-	67,860
融创千章墅	北京	2016 年 10 月	-	379,459	-	379,459
融创都会中心	青岛	2016 年 3 月	-	1,797,407	-	1,797,407
融创海逸长洲	天津	2012 年 12 月	59,554	-	(18,839)	40,715
融创奥城	天津	2013 年 12 月	125,509	-	(6,829)	118,680
融创王府壹号	天津	2014 年 12 月	433,549	-	(156,744)	276,805
融创半湾半岛	天津	2016 年 12 月	350,202	928,712	(984,366)	294,548
融创伍杆岛	天津	2014 年 11 月	-	96,362	(42,748)	53,614
贻锦台	天津	2012 年 10 月	-	37,985	(4,505)	33,480
上城	唐山	2013 年 7 月	-	15,950	-	15,950
融创大连雁栖湖	大连	2016 年 11 月	-	654,697	-	654,697
融创大庆联想城	大庆	2015 年 2 月	-	416,174	(10,468)	405,706
融创上海玉兰花园	上海	2013 年 6 月	79,464	53,260	(93,394)	39,330
融创浦建路 727	上海	2016 年 12 月	-	801,037	-	801,037
融创外滩 188	上海	2016 年 9 月	-	1,833,898	(1,198,313)	635,585
融创大宁北玉兰公馆	上海	2016 年 12 月	-	4,185,506	(3,752,823)	432,683
融创香溢花城	上海	2014 年 1 月	451,290	1,933	(88,095)	365,128
苏州狮山御园	苏州	2016 年 12 月	-	2,355,146	(2,238,779)	116,367
融创 81 栋	苏州	2012 年 12 月	21,349	-	10,316	31,665
融创无锡玉兰花园	无锡	2015 年 12 月	395,512	-	(207,163)	188,349
融创天鹅湖	无锡	2016 年 12 月	547,697	131,784	(80,490)	598,991
融创理想城市	无锡	2016 年 12 月	230,842	-	(28,816)	202,026
融创洵园	无锡	2015 年 12 月	650,393	1,224	(272,592)	379,025
融创玖瑞尚城	无锡	2014 年 6 月	-	18,088	-	18,088
融创玖玖城	无锡	2016 年 7 月	-	195,721	-	195,721
融创玖礼	无锡	2015 年 8 月	-	313,448	-	313,448
融创常州玉兰广场	常州	2016 年 9 月	823,329	551,999	(897,571)	477,757
融创朝宗原筑	江阴	2015 年 12 月	-	479,771	(2,570)	477,201
融创奥林匹克花园	重庆	2015 年 12 月	1,106,087	-	(266,211)	839,876
融创亚太商谷	重庆	2013 年 12 月	684,400	-	(495,404)	188,996
融创伊顿庄园	重庆	2014 年 12 月	179,105	-	(26,775)	152,330
重庆融科城	重庆	2006 年 12 月	-	1,136,388	(46,265)	1,090,123
融创自由时光	重庆	2016 年 12 月	-	564,291	(421,698)	142,593

# 融创房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2016年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (6) 存货(续)

#### (f) 存货-开发产品(续)

项目	所在地	最近一期 竣工时间	2015年 12月31日	本年增加	本年减少	2016年 12月31日
融创南湖逸家	成都	2015年11月	273,403	1,941	(89,768)	185,576
融创成都长滩壹号	成都	2015年12月	889,406	9,525	(364,501)	534,430
四海逸家/锦江逸家/光华 中心	成都	2015年10月	2,388,217	-	(1,653,098)	735,119
融创锦邸	成都	2015年12月	528,862	-	(367,334)	161,528
融创天府逸家	成都	2016年11月	351,717	1,384,299	(1,128,036)	607,980
融创玖璟城	昆明	2015年12月	-	591,538	-	591,538
融创杭州印	杭州	2016年6月	-	2,066,365	(1,524,038)	542,327
河滨之城二期	杭州	2016年6月	-	3,559,432	(3,223,832)	335,600
融创水榭山	杭州	2014年12月	-	459,432	(293,102)	166,330
融创无锡瓊颐湾	杭州	2016年10月	-	878,019	(378,650)	499,369
融创瓊骊山	杭州	2014年7月	-	985,659	(152,043)	833,616
融创九重锦	合肥	2012年1月	-	45,177	(1,007)	44,170
融创梧桐里	合肥	2016年12月	-	156,886	-	156,886
融创海湾半岛	惠州	2016年12月	-	701,770	-	701,770
融创天城	武汉	2014年6月	-	54,339	(1,054)	53,285
融创珞喻路中心	武汉	2013年10月	-	10,661	(3,815)	6,846
融创花满庭	武汉	2015年11月	-	13,297	-	13,297
融创智谷	武汉	2016年12月	-	620,164	(62,348)	557,816
檀香山	长沙	2012年12月	-	28,157	-	28,157
融创前海天地	长沙	2015年6月	-	623,067	-	623,067
融创九域一品	景德镇	2013年11月	-	6,586	-	6,586
融创迎宾路壹号	三亚	2015年10月	-	171,243	-	171,243
其他			388,805	273,737	(632,479)	30,063
			<u>11,240,674</u>	<u>29,756,184</u>	<u>(21,258,827)</u>	<u>19,738,031</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 其他流动资产

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
可供出售金融资产(附注四(8))	5,501,200	-
待抵扣进项税额	376,671	-
	<u>5,877,871</u>	<u>-</u>

(8) 可供出售金融资产

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
以公允价值计量		
-理财产品(附注(i))	5,501,200	-
-未上市证券(附注(ii))	160,000	-
	<u>5,661,200</u>	<u>-</u>
减：列示于其他流动资产的可供出售 金融资产(附注四(7))	<u>(5,501,200)</u>	<u>-</u>
	<u>160,000</u>	<u>-</u>

(i) 银行理财产品将于一年内到期，其回报率随目标资产业绩情况而变动，其中因担保而对使用有限制的资产为 1,060,000 千元。于 2016 年 12 月 31 日，其账面价值约等于公允价值(第三层：资产和负债并非依据可观察市场数据的输入(即非可观察输入))。公允价值以管理层预期的理财产品预期可获取收益折现后的现金流量确定。

(ii) 于 2016 年 8 月，本集团以对价 160 百万元从独立第三方取得一家公司 2% 股权。

(9) 长期股权投资

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
合营企业(a)	24,127,290	10,105,842
联营企业(b)	4,683,491	4,568,606
	<u>28,810,781</u>	<u>14,674,448</u>
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>28,810,781</u>	<u>14,674,448</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	2016 年度	2015 年度
期初余额	10,105,842	7,404,086
设立新增合营公司	5,634,040	753,923
收购新增合营公司(附注(i))	6,401,571	1,471,200
追加投资(附注(ii))	589,008	236,000
通过收购子公司增加合营公司投资 (附注五(1)(c))	1,261,740	67,840
处置对合营公司的投资	(49,869)	(49,995)
按权益法调整的净损益(附注四(42))	796,526	1,548,339
宣告发放现金股利或利润	(447,680)	(1,294,351)
子公司转为合营公司(附注五(2)(c))	38,551	1,231,459
合营公司转为子公司(附注五(1)(b))	(28,417)	(1,153,375)
顺流交易抵销	(174,022)	(109,284)
期末余额	<u>24,127,290</u>	<u>10,105,842</u>

(i) 于收购完成日，以个别认定的方式确认对价低于可辨认净资产公允价值共计 475.46 百万元，本集团将其计入营业外收入。

(ii) 于 2016 年度，本集团进一步收购两家原有合营公司的股权及债权，总对价为 543.35 百万元，低于可辨认净资产公允价值 45.66 百万元，确认为营业外收入。

在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2016 年度	2015 年度
期初余额	4,568,606	4,123,663
设立新增联营公司	497	-
收购新增联营公司	502,000	1,593,074
通过收购子公司增加联营公司投资 (附注五(1)(c))	6,500	-
处置对联营公司的投资	-	(18,406)
按权益法调整的净损益(附注四(42))	195,619	187,079
联营公司宣告发放现金股利	(591,755)	(1,231,810)
联营公司转为子公司	-	(86,975)
其他	2,024	1,981
期末余额	<u>4,683,491</u>	<u>4,568,606</u>

在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

(10) 投资性房地产

(a) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

	房屋建筑物
2015 年 12 月 31 日	-
本年增加	170,046
2016 年 12 月 31 日	<u>170,046</u>

2016 年度，本集团通过收购子公司取得投资性房地产，该投资性房地产包括写字楼、酒店及商铺等，均依照各投资性房地产的特点依据商业条款对外进行出租，并签署租赁合同约定相应的租赁期限、租金、付款方式、租赁双方的权利和义务以及违约责任等内容。

(b) 于 2016 年 12 月 31 日，本集团无未办妥产权证书的投资性房地产。



融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 固定资产

	房屋 建筑物	机器 设备	运输 工具	办公 设备	合计
原价					
2015 年 12 月 31 日	11,786	3,905	62,190	41,815	119,696
本年购置	-	-	10,425	13,691	24,116
非同一控制下企业合并	363,741	-	8,854	63,889	436,484
处置及报废	-	-	(6,115)	(15,335)	(21,450)
处置子公司	-	-	(619)	(82)	(701)
2016 年 12 月 31 日	375,527	3,905	74,735	103,978	558,145
累计折旧					
2015 年 12 月 31 日	(814)	(2,364)	(37,908)	(27,044)	(68,130)
本年计提	(1,572)	(1,532)	(15,645)	(7,217)	(25,966)
处置及报废	-	-	4,529	5,315	9,844
处置子公司	-	-	340	75	415
2016 年 12 月 31 日	(2,386)	(3,896)	(48,684)	(28,871)	(83,837)
账面价值					
2016 年 12 月 31 日	373,141	9	26,051	75,107	474,308
2015 年 12 月 31 日	10,972	1,541	24,282	14,771	51,566

- (a) 2016 年度固定资产计提的折旧金额为 25,966 千元(2015 年度: 21,209 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 2,097 千元、1,486 千元及 22,383 千元(2015 年: 3,917 千元、1,697 千元及 15,595 千元)。

于2016年12月31日, 本集团无抵押、质押、融资租入、未办妥产权证书及闲置的固定资产(2015年12月31日: 无)。

# 融创房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (12) 商誉

本年度本集团因股权收购产生商誉账面净值的变动情况如下：

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
无锡融创城市建设有限公司 (以下简称“无锡城建”)	124,244	-	-	124,244
无锡融创地产有限公司 (以下简称“无锡地产”)	85,709	-	-	85,709
重庆融创基业房地产开发有限公司 (以下简称“重庆基业”)	48,308	-	-	48,308
常州绿城置业有限公司 (以下简称“常州绿城”)	35,070	-	-	35,070
融创物业服务集团有限公司 (以下简称“融创物业”)	32,762	-	-	32,762
北京融创恒基地产有限公司 (以下简称“北京恒基”)	9,017	-	-	9,017
重庆融创亚太实业有限公司 (以下简称“重庆亚太实业”)	917	-	-	917
重庆亚太商谷物业管理有限公司 (以下简称“重庆亚太商谷”)	848	-	-	848
上海绿城森林高尔夫别墅开发有限公司 (以下简称“上海高尔夫”)	66,266	-	-	66,266
上海融绿启威置业有限公司 (以下简称“上海融绿启威”)	7,558	-	-	7,558
上海融绿汇谊置业有限公司 (以下简称“上海融绿汇谊”)	6,889	-	-	6,889
湖北长源房地产开发有限责任公司 (以下简称“湖北长源”)	-	50,126	-	50,126
中山市威利置业有限公司 (以下简称“中山威利”)	-	77,499	-	77,499
青岛嘉凯城	-	38,070	-	38,070
重庆合众联一投资有限公司 (以下简称“合众联一”)	-	7,903	-	7,903
成都天颐置业有限公司 (以下简称“成都天颐”)	-	8,851	-	8,851
	417,588	182,449	-	600,037
减：减值准备(a)				
无锡城建	(124,244)	-	-	(124,244)
无锡地产	(85,709)	-	-	(85,709)
	207,635	182,449	-	390,084

