



融创房地产集团有限公司

2018年度财务报表及审计报告



融创房地产集团有限公司

2018年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1-3
2018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
合并所有者权益变动表	6
公司所有者权益变动表	7
财务报表附注	8-130



审计报告

普华永道中天审字(2019)第 26350 号
(第一页, 共三页)

融创房地产集团有限公司董事会:

一、 审计意见

(一)、我们审计的内容

我们审计了融创房地产集团有限公司(以下称“融创房地产”)的财务报表,包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

(二)、我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了融创房地产 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

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



三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督融创房地产的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

普华永道中天审字(2019)第 26350 号
(第三页, 共三页)

五、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

(三)、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

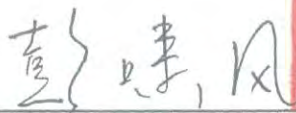
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市
2019年3月28日



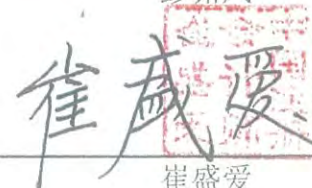
注册会计师



彭啸风



注册会计师



崔盛爰

融创房地产集团有限公司

2018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	2018年 12月31日 合并	2017年 12月31日 合并 (已重述)	2017年 1月1日 合并 (已重述)	2018年 12月31日 公司	2017年 12月31日 公司 (已重述)	2017年 1月1日 公司 (已重述)
流动资产							
货币资金	四(1)	113,914,712	81,930,263	56,596,039	10,182,505	6,571,593	20,859,786
应收票据及应收账款	四(2)	1,335,805	1,081,260	748,898	-	-	-
预付款项	四(3)	10,983,211	7,769,441	5,092,844	26,341	28,031	28,787
其他应收款	四(4), 十六(1)	72,383,139	77,996,256	45,225,971	134,936,044	97,402,804	34,574,809
存货	四(5)	345,464,406	311,426,052	119,761,515	2,685	20,263	34,527
其他流动资产	四(6)	5,369,146	4,949,002	5,877,871	841,639	371,578	1,300,000
流动资产合计		549,450,419	485,152,274	233,303,138	145,989,214	104,394,269	56,797,909
非流动资产							
可供出售金融资产	四(7)	656,899	731,578	160,000	-	-	-
长期应收款	四(8)	1,224,452	1,415,766	-	-	-	-
长期股权投资	四(9), 十六(2)	55,579,537	50,405,304	28,810,781	22,917,977	18,615,953	15,579,439
投资性房地产	四(10)	15,517,739	12,335,611	170,046	-	-	-
固定资产	四(11)	27,008,203	22,042,759	474,308	7,542	3,933	3,638
在建工程	四(12)	22,031,315	17,058,510	-	-	-	-
无形资产	四(13)	10,938,946	2,996,932	9,221	900,896	-	-
商誉	四(14)	5,060,413	618,448	390,084	-	-	-
长期待摊费用	四(15)	193,364	149,053	56,464	-	-	-
递延所得税资产	四(16)	2,911,767	1,762,289	1,932,141	-	-	3,016
其他非流动资产	四(17)	2,276,912	4,931,193	1,657,285	1,000,000	4,117,092	-
非流动资产合计		143,399,547	114,447,443	33,660,330	24,826,415	22,736,978	15,586,093
资产总计		692,849,966	599,599,717	266,963,468	170,815,629	127,131,247	72,384,002

融创房地产集团有限公司
2018年12月31日合并资产负债表(续)
(除特别注明外,金额单位为人民币千元)