本年度增加的商誉系购买5家公司股权所致(附注五(1)(b))。

于2016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。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 商誉(续)

(a) 减值

资产组和资产组组合的可收回金额是依据管理层批准的五年期预算，采用现金流量预测方法计算。超过该年期的现金流量采用以下所述的估计增长率作出推算。

管理层所采用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。管理层根据历史经验及对市场发展的预测确定预算毛利率，并采用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为折现率。上述假设用以分析该业务分部内各资产组和资产组组合的可收回金额。

商誉产生自业务合并，且会分配至预期将受益于合并协同效应的各项目或各类项目。各项目或各类项目确认为现金产生单位。管理层会根据业务表现及监察各现金产生单位的商誉。现金产生单位可收回金额是根据公允价值减出售成本计算确定。于 2016 年 12 月 31 日，经营实体的各现金产生单位分析所使用的除税后折现率为 15%(2015 年 12 月 31 日：14%)。

与商誉的账面价值相比，无单独重大的现金产生单位的商誉。商誉主要归属于物业开发分部。

(13) 长期待摊费用

	2015 年 12 月 31 日	本期增加- 购置	本期增加- 非同一控制下 企业合并	本期摊销	2016 年 12 月 31 日
经营租入固定 资产改良	-	4,298	53,379	(1,213)	56,464

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损
资产减值准备	154,788	619,152	101,093	404,372
可抵扣亏损	717,505	2,870,020	268,134	1,072,536
土地增值税	945,332	3,781,328	835,075	3,340,300
广告及业务宣传费	12,224	48,896	10,667	42,668
预提费用	7,708	30,832	10,276	41,104
其他	94,584	378,336	15,076	60,304
	<u>1,932,141</u>	<u>7,728,564</u>	<u>1,240,321</u>	<u>4,961,284</u>
其中：				
预计于 1 年内				
(含 1 年)转回	929,279	3,717,116	804,381	3,217,524
预计于 1 年后转回	1,002,862	4,011,448	435,940	1,743,760
	<u>1,932,141</u>	<u>7,728,564</u>	<u>1,240,321</u>	<u>4,961,284</u>

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
非同一控制下企业合并资产评估增值	3,171,861	12,687,444	988,028	3,952,112
土地增值税	178,264	713,056	64,329	257,316
衍生金融工具的公允价值变动	11,402	45,608		
其他	1,591	6,364	5,912	23,648
	<u>3,363,118</u>	<u>13,452,472</u>	<u>1,058,269</u>	<u>4,233,076</u>
其中：				
预计于 1 年内				
(含 1 年)转回	484,219	1,936,876	390,820	1,563,280
预计于 1 年后转回	2,878,899	11,515,596	667,449	2,669,796
	<u>3,363,118</u>	<u>13,452,472</u>	<u>1,058,269</u>	<u>4,233,076</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	469,800	259,088
可抵扣亏损	998,139	200,296
	<u>1,467,939</u>	<u>459,384</u>

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
2016	-	8,524
2017	71,246	35,484
2018	292,084	35,124
2019	124,789	53,236
2020	195,670	67,928
2021	314,350	-
	<u>998,139</u>	<u>200,296</u>

(15) 其他非流动资产

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
预付股权款	<u>1,657,285</u>	<u>4,722,037</u>

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

于 2015 年 12 月 31 日，其他非流动资产 4,722,037 千元，主要包括：(1) 本集团获取位于上海浦东新区的房地产开发项目预付的股权投资款 401,055 千元，同时本集团通过收购子公司，该子公司账面包含的对上述房地产开发项目的预付股权款 3,497,962 千元，及(2) 本集团为在西安获取新的房地产项目而预付的股权投资款 815,145 千元。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(16) 短期借款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	2,075,000	127,800
质押借款(b)	536,200	-
保证借款	2,439,200	50,000
信用借款	46,000	46,000
	<u>5,096,400</u>	<u>223,800</u>

(a) 于 2016 年 12 月 31 日，银行抵押借款 2,075,000 千元(2015 年 12 月 31 日：127,800 千元)系由本集团账面价值为 13,292,388 千元的开发产品和开发成本作为抵押物(附注四(6))；

(b) 于 2016 年 12 月 31 日，银行质押借款 536,200 千元(2015 年 12 月 31 日：无)系由本集团子公司上海骧远投资控股有限公司(以下简称“上海骧远”)以持有其子公司上海昊川置业有限公司(以下简称“上海昊川”)的 50%的股权提供的质押保证。

于 2016 年 12 月 31 日，短期借款的利率区间为 4.35%至 8.15%(2015 年 12 月 31 日：6.6%至 8.15%)。

(17) 应付票据

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	70,054	53,903
商业承兑汇票	9,007	39,467
	<u>79,061</u>	<u>93,370</u>

于 2016 年 12 月 31 日，本集团无已到期未支付的应付票据。

(18) 应付账款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付工程款	9,628,877	5,099,543
应付土地款	1,189,841	410,986
应付广告及销售服务费	55,922	110,998
应付材料款	72,336	20,914
其他	25,877	13,073
	<u>10,972,853</u>	<u>5,655,514</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 应付账款(续)

(a) 于 2016 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 3,304,478 千元(2015 年 12 月 31 日：2,019,754 千元)，主要为应付工程款。

(19) 预收款项

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
预收购房款	29,078,996	8,976,913
预收物业服务费	119,751	107,025
	<u>29,198,747</u>	<u>9,083,938</u>

(a) 于 2016 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 3,964,353 千元(2015 年 12 月 31 日：1,780,059 千元)，主要为预收业主购房款，将于房地产项目竣工交付时结转销售收入。

(20) 应付职工薪酬

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
短期薪酬(a)	397,354	161,753
设定提存计划(b)	5,823	1,372
应付辞退福利(c)	115,853	-
	<u>519,030</u>	<u>163,125</u>

(a) 短期薪酬

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	156,073	1,184,311	(955,200)	385,184
职工福利费	-	41,533	(39,399)	2,134
社会保险费	656	14,424	(13,354)	1,726
其中：医疗保险费	553	12,498	(11,658)	1,393
工伤保险费	63	857	(744)	176
生育保险费	40	1,069	(952)	157
住房公积金	749	33,536	(31,457)	2,828
工会经费和职工教育经费	4,212	4,435	(3,170)	5,477
其他短期薪酬	63	1,692	(1,750)	5
	<u>161,753</u>	<u>1,279,931</u>	<u>(1,044,330)</u>	<u>397,354</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 应付职工薪酬(续)

(b) 设定提存计划

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
基本养老保险	1,287	35,872	(32,751)	4,408
失业保险费	85	2,593	(2,337)	341
企业年金	-	1,931	(857)	1,074
	<u>1,372</u>	<u>40,396</u>	<u>(35,945)</u>	<u>5,823</u>

(c) 应付辞退福利

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
辞退福利(i)	<u>115,853</u>	-

(i) 2016 年度, 本集团因解除劳动关系所提供的辞退福利为 115,853 千元(2015 年 12 月 31 日: 无)。

(21) 应交税费

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应交土地增值税	4,241,482	3,528,627
应交企业所得税	2,577,472	2,432,245
未交增值税	900,112	9,161
应交营业税	115,678	221,850
应交房产税	13,641	75
应交城市维护建设税	6,987	10,274
应交个人所得税	5,290	3,260
应交教育费附加	4,376	8,815
其他	8,286	2,956
	<u>7,873,324</u>	<u>6,217,263</u>



融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(22) 应付利息

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付债券利息	874,795	112,782
分期付息到期还本的长期借款利息	153,383	2,446
短期借款应付利息	21,968	23,519
	<u>1,050,146</u>	<u>138,747</u>

于 2016 年 12 月 31 日，本集团无已逾期未支付的利息的情况(2015 年 12 月 31 日：无)。

(23) 其他应付款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付少数股东、联营及合营公司、同一控制下关联方及其他第三方往来款	59,119,849	22,274,707
应付股权转让款	20,960,567	1,031,517
保证金	1,917,589	381,764
代收款	340,249	336,559
预收项目合作款	259,555	300,000
	<u>82,597,809</u>	<u>24,324,547</u>

(24) 一年内到期的非流动负债

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(附注四(25))	<u>17,072,346</u>	<u>5,130,320</u>

(25) 长期借款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	38,711,455	6,431,030
质押借款(b)	10,992,574	4,408,120
保证借款	8,905,239	320,000
信用借款	3,687,230	-
	<u>62,296,498</u>	<u>11,159,150</u>
减：一年内到期的长期借款	<u>(17,072,346)</u>	<u>(5,130,320)</u>
	<u>45,224,152</u>	<u>6,028,830</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 长期借款(续)

- (a) 于 2016 年 12 月 31 日，银行抵押借款 38,711,455 千元(2015 年 12 月 31 日：6,431,030 千元)系由本集团账面价值约为 61,042,195 千元的开发成本及开发产品作抵押(附注四(6))。
- (b) 于 2016 年 12 月 31 日，银行质押借款 10,992,574 千元(2015 年 12 月 31 日：4,408,120 千元)系由本集团的子公司持有的子公司、合营公司或联营公司的股权提供质押保证。

于 2016 年 12 月 31 日，长期借款的年利率区间为 3.44%至 11.00% (2015 年 12 月 31 日：4.48%至 10.70%)。

(26) 应付债券

(a) 公募债券

	2015 年 12 月 31 日	本年发行	未确认融资费用及 发行费用的摊销	2016 年 12 月 31 日
公募债券	5,967,000	3,942,607	11,829	9,921,436

经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1256 号文核准，本集团于 2016 年 8 月 16 日公开发行两笔公司债券，总额 4,000,000 千元，债券采用单利按年计息，每年付息一次。债券有关信息如下：

	面值	发行日期	发行金额	发行费用总额	注释
第一笔	100 元	2015 年 8 月 14 日	2,500,000	15,000	(i)
第二笔	100 元	2015 年 8 月 14 日	2,500,000	15,000	(ii)
第三笔	100 元	2015 年 9 月 1 日	1,000,000	6,000	(iii)
第四笔	100 元	2016 年 8 月 16 日	1,200,000	3,600	(iv)
第五笔	100 元	2016 年 8 月 16 日	2,800,000	8,400	(v)
			<u>10,000,000</u>	<u>48,000</u>	

# 融创房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (26) 应付债券(续)

##### (a) 公募债券(续)

注释:

- (i) 本债券票面利率为 4.50%，在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，本集团作为发行人有上调票面利率的选择权，即存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 3 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。同时，债券投资者则拥有决定是否回售的选择权。
- (ii) 本债券票面利率为 5.70%，存续期 5 年，在存续期内固定不变。
- (iii) 本债券票面利率为 4.48%，在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，本集团作为发行人有上调票面利率的选择权，即存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 3 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。同时，债券投资者则拥有决定是否回售的选择权。
- (iv) 本债券票面利率为 3.44%，在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，本集团作为发行人有上调票面利率的选择权，即存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 3 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。同时，债券投资者则拥有决定是否回售的选择权。
- (v) 本债券票面利率为 4.00%，在存续期内前 5 年固定不变，在存续期的第 5 年末，本集团作为发行人有上调票面利率的选择权，即存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 5 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。同时，债券投资者则拥有决定是否回售的选择权。

##### (b) 私募债券

	2015 年 12 月 31 日	本年发行	未确认融资费用及 发行费用的摊销	2016 年 12 月 31 日
私募债券	-	14,759,309	57,569	14,816,878

本集团于 2016 年先后发行 5 笔私募公司债券，总额 15,000,000 千元，债券采用单利按年计息，每年付息一次。债券有关信息如下：

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 应付债券(续)

(b) 私募债券(续)

	面值	发行日期	发行金额	发行费用总额	注释
第一笔	100 元	2016 年 1 月 21 日	1,500,000	6,000	(i)
第二笔	100 元	2016 年 1 月 22 日	5,000,000	15,000	(ii)
第三笔	100 元	2016 年 3 月 7 日	3,500,000	14,000	(iii)
第四笔	100 元	2016 年 5 月 3 日	2,700,000	10,800	(iv)
第五笔	100 元	2016 年 6 月 13 日	2,300,000	6,900	(v)
			<u>15,000,000</u>	<u>52,700</u>	

- (i) 本债券票面利率为 5.20%，在存续期内前 2 年固定不变，在存续期的第 2 年末，本集团作为发行人有上调票面利率的选择权，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 2 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。同时，债券投资者则拥有决定是否回售的选择权。
- (ii) 本债券票面利率为 6.39%，在存续期内前 5 年固定不变，在存续期的第 5 年末，本集团作为发行人有上调票面利率的选择权，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 5 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。同时，债券投资者则拥有决定是否回售的选择权。
- (iii) 本债券票面利率为 5.40%，在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，本集团作为发行人有上调票面利率的选择权，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 3 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。同时，债券投资者则拥有决定是否回售的选择权。
- (iv) 本债券票面利率为 5.85%，在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，本集团作为发行人有上调票面利率的选择权，存续期后 3 年票面利率为本期债券存续期前 3 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 3 年固定不变。同时，债券投资者则拥有决定是否回售的选择权。
- (v) 本债券票面利率为 5.45%，在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，本集团作为发行人有上调票面利率的选择权，存续期后 3 年票面利率为本期债券存续期前 3 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 3 年固定不变。同时，债券投资者则拥有决定是否回售的选择权。

本集团以摊余成本计量应付债券，除第二笔公募债券外，所有债券发行设定的选择权条款均构成衍生金融工具，本公司将包含在债券中的衍生金融工具单独确认为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(附注四(27))。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(27) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
衍生金融工具	<u>187,776</u>	-

衍生金融工具为嵌套在公司债券中的选择权，在初始计量时按公允价值确认，后续以公允价值重新计量，公允价值变动计入当期损益(附注四(41))。于 2016 年 12 月 31 日，公募债券及私募债券中包含的衍生金融工具的公允价值分别为 119.12 百万元及 68.66 百万元。

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

(28) 其他非流动负债

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
股权并购物业评估增值的土地增值税	<u>3,523,819</u>	<u>770,885</u>

(29) 实收资本

如本报告附注一所示，本公司有 6 家直接股东，均为最终控制人孙宏斌先生通过融创中国控制的从事投资控股的全资子公司。于 2014 年 12 月 31 日，本公司注册资本及实收资本为 9 亿元，根据本公司 2015 年 1 月 5 日的股东会决议，本公司注册资本增加至 100 亿元，新增资本 91 亿元分别由 6 家直接股东按各自股权比例于 2023 年 1 月 5 日前分批次以现金形式增资。截至 2016 年 12 月 31 日止，本公司已完成增资 61 亿元，实收资本余额增加至 70 亿元。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 资本公积

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
收购少数股东股权(附注四(31))	184,254	-	(24,580)	159,674
母公司股份支付计入股东权益	201,000	57,890	-	258,890
	<u>385,254</u>	<u>57,890</u>	<u>(24,580)</u>	<u>418,564</u>

	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日
收购少数股东股权(附注四(31))	-	199,786	(15,532)	184,254
母公司股份支付计入股东权益	153,605	47,395	-	201,000
	<u>153,605</u>	<u>247,181</u>	<u>(15,532)</u>	<u>385,254</u>

(31) 与少数股东的交易

- (a) 于 2016 年 1 月，本集团进一步收购子公司无锡绿城房地产开发有限公司(以下简称“无锡绿城”)15%的股权，收购完成后，无锡绿城成为本集团的全资子公司。该交易导致少数股东权益减少 29.37 百万元，归属于本公司的股东权益增加 11.95 百万元。
- (b) 于 2016 年 5 月，本集团以总对价 1,324.9 百万元进一步收购子公司上海枫丹丽舍房地产开发有限公司(以下简称“上海枫丹”)37.855%股权及债权，交易完成后，上海枫丹成为本集团的全资子公司。该交易导致少数股东权益增加 41.16 百万元。目前，上海枫丹通过一家合营公司投资于上海的一个物业项目。该交易总对价超过账面少数股东权益价值的部分视为对土地使用权的投资成本。
- (c) 于 2016 年 12 月，本集团进一步收购子公司天津团泊湖假日建设有限公司(以下简称“天津团泊湖”)5%的股权，收购完成后，天津团泊湖成为本集团的全资子公司。该交易导致少数股东权益减少 13.56 百万元，归属于本公司股东权益减少 86.44 百万元。
- (d) 于 2016 年 3 月 30 日，本集团进一步收购子公司天茂置业(南京)有限公司(以下简称“南京天茂”)25%的股权，收购完成后，南京天茂成为本集团的全资子公司。该交易导致少数股东权益减少 179.91 百万元，归属于本公司股东权益增加 49.91 百万元。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(32) 盈余公积

	2015 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2016 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	1,244,397	38,418	-	1,282,815
	2014 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2015 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	98,096	1,146,301	-	1,244,397

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。本公司 2016 年按净利润的 10%提取法定盈余公积 38,418 千元(2015 年：1,146,301 千元)。

(33) 未分配利润

	2016 年度	2015 年度
年初未分配利润	16,160,251	12,861,287
加：本年归属于本公司股东的净利润	3,828,356	4,445,265
减：提取法定盈余公积(附注四(32))	(38,418)	(1,146,301)
年末未分配利润	19,950,189	16,160,251

(34) 其他权益工具

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

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

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 其他权益工具(续)

根据合同，基于不可控制情况而发生违约的最高补偿限额为人民币 60 百万元，本集团将其作为金融负债列示，扣除补偿后，发行永续债券所获得款项的净额为 4,527.9 百万元，由于仅在特定情况下，本集团对永续债券才负有偿还本金或作出分配决定的义务，且该特定情况由本集团自行决定，实际上为本集团提供了免于支付现金或以其他金融资产结算的无条件权利。因此，永续债券所获得款项净额，列示为本集团的权益工具，根据债券条款所作出的票面利息的计提视作对永续债券持有者的利益分配。

(35) 营业收入和营业成本

	2016 年度	2015 年度
主营业务收入(a)	25,564,243	11,247,146
其他业务收入(b)	337,256	350,649
	<u>25,901,499</u>	<u>11,597,795</u>
主营业务成本(a)	20,723,481	9,540,553
其他业务成本(b)	12,443	261,050
	<u>20,735,924</u>	<u>9,801,603</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2016 年度		2015 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	24,891,641	20,209,582	10,798,476	9,153,791
物业管理及其他	672,602	513,899	448,670	386,762
	<u>25,564,243</u>	<u>20,723,481</u>	<u>11,247,146</u>	<u>9,540,553</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2016 年度		2015 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
品牌费收入	322,896	-	164,035	-
租金及代理费收入	14,360	12,443	11,614	22,050
出售投资性房地产	-	-	175,000	239,000
	<u>337,256</u>	<u>12,443</u>	<u>350,649</u>	<u>261,050</u>



融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(36) 税金及附加

	2016 年度	2015 年度	计缴标准
土地增值税	311,100	(638,204)	对转让地上建筑物和其他附着物产权所取得的增值额按四级超率累进税率计缴
营业税	798,422	566,299	计税营业额×适用税率，适用税率按行业、类别不同而定
城市维护建设税	81,572	31,635	(本期应缴增值税+本期应缴营业税)×适用税率，适用税率为纳税人所在地行政级别相应税率
教育费附加	36,705	16,963	教育费附加的计算公式为(本期应缴增值税+本期应缴营业税)×3%；地方教育费附加的计算公式为(本期应缴增值税+本期应缴营业税)×2%
防洪费	8,564	3,155	
其他(a)	76,004	5,150	
	<u>1,312,367</u>	<u>(15,002)</u>	

- (a) 财政部于 2016 年 12 月颁布了财会[2016]22 号《增值税会计处理规定》(附注三(a))，要求自发布之日起施行。2016 年 5 月 1 日至该规定施行之间发生的交易按该规定调整。按照该规定的相关要求，本集团将 2016 年 5 月至 12 月发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等共计 54,511 千元列示在“税金及附加”项目中，2016 年 1 月至 4 月发生的上述税金仍然列示在“管理费用”项目中，2015 年的比较数字不追溯调整。该规定中的其他事项对本集团财务报表不构成重大影响。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 销售费用

	2016 年度	2015 年度
人工成本	351,972	136,422
销售推广费	257,553	198,289
办公及其他	83,613	47,967
业务招待费	7,696	4,669
折旧及摊销	1,555	1,697
中介费用	3,105	4,013
	<u>705,494</u>	<u>393,057</u>

(38) 管理费用

	2016 年度	2015 年度
人工成本	435,085	236,384
办公及其他	125,976	129,216
中介费用	107,836	67,668
母公司股份支付的费用摊销	57,890	47,395
费用性税金	15,119	29,264
业务招待费	41,405	27,342
折旧及摊销	23,480	15,820
	<u>806,791</u>	<u>553,089</u>

(39) 财务费用 - 净额

	2016 年度	2015 年度
利息支出	2,905,816	1,117,458
减：资本化利息	(1,386,748)	(703,881)
利息费用	<u>1,519,068</u>	<u>413,577</u>
利息收入	(378,436)	(99,691)
汇兑损益	9,281	-
其他	400	-
	<u>1,150,313</u>	<u>313,886</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(40) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2016 年度	2015 年度
开发产品销售成本	20,207,138	9,149,874
职工薪酬及福利	787,057	372,806
物业管理及其他成本支出	526,341	647,812
销售推广费	257,553	198,289
办公及其他费用	209,589	177,183
专业服务费用	110,941	71,681
母公司股份支付的费用摊销	57,890	47,395
费用性税金	15,119	29,264
业务招待费	49,101	32,011
折旧及摊销	27,480	21,434
	<u>22,248,209</u>	<u>10,747,749</u>

(41) 公允价值变动收益

	2016 年度	2015 年度
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债-衍生金融工具	<u>45,608</u>	-

(42) 投资收益

	2016 年度	2015 年度
权益法核算的对合营企业股权投资收益(附注四(9)(a))	796,526	1,548,339
权益法核算的对联营企业股权投资收益(附注四(9)(b))	195,619	187,079
处置子公司收益(附注五(2)(c))	17,103	1,221,646
处置合营及联营公司收益	22,705	172,966
资金占用费	761,441	817,195
债权重组收益	-	150,000
长期股权投资公允价值的重新计量	-	754,202
其他	-	25,536
	<u>1,793,394</u>	<u>4,876,963</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(42) 投资收益(续)