	附注	2018年 12月31日 合并	2017年 12月31日 合并 (已重述)	2017年 1月1日 合并 (已重述)	2018年 12月31日 公司	2017年 12月31日 公司 (已重述)	2017年 1月1日 公司 (已重述)
流动负债							
短期借款	四(18)	17,423,384	10,018,348	5,096,400	-	-	546,000
衍生金融负债	四(19)	14,017	53,839	-	14,017	53,839	-
应付票据及应付账款	四(20)	37,950,649	34,301,554	11,051,914	161,789	102,871	90,407
预收款项	四(21)	214,194,457	138,105,463	29,198,747	2,439	1,100	11,100
应付职工薪酬	四(22)	1,875,981	1,020,429	519,030	21,746	2,131	4,877
应交税费	四(23)	19,982,707	12,423,595	7,873,324	47,666	46,255	39,802
其他应付款	四(24)	120,433,253	137,426,999	83,647,955	110,891,286	71,087,503	22,960,142
预计负债	四(25)	474,494	642,967	-	765,175	642,967	-
一年内到期的非流动 负债	四(26)	61,798,867	55,354,409	17,072,346	14,595,519	700,000	-
流动负债合计		474,147,809	389,347,603	154,459,716	126,499,637	72,636,666	23,652,328
非流动负债							
长期借款	四(27)	100,432,276	99,928,500	45,224,152	5,670,000	8,570,089	2,264,425
应付债券	四(28)	13,097,741	25,834,959	24,738,314	13,097,741	25,834,959	24,738,314
长期应付款	四(29)	1,471,876	1,681,116	-	-	-	-
衍生金融负债	四(19)	43,394	167,634	187,776	43,394	167,634	187,776
递延所得税负债	四(16)	11,348,456	11,843,164	3,363,118	44,758	12,604	11,458
其他非流动负债	四(30)	21,718,121	22,244,898	3,523,819	-	-	-
非流动负债合计		148,111,864	161,700,271	77,037,179	18,855,893	34,585,286	27,201,973
负债合计		622,259,673	551,047,874	231,496,895	145,355,530	107,221,952	50,854,301
所有者权益							
实收资本	四(31)	15,000,000	7,000,000	7,000,000	15,000,000	7,000,000	7,000,000
资本公积	四(32)	424,575	133,540	418,564	41,710	41,710	41,710
其他综合收益/(损失)	四(50)	22,251	-	-	(53,260)	-	-
盈余公积	四(34)	1,285,774	1,285,774	1,282,815	1,472,327	1,472,327	1,469,368
未分配利润	四(35)	41,361,791	28,036,062	19,950,189	8,999,322	11,395,258	13,018,623
归属于本公司股东权 益合计		58,094,391	36,455,376	28,651,568	25,460,099	19,909,295	21,529,701
少数股东权益		12,495,902	12,096,467	6,815,005	-	-	-
所有者权益合计		70,590,293	48,551,843	35,466,573	25,460,099	19,909,295	21,529,701
负债及所有者权益总计		692,849,966	599,599,717	266,963,468	170,815,629	127,131,247	72,384,002

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

闫焱

主管会计工作的负责人:

林芳

会计机构负责人:

程秋

融创房地产集团有限公司
2018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)

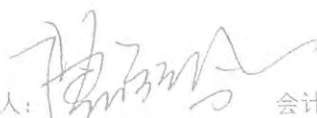
项目	附注	2018年度 合并	2017年度 合并	2018年度 公司	2017年度 公司
一、营业收入	四(37),十六(3)	108,312,741	55,375,492	1,769,696	860,759
减: 营业成本	四(37,42),十六(3)	(82,190,106)	(44,970,260)	(13,430)	(28,435)
税金及附加	四(38)	(5,521,110)	(2,166,822)	(16,184)	(2,331)
销售费用	四(39,42)	(5,011,862)	(3,159,456)	(209,658)	(54,886)
管理费用	四(40,42)	(6,061,631)	(2,902,610)	(382,617)	(198,881)
财务收入/(费用)	四(41)	599,063	(3,742,619)	(2,345,389)	(1,644,615)
其中: 利息费用		(94,545)	(4,470,450)	(2,375,198)	(1,864,320)
利息收入		693,608	727,831	29,809	219,705
资产减值损失	四(43)	(4,896,234)	(11,402,219)	(2,003,466)	(416,504)
加: 其他收益	四(44)	300,000	-	-	-
投资收益	四(46),十六(4)	9,018,957	610,476	1,146,759	2,181,626
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益/(损失)		4,090,199	(3,048,836)	106,421	1,534,350
公允价值变动收益/(损失)	四(45)	363,670	(47,188)	164,062	(33,697)
资产处置损失		(14,819)	(31)	-	-
二、营业利润/(损失)		14,898,669	(12,405,237)	(1,890,227)	663,036
加: 营业外收入	四(47)	3,935,972	23,445,923	41,483	18,913
减: 营业外支出	四(48)	(1,003,110)	(803,885)	(513,344)	(657,987)
三、利润/(损失)总额		17,831,531	10,236,801	(2,362,088)	23,962
减: 所得税费用	四(49)	(4,001,004)	(226,806)	(33,848)	5,632
四、净利润/(损失)		13,830,527	10,009,995	(2,395,936)	29,594
按经营持续性分类					
持续经营净利润/(损失)		13,830,527	10,009,995	(2,395,936)	29,594
终止经营净利润		-	-	-	-
按所有权归属分类					
归属于本公司股东的净利润/(损失)		13,455,589	9,738,832	(2,395,936)	29,594
少数股东损益		374,938	271,163	-	-
五、其他综合收益/(损失)的税后净额	四(50)	22,251	-	(53,260)	-
六、综合收益/(损失)总额		13,852,778	10,009,995	(2,449,196)	29,594
归属于本公司股东的综合收益/(损失)总额		13,477,840	9,738,832	(2,449,196)	29,594
归属于少数股东的综合收益总额		374,938	271,163	-	-