本集团不存在投资收益收回的重大限制。

(43) 资产减值损失

	2016 年度	2015 年度
存货跌价损失	392,367	219,179
坏账损失	225,902	27,678
	<u>618,269</u>	<u>246,857</u>

(44) 营业外收入

	2016 年度	2015 年度	计入 2016 年度 非经常性 损益金额
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	1,616,087	445,578	1,616,087
取得联营企业及合营企业的投资 成本小于取得投资时应享有被 投资单位可辨认净资产公允价 值产生的收益	521,116	126,622	521,116
政府补贴收入(a)	8,884	530	8,884
固定资产处置利得	-	186	-
其他	113,899	12,966	113,899
	<u>2,259,986</u>	<u>585,882</u>	<u>2,259,986</u>

(a) 政府补贴收入

	2016 年度	2015 年度	补贴类型
政府扶持资金	<u>8,884</u>	<u>530</u>	与收益相关

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(45) 营业外支出

	2016 年度	2015 年度	计入 2016 年度 非经常性 损益金额
固定资产处置损失	-	538	-
其他	14,777	16,402	14,777
	<u>14,777</u>	<u>16,940</u>	<u>14,777</u>

(46) 所得税费用

	2016 年度	2015 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	953,453	1,247,692
递延所得税	(418,404)	(250,827)
	<u>535,049</u>	<u>996,865</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2016 年度	2015 年度
利润总额	<u>4,656,552</u>	<u>5,750,210</u>
按适用税率计算的所得税	1,164,138	1,437,553
非应税收入	(853,489)	(559,513)
不得扣除的成本、费用和损失	36,504	37,071
使用前期未确认递延所得税资产的可抵 扣亏损	(45,087)	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵 扣暂时性差异	(29,826)	-
核销以前年度确认递延所得税资产	101,717	-
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂 时性差异	82,504	64,772
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	78,588	16,982
所得税费用	<u>535,049</u>	<u>996,865</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2016 年度	2015 年度
收到关联方公司往来款项	53,461,188	24,123,759
存款利息收入	334,360	99,691
品牌使用费收入	164,035	110,293
担保费收入	68,577	-
收回受限资金	-	203,999
其他	29,959	39,595
	<u>54,058,119</u>	<u>24,577,337</u>

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2016 年度	2015 年度
支付关联方公司往来款项	34,269,609	18,693,882
售房预售监管资金流出	2,410,123	-
其他受限资金流出	103,436	-
广告宣传费	301,048	256,634
办公及差旅费	209,589	242,511
其他	269,348	144,920
	<u>37,563,153</u>	<u>19,337,947</u>

(c) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2016 年度	2015 年度
收到关联公司归还的贷款	<u>3,472,515</u>	<u>2,028,725</u>

(d) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2016 年度	2015 年度
向关联公司提供委托贷款	12,947,720	6,548,164
购买可供出售金融资产	5,661,200	-
预付股权款	2,198,586	1,223,020
合作项目提前投入款项	1,806,178	-
	<u>22,613,684</u>	<u>7,771,184</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 现金流量表项目注释(续)

(e) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2016 年度	2015 年度
从少数股东取得借款	-	631,456

(f) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2016 年度	2015 年度
贷款保证金支出	3,926,381	801,582
与少数股东往来现金流出	683,871	3,380,263
	<u>4,610,252</u>	<u>4,181,845</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2016 年度	2015 年度
净利润	4,121,503	4,753,345
加：资产减值损失	618,269	246,857
固定资产折旧	25,966	21,209
无形资产摊销	301	225
长期待摊费用摊销	1,213	795
处置投资性房地产损失	-	81,284
处置固定资产的损失	-	352
期权摊销	57,890	47,395
公允价值变动收益	(45,608)	-
财务费用	1,528,749	413,577
投资收益	(1,793,394)	(4,701,427)
营业外收入	(2,137,203)	(572,200)
递延所得税资产(增加)/减少	(198,260)	166,839
递延所得税负债减少	(457,583)	(604,612)
存货的(增加)/减少	(27,588,308)	4,593,305
经营性应收项目的减少	22,708,035	24,015,138
经营性应付项目的增加/(减少)	6,863,549	(22,727,733)
受限资金的(增加)/减少	(2,513,559)	203,999
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,191,560</u>	<u>5,938,348</u>

现金及现金等价物净变动情况

	2016 年度	2015 年度
货币资金(附注四(1))	56,596,039	20,682,104
减：受到限制的存款	(11,292,696)	(3,154,257)
现金的年末余额	45,303,343	17,527,847
减：现金的年初余额	(17,527,847)	(15,837,047)
现金及现金等价物净增加额	<u>27,775,496</u>	<u>1,690,800</u>



融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司

(i) 取得子公司

	2016 年度
本年发生的企业合并于本年支付的现金和现金等价物	15,548,290
减：购买日子公司持有的现金和现金等价物	(8,021,243)
取得子公司支付的现金净额(附注五(1)(c))	<u>7,527,047</u>
取得子公司的价格(附注五(1)(b))	<u>31,247,242</u>
流动资产	79,962,097
非流动资产	2,461,938
流动负债	(31,502,395)
非流动负债	(16,774,280)
少数股东权益	(1,466,480)
取得子公司的可辨认净资产的公允价值(附注五(1))	<u>32,680,880</u>

于 2016 年度，本集团取得子公司的交易详情，请参见附注五(1)。

(ii) 处置子公司

	2016 年度	2015 年度
本年处置子公司于本年收到的现金和现金等价物	49,000	2,004,785
减：处置的子公司持有的现金和现金等价物	(352,606)	(632,774)
处置子公司收到的现金净额	<u>(303,606)</u>	<u>1,372,011</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司(续)

(ii) 处置子公司(续)

2016 年度

2016 年度处置子公司的价格(附注(五)(2))

49,000

处置子公司的净资产

2016 年度

流动资产

4,526,634

非流动资产

5,503,072

流动负债

(7,057,222)

非流动负债

(2,902,036)

少数股东权益

-

70,448

(c) 现金及现金等价物

2016 年  
12 月 31 日

2015 年  
12 月 31 日

库存现金

1,207

3,111

可随时用于支付的银行存款

45,302,136

17,524,736

年末现金及现金等价物余额

45,303,343

17,527,847

# 融创房地产集团有限公司

## 财务报表附注

### 2016 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

## 五 合并范围的变更

### (1) 非同一控制下的企业合并

#### (a) 本年度发生的非同一控制下的企业合并

被购买方	取得时点	取得 权益比例	取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末 被购买方的收入	购买日至年末 被购买方的净利润
武汉星海原房地产开发有限公司 (以下简称“武汉星悦城”) 苏州德尔太湖湾地产有限公司 (以下简称“苏州太湖湾”)	2016年2月	90%	股权收购	2016年2月	取得实际控制权日	-	(12,477)
	2016年2月/ 2015年6月/	100%	股权收购	2016年2月	取得实际控制权日	-	(72,398)
合众联一	2016年1月	75%/25%	股权收购	2016年1月	取得实际控制权日	-	(4,515)
莱蒙国际下属7家公司(以下简称“莱蒙”) 青岛嘉凯城	2016年9月 2016年12月 2016年11月及 2016年12月	100% 100% 50%至 100%	股权收购 股权收购 股权收购	2016年9月 2016年12月 2016年11月及 2016年12月	取得实际控制权日 取得实际控制权日 取得实际控制权日	265,838 -	(174,960)
联想控股下属35家公司(以下简称“融科”) 湖北长源	2016年10月	100%	股权收购	2016年10月	取得实际控制权日	1,374,792	170,481
中山威利	2016年12月	80%	股权收购	2016年12月	取得实际控制权日	-	(105)
苏州德尔太湖城地产有限公司	2016年2月	100%	股权收购	2016年2月	取得实际控制权日	-	(138)
苏州新友置地有限公司	2016年1月	95%	股权收购	2016年1月	取得实际控制权日	-	(52,866)
杭州利玛房地产开发有限公司	2016年5月	100%	股权收购	2016年5月	取得实际控制权日	-	10,439
郑州迁善置业有限公司	2016年3月	80%	股权收购	2016年3月	取得实际控制权日	-	(10,607)
青岛海阔置业有限公司	2016年8月	90%	股权收购	2016年8月	取得实际控制权日	-	(1,032)
青岛海轩置业有限公司	2016年8月	90%	股权收购	2016年8月	取得实际控制权日	-	(1,738)
青岛海澜置业有限公司	2016年8月	90%	股权收购	2016年8月	取得实际控制权日	-	(4,671)

## 融创房地产集团有限公司

### 财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 五 合并范围的变更

##### (1) 非同一控制下的企业合并

##### (a) 本年度发生的非同一控制下的企业合并

被购买方	取得时点	取得 权益比例	取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末 被购买方的收入	购买日至年末 被购买方的净利润
永清美景房地产开发有限公司	2016 年 12 月	52%	股权投资	2016 年 12 月	取得实际控制权日	-	-
成都天颐	2016 年 11 月	100%	股权投资	2016 年 11 月	取得实际控制权日	-	(290)
云南融寸商贸有限公司	2016 年 10 月	60%	股权投资	2016 年 10 月	取得实际控制权日	-	-
上海中水电大厦有限公司	2016 年 7 月	100%	股权投资	2016 年 7 月	取得实际控制权日	-	(1)
上海谦谦企业管理咨询有限公司	2016 年 8 月	100%	股权投资	2016 年 8 月	取得实际控制权日	-	(995)
东莞潮商汽车销售有限公司	2016 年 8 月	100%	股权投资	2016 年 8 月	取得实际控制权日	-	(1,670)
广州市合创房地产开发有限公司	2016 年 12 月	100%	股权投资	2016 年 12 月	取得实际控制权日	-	-
无锡东汇房地产开发有限公司	2016 年 12 月	100%	股权投资	2016 年 12 月	取得实际控制权日	-	-
广西浩瀚房地产开发有限公司	2016 年 12 月	80%	股权投资	2016 年 12 月	取得实际控制权日	-	-

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(b) 企业合并交易损益如下:

	武汉星悦城 附注(i)	苏州太湖湾 附注(ii)	合众联一 附注(iii)	莱蒙 附注(iv)	青岛嘉凯城 附注(v)	融科 附注(vi)	湖北长源 附注(vii)	中山威利 附注(viii)	其他	合计
合并成本 -										
- 股权对价	233,573	724,459	17,375	2,119,130	3,662,000	3,757,863	700,000	256,043	3,728,228	15,198,671
- 债权对价	-	685,541	-	2,106,100	-	12,003,571	-	-	1,224,942	16,020,154
- 原持有股权的 公允价值	-	-	28,417	-	-	-	-	-	-	28,417
购买成本合计	233,573	1,410,000	45,792	4,225,230	3,662,000	15,761,434	700,000	256,043	4,953,170	31,247,242
减: 取得的可辨认 净资产公允 价值份额	432,375	1,771,577	37,889	4,521,956	3,623,930	16,502,674	649,874	178,544	4,962,061	32,680,880
收益	198,802	361,577	-	296,726	-	741,240	-	-	17,742	1,616,087
商誉	-	-	7,903	-	38,070	-	50,126	77,499	8,851	182,449

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

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(b) 企业合并交易损益如下(续):

(i) 收购武汉星悦城

于 2016 年 2 月，本集团收购武汉星悦城 90% 股权，总对价为 233.57 百万元。

(ii) 收购苏州太湖湾

于 2016 年 2 月，本集团收购苏州太湖湾 100% 股权，总对价为 1,410 百万元。

(iii) 收购合众联一

于 2016 年 1 月，本集团进一步收购合众联一剩余 25% 股权，总对价为 17.375 百万元。收购完成后，合众联一成为本集团的全资子公司。

(iv) 收购莱蒙国际下属 7 家公司

于 2016 年 9 月，本公司以总对价 4,225 百万元收购莱蒙国际控股有限公司持股的 7 家子公司，被收购公司在南京、上海、惠州、深圳等地开展房地产开发业务。

(v) 收购青岛嘉凯城

于 2016 年 12 月，本集团自第三方收购青岛嘉凯城 100% 股权，总对价为 3,662 百万元。

(vi) 收购联想控股下属公司

2016 年 11 月及 12 月，本集团以总对价 15,761 百万元收购联想控股股份有限公司下属 35 家公司。收购完成后，34 家公司成为本集团子公司，1 家公司成为本集团合营公司。

(vii) 收购湖北长源

于 2016 年 10 月，本集团以总对价 700 百万元收购湖北长源 100% 股权。

(viii) 收购中山威利

于 2016 年 12 月，本集团以总对价 256 百万元收购中山威利 80% 股权。

# 融创房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 五 合并范围的变更(续)

#### (1) 非同一控制下的企业合并(续)

(c) 被购买方于购买日的资产和负债情况以公允价值、账面价值分别列示如下:

#### 公允价值:

	武汉星悦城	苏州太湖湾	合众联一	莱蒙	青岛嘉凯城	融科	湖北长源	中山威利	其他	合计
货币资金	-	14	931	490,523	570,825	7,926,739	102	3,074	727,534	9,719,742
应收及预付款项	25,048	22	205,800	546,799	1,090,718	8,435,061	7,098	896	1,132,650	11,444,092
存货	1,451,000	2,909,000	-	6,212,000	10,308,000	26,242,735	1,314,000	651,000	9,710,528	58,798,263
长期股权投资	-	-	37,758	-	-	980,482	-	-	250,000	1,268,240
固定资产及长期待摊费用	-	-	-	19,935	537	452,532	-	3,547	13,312	489,863
无形资产	-	-	-	707	-	8,180	-	-	74	8,961
投资性房地产	-	-	-	-	-	170,046	-	-	-	170,046
递延所得税资产	-	212	-	987	172,406	319,009	-	-	32,214	524,828
减: 借款	(448,800)	-	-	(1,714,310)	(1,757,000)	(7,420,000)	-	-	(1,166,256)	(12,506,366)
应付及预收款项	(433,648)	(507)	(206,600)	(652,836)	(4,661,963)	(17,391,088)	(90,632)	(79,684)	(5,600,836)	(29,117,794)
应交税费	-	(6)	-	-	(46,305)	(1,082,772)	-	74	(92)	(1,129,101)
递延所得税负债	(113,183)	(1,137,158)	-	(381,849)	(2,053,288)	(883,741)	(580,694)	(355,727)	(17,774)	(5,523,414)
净资产	480,417	1,771,577	37,889	4,521,956	3,623,930	17,757,183	649,874	223,180	5,081,354	34,147,360
减: 少数股东权益	(48,042)	-	-	-	-	(1,254,509)	-	(44,636)	(119,293)	(1,466,480)
取得的净资产	432,375	1,771,577	37,889	4,521,956	3,623,930	16,502,674	649,874	178,544	4,962,061	32,680,880
现金影响:										
以现金支付的合并成本	(202,360)	(1,410,000)	(9,500)	(4,096,517)	(1,831,000)	(2,960,000)	(700,000)	(256,043)	(4,082,870)	(15,546,290)
取得子公司的现金	-	14	931	490,523	2,055	6,820,437	102	3,074	704,107	8,021,243
收购子公司取得的现金净额	(202,360)	(1,409,986)	(8,569)	(3,605,994)	(1,828,945)	3,860,437	(699,898)	(252,969)	(3,378,763)	(7,527,047)

# 融创房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 五 合并范围的变更(续)

#### (1) 非同一控制下的企业合并(续)

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

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

#### 账面价值:

	武汉星悦城	苏州太湖湾	合众联一	莱蒙	青岛嘉凯城	融科	湖北长源	中山威利	其他	合计
货币资金	-	14	931	490,523	570,825	7,926,739	102	3,074	727,534	9,719,742
应收及预付款项	25,048	22	205,800	546,799	1,090,718	8,435,061	7,098	896	1,132,650	11,444,092
存货	1,057,400	715,171	-	5,206,394	5,302,825	25,080,994	267,922	73,093	9,669,908	47,373,707
长期股权投资	-	-	37,758	-	-	159,066	-	-	250,000	446,824
固定资产及长期待摊费用	-	-	-	19,935	537	188,477	-	3,547	13,312	225,808
无形资产	-	-	-	707	-	8,180	-	-	74	8,961
投资性房地产	-	-	-	-	-	170,046	-	-	-	170,046
递延所得税资产	-	212	-	987	172,406	319,009	-	-	32,214	524,828
减: 借款	(448,800)	-	-	(1,714,310)	(1,757,000)	(7,420,000)	-	-	(1,166,256)	(12,506,366)
应付及预收款项	(433,648)	(686,048)	(206,600)	(2,758,936)	(4,661,963)	(29,394,658)	(90,632)	(79,684)	(6,825,777)	(45,137,946)
应交税费	-	(6)	-	-	(46,305)	(1,082,772)	-	74	(92)	(1,129,101)
递延所得税负债	-	-	-	-	-	(69)	-	-	(1,328)	(1,397)
净资产	200,000	29,365	37,889	1,792,099	672,043	4,390,073	184,490	1,000	3,832,239	11,139,198
减: 少数股东权益	(20,000)	-	-	-	-	(985,999)	-	(200)	(112,486)	(1,118,685)
取得的净资产	180,000	29,365	37,889	1,792,099	672,043	3,404,074	184,490	800	3,719,753	10,020,513



融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 处置子公司

(a) 本年度处置子公司的相关信息汇总如下：

公司名称	处置价款	处置比例	处置方式	丧失控制权时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
上海睿丰成都融创基业房地产开发有限公司(以下简称“成都基业”)	45,000	45%	股权转让	2016年5月31日	丧失实际控制权日	11,536	-
	4,000	40%	股权转让	2016年12月31日	丧失实际控制权日	5,567	-

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

公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
上海睿丰成都基业	55%	40,901	40,901	-	评估	-
	60%	(2,350)	(2,350)	-	评估	-

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 处置子公司(续)

(c) 处置损益计算如下：

	上海睿丰	成都基业	合计
处置价格	45,000	4,000	49,000
减：合并财务报表层面享有的公司净资产份额	(33,464)	1,567	(31,897)
处置产生的投资收益	11,536	5,567	17,103

(i) 2016 年 5 月，本集团向独立第三方处置上海睿丰 45%的股权，对价 45 百万元。交易完成后，上海睿丰成为本集团的合营公司。

(ii) 2016 年 12 月，本集团向独立第三方处置成都基业 40%的股权，对价 4 百万元。交易完成后，成都基业成为本集团的合营公司。

(3) 其他原因的合并范围变动

本集团在 2016 年度出资成立的子公司请见附注六(1)(a)。

# 融创房地产集团有限公司

## 财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 六 在其他主体中的权益

#### (1) 在子公司中的权益

##### (a) 企业集团的构成

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务范围	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
天津腾耀贸易有限公司	天津	天津	商贸	100		投资设立
天津融创奥城投资有限公司 (以下简称“天津奥城”)	天津	天津	房地产开发	100		收购
天津翔驰投资有限公司	天津	天津	房地产开发	100		投资设立
天津融创名翔投资发展有限公司	天津	天津	房地产开发	100		投资设立
天津逸骏投资有限公司	天津	天津	房地产开发		80	收购
天津融兴投资有限公司	天津	天津	房地产开发	90		投资设立
天津融耀置业发展有限公司	天津	天津	房地产开发		54	投资设立
天津昶晟置业有限公司	天津	天津	房地产开发		100	投资设立
天津鸣泽置业有限公司	天津	天津	房地产开发		100	投资设立
天津腾耀置业有限公司	天津	天津	房地产开发		100	投资设立
天津佰辰置业有限公司	天津	天津	房地产开发		100	投资设立
天津丰颀置业有限公司	天津	天津	房地产开发		100	投资设立
天津丰颀置业有限公司	天津	天津	房地产开发		100	投资设立
天津奇润置业发展有限公司	天津	天津	房地产开发		60	投资设立 *
天津昱颀置业有限公司	天津	天津	房地产开发		70	投资设立 *
天津融创元浩置业有限公司	天津	天津	房地产开发		75	投资设立 *
郑州迁善置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		80	收购
河南融创奥城置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100	投资设立 *
河南融创全界置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100	投资设立 *
河南融创丰颀置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		70	投资设立 *
西安玺旭置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100	收购
北京恒基	北京	北京	房地产开发	100		收购
北京融创基业地产有限公司	北京	北京	房地产开发	100		投资设立
北京融创信和房地产经纪有限公司	北京	北京	房地产经纪		100	投资设立
北京融创建投房地产有限公司	北京	北京	房地产开发	100		投资设立
北京瑞丰兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		100	投资设立
北京中投融创置业有限公司	北京	北京	房地产开发		100	收购
北京融创融科地产有限公司	北京	北京	房地产开发	100		投资设立 *
北京融星置业有限公司	北京	北京	房地产开发	100		投资设立 *
北京盛康基业装饰工程有限公司	北京	北京	房地产开发		100	投资设立 *
济南融创置业有限公司	济南	济南	房地产开发		100	投资设立 *
石家庄创丰房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		70	投资设立 *
石家庄融创贵和房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		100	投资设立 *

# 融创房地产集团有限公司

## 财务报表补充资料

2016年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务范围	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
永清美景房地产开发有限公司	廊坊	廊坊	房地产开发		52	收购
青岛融创恒基地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100	投资设立 *
融创(青岛)置地有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100	投资设立 *
青岛融创恒兴地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100	投资设立 *
青岛嘉凯城	青岛	青岛	房地产开发		100	收购
青岛海阁置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发		90	收购
青岛海轩置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发		90	收购
青岛海澜置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发		90	收购
重庆基业	重庆	重庆	房地产开发	100		收购
重庆亚太实业	重庆	重庆	房地产开发	100		收购
重庆融创尚峰置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100	投资设立
合众联一	重庆	重庆	投资控股		100	收购
四川宏凌投资有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100	收购
成都国嘉志得置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100	收购
成都市永平置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100	收购
成都众怡房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100	收购
成都国嘉中渝置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100	收购
成都和佳置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100	收购
成都市华汇商业管理有限公司	成都	成都	商业管理		100	收购
成都融创仁源房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100	投资设立 *
四川融创基业房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100	投资设立 *
成都融创渝申房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100	投资设立 *
成都天颐	成都	成都	房地产开发		100	收购
成都融创泓昶房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100	投资设立 *
云南融寸商贸有限公司	昆明	昆明	房地产开发		60	收购
昆明融创顺泽置业有限公司	昆明	昆明	房地产开发		100	投资设立 *
南宁融创基业房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产开发		100	投资设立 *
广西浩瀚房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产开发		80	收购
武汉融创基业投资控股有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100		投资设立
武汉融创润房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100	投资设立 *
武汉融创恒业房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100	投资设立 *
武汉融创兴业房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100	投资设立 *
武汉星悦城	武汉	武汉	房地产开发		90	收购
湖北长源	武汉	武汉	房地产开发		100	收购
长沙融创润房地产有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100	投资设立 *
南昌融创恒业房地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发		100	投资设立 *
海南融创基业房地产有限公司	海口	海口	房地产开发	100		投资设立 *
南京天茂	南京	南京	房地产开发		100	收购
南京莱蒙都会房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发		100	收购
上海骧远	上海	上海	投资控股	50	50	投资设立
上海融绿启威	上海	上海	房地产开发		100	收购
上海绿顺房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100	收购
上海融绿房地产经纪有限公司	上海	上海	房地产经纪		100	投资设立