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
2018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	2018年度 合并	2017年度 合并	2018年度 公司	2017年度 公司
经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		160,781,668	107,956,886	18,946	128
收到其他与经营活动有关的现金	四(51)(a)	100,541,250	107,849,488	38,642,400	49,646,687
经营活动现金流入小计		261,322,918	215,806,374	38,661,346	49,646,815
购买商品、接受劳务支付的现金		(77,135,486)	(38,619,328)	-	(16,250)
支付给职工以及为职工支付的现金		(5,353,735)	(3,997,037)	(133,510)	(106,655)
支付的各项税费		(15,544,536)	(8,286,000)	(15,030)	25,069
支付其他与经营活动有关的现金	四(51)(b)	(121,884,120)	(75,397,408)	(32,708,932)	(66,183,450)
经营活动现金流出小计		(219,917,877)	(126,299,773)	(32,857,472)	(66,281,286)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	四(52)(a)	41,405,041	89,506,601	5,803,874	(16,634,471)
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金		3,654,000	5,501,200	-	1,300,000
取得投资收益所收到的现金		1,853,518	2,466,140	-	656,468
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		42,433	53,690	-	102
处置其他营业单位收到的现金净额		3,172,766	271,954	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	四(51)(c)	21,505,612	7,237,317	-	4,568,981
投资活动现金流入小计		30,228,329	15,530,301	-	6,525,551
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(13,639,127)	(2,838,203)	(1,287,692)	(1,711)
投资支付的现金		(472,082)	(3,865,578)	(1,523,321)	(371,578)
投资联营合营公司支付的现金		(8,815,691)	(33,876,414)	-	(1,983,497)
取得子公司支付的现金净额		(4,272,673)	(68,323,248)	(1,745,320)	-
支付其他与投资活动有关的现金	四(51)(d)	(24,228,990)	(22,889,116)	(1,491,325)	(5,775,091)
投资活动现金流出小计		(51,428,563)	(131,792,559)	(6,047,658)	(8,131,877)
投资活动使用的现金流量净额		(21,200,234)	(116,262,258)	(6,047,658)	(1,606,326)

融创房地产集团有限公司
2018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)

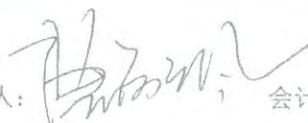
项目	附注	2018年度 合并	2017年度 合并	2018年度 公司	2017年度 公司
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金		8,253,278	54,001	8,000,000	-
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		253,278	54,001	-	-
取得借款收到的现金		97,723,668	105,413,287	-	7,000,000
发行债券收到的现金		2,510,000	993,000	2,510,000	1,000,000
发行其他权益工具收到的现金		340,600	1,376,000	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	四(51)(e)	3,031,030	2,343,064	569,200	2,272,150
筹资活动现金流入小计		111,858,576	110,179,352	11,079,200	10,272,150
偿还债务支付的现金		(95,099,854)	(53,781,322)	(4,356,805)	(546,000)
分配利润或偿付利息支付的现金		(12,225,758)	(13,439,920)	(2,298,508)	(3,501,413)
其中:子公司支付给少数股东的利润		(192,000)	(4,362,445)	-	-
偿还其他权益工具支付的现金		(2,567,800)	(1,393,400)	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	四(51)(f)	(9,136,741)	(1,252,709)	-	-
筹资活动现金流出小计		(119,030,153)	(69,867,351)	(6,655,313)	(4,047,413)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额		(7,171,577)	40,312,001	4,423,887	6,224,737
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
		-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额					
加:年初现金及现金等价物余额	四(52)(a)	13,033,230	13,556,344	4,180,103	(12,016,060)
		58,859,687	45,303,343	4,746,187	16,762,247
六、年末现金及现金等价物余额					
	四(52)(c)	71,892,917	58,859,687	8,926,290	4,746,187