# 融创房地产集团有限公司

## 财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经 营地	注册地	业务范围	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海高尔夫	上海	上海	房地产开发	50	50	收购
上海绿城玫瑰园度假酒店管理有限公司	上海	上海	酒店管理		100	收购
上海吴川	上海	上海	房地产开发		100	收购
上海融绿春江置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100	投资设立
上海融绿汇道	上海	上海	房地产开发		100	收购
上海融创房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100	投资设立
上海鸣晟投资有限公司	上海	上海	投资控股		100	投资设立
上海顾融置业有限公司	上海	上海	房地产开发		90	投资设立
上海鸣翔投资有限公司	上海	上海	投资控股		100	投资设立
上海睿嘉企业管理有限公司	上海	上海	房地产开发		100	投资设立 *
上海泰杰投资有限公司	上海	上海	房地产开发		100	投资设立 *
上海铭通物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		100	投资设立 *
上海家瑞投资有限公司	上海	上海	房地产开发		60	投资设立 *
上海融创天衡置业有限公司	上海	上海	房地产开发		60	投资设立 *
上海晟图投资有限公司	上海	上海	房地产开发		100	投资设立 *
上海融创展晟房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100	投资设立 *
上海中水电大厦有限公司	上海	上海	房地产开发		100	收购
上海环建投资有限公司	上海	上海	房地产开发		100	收购
上海环唐文化传播有限公司	上海	上海	房地产开发		99	收购
上海利特曼置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100	收购
上海谨谦企业管理咨询有限公司	上海	上海	企业管理		99	收购
上海卓嘉物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		100	投资设立
常州绿城	常州	常州	房地产开发		97	收购
苏州融绿投资有限公司	苏州	苏州	投资控股		100	投资设立
苏州融绿泛庭置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100	投资设立
苏州融鼎置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100	收购
苏州市春申湖置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100	收购
苏州新友置地有限公司	苏州	苏州	房地产开发		95	收购
苏州德尔太湖湾地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100	收购
苏州德尔太湖城置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100	收购
宜兴融创东氿置业有限公司	宜兴	宜兴	房地产开发		100	收购
无锡绿城	无锡	无锡	房地产开发		100	收购
无锡融创投资有限公司	无锡	无锡	投资控股	100		投资设立
无锡融创地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发	100		收购
无锡融创城市建设有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100	收购
无锡宝真物业管理有限公司	无锡	无锡	物业管理		100	投资设立 *
无锡东汇房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100	收购
杭州融鑫恒投资有限公司	杭州	杭州	投资控股		100	投资设立
杭州盈资投资有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100	投资设立
杭州国融置地有限公司	杭州	杭州	房地产开发		60	收购
杭州顶辉投资管理有限公司	杭州	杭州	投资控股		100	投资设立
杭州赛实投资有限公司	杭州	杭州	投资控股		100	投资设立
杭州融汇前江置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		80	投资设立 *

# 融创房地产集团有限公司

## 财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务范围	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
杭州新融盛耀置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100		投资设立 *
杭州领同投资管理有限公司	杭州	杭州	投资控股	100		投资设立 *
杭州泛领投资管理有限公司	杭州	杭州	投资控股	100		投资设立 *
杭州利玛房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100		收购
杭州融御置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100		投资设立 *
杭州融耀置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100		投资设立 *
杭州融臻投资有限公司	杭州	杭州	投资控股	100		投资设立 *
莱蒙置业(富阳)有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100		收购
宁波融创新达置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	100		投资设立 *
宁波融创赢洲置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	100		投资设立 *
宁波融创高星置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发	100		投资设立 *
厦门融地置业有限公司	厦门	厦门	房地产开发	100		投资设立 *
厦门赛实置业有限公司	厦门	厦门	房地产开发	100		投资设立 *
厦门融势置业有限公司	厦门	厦门	房地产开发	100		投资设立 *
厦门融膺置业有限公司	厦门	厦门	房地产开发	100		投资设立 *
厦门盈资置业有限公司	厦门	厦门	房地产开发	100		投资设立 *
厦门融创新厦置业有限公司	厦门	厦门	房地产开发	100		投资设立 *
厦门融创翔地置业有限公司	厦门	厦门	房地产开发	100		投资设立 *
合肥融创新领置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发	100		投资设立 *
合肥启威投资管理有限公司	合肥	合肥	投资控股	100		投资设立 *
合肥裕万投资管理有限公司	合肥	合肥	投资控股	100		投资设立 *
合肥融创西飞置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发	100		投资设立 *
融创(深圳)房地产有限公司	深圳	深圳	投资控股	100		投资设立
深圳市创润房地产有限公司	深圳	深圳	投资控股	100		投资设立
创样(深圳)房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100		投资设立 *
深圳市融城房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	80		投资设立 *
创裕(深圳)房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100		投资设立 *
创惠(深圳)房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100		投资设立 *
创凯(深圳)房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100		投资设立 *
创祺(深圳)房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100		投资设立 *
创泽(深圳)房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100		投资设立 *
创海(深圳)房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100		投资设立 *
深圳市磐业科技有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100		收购
开平市融邑房地产开发有限公司	开平	开平	房地产开发	99		投资设立 *
惠东县莱洋天置业有限公司	惠东	惠东	房地产开发	100		收购
惠东县莱海天置业有限公司	惠东	惠东	房地产开发	100		收购
佛山市融腾房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	95		投资设立 *
佛山市融兴房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	51		投资设立 *
佛山市融逸房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发	100		投资设立 *
东莞市融晟房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发	100		投资设立 *
东莞市融达房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发	100		投资设立 *
东莞潮商汽车销售有限公司	东莞	东莞	房地产开发	80		收购

# 融创房地产集团有限公司

## 财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务范围	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
广州市合创房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发		100	收购
中山威利	中山	中山	房地产开发		80	收购
常州市金坛融创苗木花卉有限公司	常州	常州	绿化		100	投资设立
北京东方普罗旺斯物业管理有限公司	北京	北京	物业管理		100	收购
融创物业	天津	天津	物业管理	100		收购
融创置地(天津)商业运营管理有限公司	天津	天津	物业管理		100	投资设立
重庆融创物业管理有限公司	重庆	重庆	物业管理		100	收购
重庆亚太商谷	重庆	重庆	物业管理		100	收购
重庆融创商业经营管理有限公司	重庆	重庆	物业管理		100	收购
北京西山汇商务会所管理有限公司	北京	北京	餐饮服务		100	投资设立
天津融创盈润股权投资基金管理有限公司 (以下简称“盈润基金”)	天津	天津	基金管理	100		投资设立
嘉兴融鹏投资管理有限公司	嘉兴	嘉兴	投资管理		100	投资设立 *
安徽融科智地房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发		100	收购
北京东环望京房地产有限公司	北京	北京	房地产开发		100	收购
北京融科阳光房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		80	收购
北京融科卓越房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		100	收购
北京融智国风投资有限公司	北京	北京	投资控股		100	收购
北京融智瑞丰投资有限公司	北京	北京	投资控股		70	收购
北京旺都置业有限公司	北京	北京	房地产开发		100	收购
大连未来城发展有限公司	大连	大连	房地产开发		50	收购
大庆融科劲翔房地产开发有限公司	大庆	大庆	房地产开发		100	收购
大庆融科盛世房地产开发有限公司	大庆	大庆	房地产开发		100	收购
大庆融科盛拓房地产开发有限公司	大庆	大庆	房地产开发		100	收购
大庆融科天成房地产开发有限公司	大庆	大庆	房地产开发		100	收购
杭州嘉谊置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100	收购
杭州嘉融置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100	收购
杭州嘉科置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100	收购
合肥联中智地房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发		60	收购
合肥融科智地房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发		100	收购
湖南璟泰置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100	收购
江苏融科智地房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发		95	收购
江阴市五云桥畔房地产开发有限公司	江阴	江阴	房地产开发		100	收购
景德镇融科智地房地产开发有限公司	景德镇	景德镇	房地产开发		100	收购
融科智地(大庆)投资有限公司	大庆	大庆	房地产开发		100	收购
融科智地(唐山)曹妃甸房地产投资有限公司	唐山	唐山	投资控股		70	收购
融科智地(天津)房地产投资有限公司	天津	天津	投资控股		100	收购
融科智地(武汉)有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100	收购
三亚青田旅游产业有限公司	三亚	三亚	房地产开发		65	收购
深圳市融科智地投资有限公司	深圳	深圳	投资控股		100	收购
唐山曹妃甸融发房地产开发有限公司	唐山	唐山	房地产开发		42	收购
天津融科投资有限公司	天津	天津	投资控股		60	收购
天津融景企业管理有限公司	天津	天津	企业管理		60	收购
天津团泊湖	天津	天津	房地产开发		100	收购

# 融创房地产集团有限公司

## 财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务范围	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
无锡融科智地房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发	100		收购
无锡锡东融科房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发	100		收购
武汉东谷房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100		收购
武汉融科房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100		收购
武汉市融汇置地房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100		收购
贻成融科(天津)置业有限公司	天津	天津	房地产开发	54		收购
云南融科房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	51		收购
长沙融创置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发	100		收购
浙江融科智地房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100		收购
重庆融科智地房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	100		收购
大庆融科信息产业投资有限公司	大庆	大庆	房地产开发	100		收购
融科智地(大庆)云计算有限公司	大庆	大庆	房地产开发	100		收购
大庆融科基业投资有限公司	大庆	大庆	房地产开发	100		收购
大庆融科启航投资有限公司	大庆	大庆	房地产开发	100		收购
云南融科科技产业投资有限公司	昆明	昆明	投资控股	51		收购
北京融智创投投资管理有限公司	北京	北京	投资控股	100		收购
云南融科创智教育投资有限公司	昆明	昆明	投资控股	51		收购
武汉智谷投资有限公司	武汉	武汉	投资控股	100		收购
重庆融聚利智房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	100		收购
三亚苏商融智房地产开发有限公司	三亚	三亚	房地产开发	60		收购
大连乐启房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发	50		收购
重庆融品汇智房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	100		收购
融豪(天津)置业有限公司	天津	天津	房地产开发	31		收购
长沙璟泰工苑置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发	95		收购
烟台融科智地房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	65		收购
长沙融科智地房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	75		收购
北京安信颐和控股有限公司	北京	北京	房地产投资	100		收购
安信颐和(常州)养老服务有限公司	常州	常州	养老服务	100		收购
星愿国际有限公司	境外	BVI**	投资控股	100		收购
Raycom Development Limited	境外	BVI**	投资控股	100		收购
Raycom International (Beijing I) Limited	境外	BVI**	投资控股	100		收购
Raycom International (Beijing II) Limited	境外	BVI**	投资控股	100		收购
Raycom International (Beijing III) Limited	境外	BVI**	投资控股	100		收购
Raycom International (Beijing IV) Limited	境外	BVI**	投资控股	100		收购
Raycom International (Chongqing) Limited	境外	BVI**	投资控股	100		收购
Raycom International (Wuhan) Limited	境外	BVI**	投资控股	100		收购
Right Spirit Investments Limited	境外	BVI**	投资控股	100		收购
融科国际(香港)有限公司	香港	香港	投资控股	100		收购

\*为本集团 2016 年投资设立增加的子公司

\*\*BVI 指英属维尔京群岛



## 融创房地产集团有限公司

### 财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 六 在其他主体中的权益(续)

##### (1) 在子公司中的权益(续)

(b) 本公司不存在重要少数股东权益的子公司。

##### (2) 在合营企业和联营企业中的权益

##### (a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

	主要经营地	注册地	业务范围	持股比例(%)	
				直接	间接
合营企业 -					
嘉兴振创投资合伙企业(有限合伙)	嘉兴	嘉兴	房地产投资		40
北京融创恒裕地产有限公司	北京	北京	房地产开发		81.87 *
天津融创汇凯资产管理有限公司 (以下简称“天津汇凯”)	天津	天津	房地产投资		80 *
上海保利泓融房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		49
天津绿城全运村建设开发有限公司	天津	天津	房地产开发		39.2
杭州禾明投资有限公司	杭州	杭州	房地产投资		50
北京市八仙房地产开发有限责任公司	北京	北京	房地产开发		51 *
天津泰达城市开发有限公司	天津	天津	房地产开发	47	
浙江悦成投资有限公司	杭州	杭州	房地产投资		50
成都联创融锦投资有限责任公司	成都	成都	房地产投资		35
联营企业 -					
上海富源滨江开发有限公司	上海	上海	房地产开发		47
天津保利融创投资有限公司	天津	天津	房地产开发	49	
北京保利融创房地产开发有限公司 (以下简称“北京保利”)	北京	北京	房地产开发		49.5

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

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

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

融创房地产集团有限公司

财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

- 六 在其他主体中的权益(续)
- (2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)
- (b) 重要合营企业的主要财务信息

2016 年 12 月 31 日

天津汇凯

流动资产	15,305,324
其中：现金和现金等价物	23,268
非流动资产	292,088
资产合计	<u>15,597,412</u>
流动负债	13,559,793
非流动负债	28,627
负债合计	<u>13,588,420</u>
股东权益	2,008,992
按持股比例计算的净资产份额(i)	1,607,194
对合营企业投资的账面价值	1,607,194
存在公开报价的合营企业投资的公允价值	-
营业收入	2,471,210
财务费用	112,713
所得税费用	86,357
净利润	501,482
其他综合收益	-
综合收益总额	<u>501,482</u>

- (i) 本集团以合营企业合并财务报表中归属于本公司的金额为基础，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。

融创房地产集团有限公司

财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息

2016 年 12 月 31 日

北京保利

流动资产	3,639,316
其中：现金和现金等价物	428,997
非流动资产	61,745
资产合计	<u>3,701,061</u>
流动负债	1,092,991
非流动负债	-
负债合计	<u>1,092,991</u>
股东权益	2,608,070
按持股比例计算的净资产份额(i)	1,290,995
对联营企业投资的账面价值	1,290,995
存在公开报价的联营企业投资的公允价值	-
营业收入	2,326,326
财务费用	25,022
所得税费用	159,698
净利润	508,493
其他综合收益	-
综合收益总额	<u>508,493</u>

- (i) 本集团以联营企业合并财务报表中归属于本公司的金额为基础，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资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

融创房地产集团有限公司

财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(d) 非重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2016 年度
合营企业：	
投资账面价值合计	22,520,096
下列各项按持股比例计算的合计数	
净利润(i)	395,340
其他综合收益(i)	-
综合收益总额	<u>395,340</u>
联营企业：	
投资账面价值合计	3,392,496
下列各项按持股比例计算的合计数	
净亏损(i)	(56,085)
其他综合收益(i)	-
综合收益总额	<u>(56,085)</u>

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

融创房地产集团有限公司

财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(e) 合营企业和联营企业发生的超额亏损

	年初累积 未确认的 损失	本年度 未确认的损失 (或本年度分享 的净利润)	因不再构成 本集团合营 公司而减少	年末累积 未确认的 损失
北京融创嘉业房地产开发有限公司	39,942	(39,942)	-	-
苏州绿城玫瑰园房地产开发有限公司	181,532	105,627	-	287,159
西安融创天朗地产有限公司	30,596	70,447	-	101,043
无锡融创绿城	37,643	301,361	-	339,004
山东融建置业有限公司	60,757	(60,757)	-	-
重庆融创基洋置业有限公司	1,916	(1,916)	-	-
重庆融创鑫逸房地产开发有限公司	1,988	16,738	-	18,726
天津北塘融创投资有限公司	-	70,939	-	70,939
北京长实东方置业有限公司	-	962,093	-	962,093
无锡太湖绿城置业有限公司	-	42,764	-	42,764
重庆融创阳煤朗裕置业有限公司	-	2,679	-	2,679
杭州鸿旭阅江投资管理有限公司	-	20,296	-	20,296
山西中融银丰置业有限公司	-	22,580	-	22,580
东莞市环鑫房地产开发有限公司	-	9,374	-	9,374
上海睿丰	-	24,139	-	24,139
杭州东睦投资管理有限公司	-	5,970	-	5,970
太原融创慧丰房地产开发有限公司	-	6,899	-	6,899
重庆葛洲坝融创金裕置业有限公司	-	43,129	-	43,129

(f) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

本公司无需要披露的合营或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明。

(g) 与合营企业或联营企业投资相关的未确认承诺

本公司无需要披露的与合营或联营企业投资相关的未确认承诺。

(h) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

除附注十中所披露事项外，本公司无需要披露的与合营或联营企业投资相关的或有负债。

## 融创房地产集团有限公司

### 财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 七 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

本集团无需披露在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益。

#### 八 分部信息

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

本集团有 2 个报告分部，分别为：

物业开发分部，负责物业开发与销售

物业管理服务及其他，负责提供物业管理服务及其他服务

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配。间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分摊。

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

	物业开发	物业管理服务 及其他	分部间抵销	合计
对外交易收入	25,228,897	672,602	-	25,901,499
分部间交易收入	-	76,945	(76,945)	-
主营业务成本	20,221,159	448,255	66,510	20,735,924
利息收入	378,435	1	-	378,436
利息费用	(1,516,062)	(3,006)	-	(1,519,068)
对联营和合营企业 的投资收益	992,145	-	-	992,145
资产减值损失	(618,269)	-	-	(618,269)
折旧费和摊销费	(24,948)	(2,532)	-	(27,480)
利润总额	4,663,008	(6,456)	-	4,656,552
所得税费用	(546,403)	11,354	-	(535,049)
净利润	4,116,605	4,898	-	4,121,503
资产总额	263,297,443	1,733,884	-	265,031,327
负债总额	214,782,220	1,954,414	-	216,736,634
对联营企业和合营 企业的长期股权 投资	28,810,781	-	-	28,810,781

# 融创房地产集团有限公司

## 财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 八 分部信息(续)

(b) 2015 年度及 2015 年 12 月 31 日分部信息列示如下:

	物业开发	物业管理服务 及其他	分部间 抵销	合计
对外交易收入	11,137,511	460,284	-	11,597,795
分部间交易收入	-	61,616	(61,616)	-
主营业务成本	9,392,791	347,196	61,616	9,801,603
利息收入	99,691	-	-	99,691
利息费用	(411,014)	(2,563)	-	(413,577)
对联营和合营企业 的投资收益	1,735,418	-	-	1,735,418
资产减值损失	(246,857)	-	-	(246,857)
折旧费和摊销费	(15,674)	(1,843)	-	(17,517)
利润总额	5,792,815	(42,605)	-	5,750,210
所得税费用	(994,370)	(2,495)	-	(996,865)
净利润	4,798,445	(45,100)	-	4,753,345
资产总额	90,013,231	222,178	-	90,235,409
负债总额	64,460,147	395,461	-	64,855,608
对联营企业和合营 企业的长期股权 投资	14,674,448	-	-	14,674,448

### 九 关联方关系及其交易

(1) 本公司股东及最终控制方情况

(a) 股东基本情况

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

本公司的最终控制人为孙宏斌先生。

## 融创房地产集团有限公司

### 财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

#### 九 关联方关系及其交易(续)

##### (1) 本公司股东及最终控制方情况(续)

##### (b) 注册资本及其变化

本公司的各股东投入的资本及其变化详见附注四(29)。

##### (c) 各股东对本公司的持股比例和表决权比例

	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例 (%)	持股比例	表决权比例 (%)
天津融创不动产	27.80	27.80	27.80	27.80
天津启威汇金	14.41	14.41	14.41	14.41
天津盈资汇金	14.03	14.03	14.03	14.03
天津鼎晟聚贤	18.30	18.30	18.30	18.30
天津聚金物业	15.07	15.07	15.07	15.07
天津卓越物业	10.39	10.39	10.39	10.39
	100.00	100.00	100.00	100.00

##### (2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

##### (3) 合营企业和联营企业情况

合营企业和联营企业情况及相关信息见附注六。



## 融创房地产集团有限公司

### 财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

## 九 关联方关系及其交易(续)

### (4) 其他关联方情况

	与本集团的关系
融创不动产投资控股有限公司	受同一控制人控制
易胜控股有限公司	受同一控制人控制
Lead Sunny Investments Limited	受同一控制人控制
天津融创鼎晟置地有限公司	受同一控制人控制
天津融创汇杰置地有限公司	受同一控制人控制
天津融政投资有限公司	受同一控制人控制
重庆融创世锦置业有限公司	受同一控制人控制
重庆融创启洋置业有限公司	受同一控制人控制
杭州融创绿城房地产开发有限公司	受同一控制人控制
杭州富阳融创置业有限公司	受同一控制人控制
上海新富港房地产发展有限公司	受同一控制人控制
丰盛地产发展(上海)有限公司	受同一控制人控制
上海御江物业管理有限公司	受同一控制人控制
上海名翔物业管理有限公司	受同一控制人控制
上海鼎晟物业管理有限公司	受同一控制人控制
苏州绿城御园房地产开发有限公司	受同一控制人控制
天津融海联创投资合伙企业(有限合伙)	受同一控制人控制

融创房地产集团有限公司

财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易

(a) 担保

本集团作为担保方

担保金额

被担保方

- 合营公司	14,640,205
- 联营公司	20
- 同一控制下的关联公司	9,420,224
	<u>24,060,449</u>

本集团无作为被担保方的关联交易。于 2016 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 24,060,449 千元。

(b) 资金往来

	2016 年度	2015 年度
借入资金 - 合营公司	<u>3,472,515</u>	<u>2,028,725</u>
借出资金 - 合营公司	<u>12,947,720</u>	<u>6,548,164</u>

(c) 经营性代垫款

	2016 年度	2015 年度
流入-		
联营公司	531,714	3,218,766
合营公司	51,304,215	11,783,876
同一控制下关联公司	1,625,259	9,121,117
	<u>53,461,188</u>	<u>24,123,759</u>
流出-		
联营公司	1,807,434	1,539,783
合营公司	31,550,530	4,822,444
同一控制下关联公司	911,645	12,331,655
	<u>34,269,609</u>	<u>18,693,882</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 品牌费收入

	2016 年度	2015 年度
合营企业	178,800	-
同一控制下关联方	144,096	164,035
	<u>322,896</u>	<u>164,035</u>

(e) 关键管理人员薪酬

	2016 年度	2015 年度
关键管理人员薪酬	<u>29,723</u>	<u>15,150</u>

于 2016 年度本集团的关键管理人员为 10 人(2015 年: 7 人)。

(6) 关联方应收、应付款项余额

应收关联方款项:

	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款 合营公司	36,104,557	(171,706)	9,693,744	-
联营公司	1,738,256	-	380,784	-
同一控制下关联公司	152,742	-	174,982	-
控股股东	-	-	220,000	-
	<u>37,995,555</u>	<u>(171,706)</u>	<u>10,469,510</u>	<u>-</u>

应付关联方款项:

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他应付款 合营公司	47,946,682	10,392,351
联营公司	3,586,308	4,699,252
同一控制下关联公司	3,178,468	6,976,328
控股股东	1,795,299	-
	<u>56,506,757</u>	<u>22,067,931</u>

# 融创房地产集团有限公司

## 财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 十 或有事项

于 2016 年 12 月 31 日，本集团的或有负债主要为本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。

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

于 2016 年 12 月 31 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保的按揭款担保余额为 9,898,041 千元(2015 年：2,623,326 千元)。

于 2016 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 24,060,449 千元(附注九(5)(a))。

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

### 十一 承诺事项

#### (1) 资本性支出承诺事项

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

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
已签约未付款	14,408,928	3,859,310

#### (2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	17,508	3,709
一到五年	34,381	13,720
五年以上	3,642	2,023
	<u>55,531</u>	<u>19,452</u>

## 融创房地产集团有限公司

### 财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

#### 十一 承诺事项(续)

##### (3) 对外投资承诺事项

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

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
已签约未付款	1,230,052	247,228

#### 十二 资产负债表日后事项

##### (1) 成都项目收购

于2017年1月6日, 本公司一家全资子公司与独立第三方订立两项收购协议, 据此, 本集团将以总对价1,509.95百万元从第三方收购其持有的两家公司全部股权以及债权, 该两家公司目前拥有成都一个物业项目的开发权。

##### (2) 增资认购链家股权

于2017年1月9日, 本公司与北京链家房地产经纪有限公司(简称“链家”)及其股东签订增资协议, 据此各方同意本公司(或其指定关联方)将通过增资方式以2,600百万元对价取得链家6.25%股权, 增资完成后, 本集团将间接持有链家6.25%股权, 并将有权向其委任一名董事。

##### (3) 投资三家乐视公司

于2017年1月, 本公司与天津盈瑞汇鑫企业管理有限公司(简称“天津盈瑞”)及/或天津嘉睿汇鑫企业管理有限公司(简称“天津嘉睿”)及/或其登记股东订立合约安排, 据此本公司实际拥有天津嘉睿根据收购协议将获得的乐视网信息技术(北京)股份有限公司(简称“乐视网”), 乐视影业(北京)有限公司(简称“乐视影业”), 乐视致新电子科技(天津)有限公司(简称“乐视致新”)股份及其附带的经济利益。

于2017年1月13日, 天津嘉睿与若干第三方订立合作协议, 据此天津嘉睿将以总对价约15,041百万元取得乐视网8.61%股权, 乐视影业15%股权及乐视致新33.4959%股权。

### 十三 金融风险

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

#### (1) 市场风险

##### (a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。本集团总部财务部门负责监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险；为此，本集团可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约的方式来达到规避外汇风险的目的。于 2016 年度及 2015 年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

##### (b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于人民币计价的长期借款，应付债券及带息应收关联方往来款。浮动利率的借款使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的长期借款，应付债券及带息应收关联方往来款使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2016 年 12 月 31 日，本集团浮动利率的长期借款金额为 21,261,431 千元(2015 年 12 月 31 日：3,458,300 千元)，固定利率长期借款金额为 41,035,067 千元(2015 年 12 月 31 日：7,700,850 元)，应付债券金额余额为 24,738,314 千元(2015 年 12 月 31 日：5,967,000 千元)，带息应收关联方往来款余额为 14,046,753 千元 (2015 年 12 月 31 日：4,571,548 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 2016 年度及 2015 年度本集团并无利率互换安排。

于 2016 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加 54,634 千元(2015 年 12 月 31 日：42,683 千元)。

# 融创房地产集团有限公司

## 财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 十三 金融风险(续)

#### (2) 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款和应收票据等。

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

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

#### (3) 流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2016年12月31日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款及利息	5,326,819	-	-	-	5,326,819
应付票据	79,061	-	-	-	79,061
应付账款	10,972,853	-	-	-	10,972,853
应付利息	1,050,146	-	-	-	1,050,146
其他应付款	82,597,809	-	-	-	82,597,809
长期借款及利息	20,691,082	25,410,334	22,992,910	417,229	69,511,555
应付债券及利息	1,322,880	1,322,880	15,373,703	13,293,519	31,312,982
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	28,368	159,408	-	187,776
	<u>122,040,650</u>	<u>26,761,582</u>	<u>38,526,021</u>	<u>13,710,748</u>	<u>201,039,001</u>

## 融创房地产集团有限公司

### 财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 十三 金融风险(续)

#### (3) 流动性风险(续)

	2015 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款	223,800	-	-	-	223,800
应付票据	93,370	-	-	-	93,370
应付账款	5,655,514	-	-	-	5,655,514
应付利息	138,747	-	-	-	138,747
其他应付款	24,324,547	-	-	-	24,324,547
长期借款	5,130,320	4,319,030	1,709,800	-	11,159,150
应付债券	-	-	5,967,000	-	5,967,000
	35,566,298	4,319,030	7,676,800	-	47,562,128

### 十四 公允价值估计

对于投资性房地产, 本集团委托外部评估师对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括租金收益模型和可比市场法等。所使用的输入值主要包括租金增长率、资本化率和单位价格等。

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

第一层次: 相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次: 除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次: 相关资产或负债的不可观察输入值。



融创房地产集团有限公司

财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十四 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产及负债

于 2016 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产-				
可供出售金融资产	-	-	160,000	160,000
非金融资产-				
投资性房地产	-	-	170,046	170,046
资产合计	-	-	330,046	330,046
金融负债-				
以公允价值计量且其 变动计入当期损益的 金融负债	-	187,776	-	187,776

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。本年度无第一层次与第二层次间的转换。

不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

除下述金融资产和金融负债以外，其他不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异很小。应付债券的公允价值计量为第一层次。

	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
应付债券	24,738,314	25,606,341	5,967,000	6,222,151

# 融创房地产集团有限公司

## 财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 十五 资本管理

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

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

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

于2016年12月31日及2015年12月31日, 本集团的资产负债比率列示如下:

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产负债比率	<u>86.71%</u>	<u>71.87%</u>

### 十六 公司财务报表附注

#### (1) 其他应收款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收关联方往来款	34,515,981	21,075,000
应收第三方往来款	58,196	18,870
押金及保证金组合	632	358
	<u>34,574,809</u>	<u>21,094,228</u>
减: 坏账准备	-	-
	<u>34,574,809</u>	<u>21,094,228</u>

#### (a) 其他应收款账龄分析如下:

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	<u>34,574,809</u>	<u>21,094,228</u>

#### (b) 于 2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日, 本公司的其他应收款全为按个别认定法计提坏账准备的其他应收款项, 主要为应收关联方往来款项, 未计提坏账准备。

融创房地产集团有限公司

财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(c) 于 2016 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下:

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例 (%)	坏账准备
天津奥城	内部往来	5,844,756	一年以内	16.90	-
南京融佳置业有限公司	内部往来	2,580,802	一年以内	7.46	-
盈润基金	内部往来	2,548,595	一年以内	7.37	-
北京恒基	内部往来	2,077,352	一年以内	6.01	-
融创中国	关联往来	2,000,001	一年以内	5.78	-
		<u>15,051,506</u>		<u>43.52</u>	<u>-</u>

(d) 于 2016 年 12 月 31 日, 本公司无涉及政府补助的应收款项(2015 年 12 月 31 日: 无)。

(e) 于 2016 年 12 月 31 日, 本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2015 年 12 月 31 日: 无)。

(2) 长期股权投资

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
子公司	10,603,843	9,372,339
合营企业	3,679,335	3,517,763
联营企业	1,296,261	1,475,833
	<u>15,579,439</u>	<u>14,365,935</u>
减: 长期股权投资减值准备	-	-
	<u>15,579,439</u>	<u>14,365,935</u>

本公司不存在长期投资变现的重大限制。

	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动				2016 年 12 月 31 日
		增加投资	现金股利或利润	宣告发放 按权益法调整 的净损益	减少	
子公司	9,372,339	1,231,504	-	-	-	10,603,843
联营公司	1,475,833	-	-	11,942	(191,514)	1,296,261
合营公司	3,517,763	93,333	(156,667)	224,906	-	3,679,335
	<u>14,365,935</u>	<u>1,324,837</u>	<u>(156,667)</u>	<u>236,848</u>	<u>(191,514)</u>	<u>15,579,439</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(3) 营业收入和营业成本

	2016 年度	2015 年度
主营业务收入	8,992	5,896
其他业务收入	562,190	182,441
	<u>571,182</u>	<u>188,337</u>
主营业务成本	<u>14,440</u>	<u>11,705</u>

(4) 投资收益

	2016 年度	2015 年度
资金占用利息收入	779,256	13,685
权益法核算的长期股权投资收益	236,847	619,983
成本法核算的长期股权投资收益	-	10,576,094
处置长期股权投资产生的投资收益	-	199,600
处置债权收益	-	150,000
	<u>1,016,103</u>	<u>11,559,362</u>

本公司不存在投资收益收回的重大限制。

融创房地产集团有限公司

财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

非经常性损益表

	2016 年	2015 年
非流动性资产处置损益	-	(81,636)
处置子公司及联营企业产生收益	39,808	1,394,612
债权重组收益	-	150,000
长期股权投资公允价值的重新计量	-	754,202
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	8,884	530
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	761,441	817,195
企业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	1,616,087	445,578
企业取得联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	521,116	126,622
衍生金融工具公允价值变动产生的收益	45,608	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	99,122	(3,435)
小计	3,092,066	3,603,668
减：所得税影响额	(236,495)	(776,901)
少数股东权益影响额(税后)	-	(443,823)
合计	2,855,571	2,382,944



此复印件仅供出具融创房地产集团有限公司年度审计报告之用，其他用途无效。



# 营业执照

(副本)

中国(上海)自由贸易试验区

统一社会信用代码 913100000609134343

证照编号 00000002201612060054

名称 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 外商投资特殊普通合伙企业

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

执行事务合伙人 李丹

成立日期 2013年1月18日

合伙期限 2013年1月18日至不约定期限

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

【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关



2016年12月06日

证书序号: NO.001933

### 说明

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

发证机关: 中华人民共和国财政部  
 二〇一五年七月十四日  
 (换发)  
 中华人民共和国财政部制

此复印件仅供出具融创房地产集团  
 有限公司年度审计报告之用, 其他  
 用途无效。

## 会计师事务所 执业证书

名称: 普华永道中天会计师事务所 (特殊普通合伙)  
 首席合伙人: 李丹  
 主任会计师:  
 办公场所: 上海市浦东新区陆家嘴环路 1318 号  
 星展银行大厦 6 楼  
 组织形式: 特殊的普通合伙企业  
 会计师事务所编号: 31000007  
 注册资本(出资额): 人民币捌仟壹佰柒拾伍万元整  
 批准设立文号: 财会函 (2012) 52 号  
 批准设立日期: 二〇一二年十二月二十四日



此复印件仅供出具融创房地产集团有限公司  
司年度审计报告之用，其他用途无效。



证书序号：000452

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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

首席合伙人：李丹



证书号：37

发证时间：二〇一七年七月一日

证书有效期至：二〇一七年七月一日