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

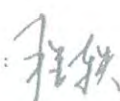
企业负责人:



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
2018年度合并所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

附注	实收资本			归属于本公司股东权益			少数股东权益			所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	其他权益工具	其他权益工具	其他少数股东权益		
2017年1月1日年初余额	7,000,000	418,564	-	1,282,815	19,950,189	4,636,819	4,636,819	2,178,186	35,466,573	
2017年度增减变动额	-	(285,024)	-	2,959	8,085,873	(5,150)	(5,150)	5,286,612	13,085,270	
综合收益总额	-	-	-	-	9,738,832	333,446	333,446	(62,283)	10,009,995	
净利润/(损失)	-	-	-	-	-	(17,400)	(17,400)	-	(17,400)	
股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
母公司股份支付计入所有者权益的金额	-	210,370	-	-	-	-	-	-	210,370	
其他	-	(495,394)	-	-	-	-	-	5,655,216	5,159,822	
利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
提取盈余公积	-	-	-	2,959	(2,959)	-	-	-	-	
对股东的分配	-	-	-	-	(1,650,000)	-	-	-	(1,650,000)	
向其他权益工具持有者分配利润	-	-	-	-	-	(321,196)	(321,196)	-	(321,196)	
对其他少数股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	(306,321)	(306,321)	
2017年12月31日年末余额	7,000,000	133,540	-	1,285,774	28,036,062	4,631,669	4,631,669	7,464,798	48,551,843	
2018年1月1日年初余额	7,000,000	133,540	-	1,285,774	28,036,062	4,631,669	4,631,669	7,464,798	48,551,843	
2018年度增减变动额	8,000,000	291,035	22,251	-	13,325,729	(2,294,718)	(2,294,718)	2,694,153	22,038,450	
综合收益总额	-	-	-	-	13,455,589	274,649	274,649	100,289	13,830,527	
净利润	-	-	-	-	13,455,589	-	-	-	13,830,527	
其他综合收益	-	-	22,251	-	-	-	-	-	22,251	
股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
股东投入资本	8,000,000	-	-	-	-	-	-	253,278	8,253,278	
其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	340,600	340,600	-	340,600	
母公司股份支付计入所有者权益的金额	-	291,035	-	-	-	-	-	-	291,035	
其他	-	-	-	-	(129,860)	(2,567,800)	(2,567,800)	2,532,586	(165,074)	
利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
向其他权益工具持有者分配利润	-	-	-	-	-	(342,167)	(342,167)	-	(342,167)	
对其他少数股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	(192,000)	(192,000)	
2018年12月31日年末余额	15,000,000	424,575	22,251	1,285,774	41,361,791	2,336,951	2,336,951	10,158,951	70,590,293	

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

2018 年度公司所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项目	附注	实收资本	资本公积	其他综合损失	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2017 年 1 月 1 日年初余额		7,000,000	41,710	-	1,469,368	13,018,623	21,529,701
2017 年度增减变动额		-	-	-	2,959	(1,623,365)	(1,620,406)
综合收益总额		-	-	-	-	29,594	29,594
净利润		-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-
股东投入资本		-	-	-	-	-	-
利润分配		-	-	-	-	-	-
提取盈余公积	四(34)	-	-	-	2,959	(2,959)	-
对股东的分配	四(35)	-	-	-	-	(1,650,000)	(1,650,000)
2017 年 12 月 31 日年末余额		7,000,000	41,710	-	1,472,327	11,395,258	19,909,295
2018 年 1 月 1 日年初余额		7,000,000	41,710	-	1,472,327	11,395,258	19,909,295
2018 年度增减变动额		8,000,000	-	(53,260)	-	(2,395,936)	5,550,804
综合损失总额		-	-	-	-	(2,395,936)	(2,395,936)
净亏损		-	-	-	-	-	(53,260)
其他综合损失		-	-	(53,260)	-	-	(53,260)
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-
股东投入资本		8,000,000	-	-	-	-	8,000,000
利润分配		-	-	-	-	-	-
提取盈余公积	四(34)	-	-	-	-	-	-
2018 年 12 月 31 日年末余额		15,000,000	41,710	(53,260)	1,472,327	8,999,322	25,460,099

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
2018年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

一 公司基本情况

融创房地产集团有限公司(以下称“本公司”)原名天津融创置地有限公司, 系经批准于2003年1月31日在中华人民共和国天津市成立的有限责任公司, 注册地址为天津市西青经济开发区七支路8号506、507室, 经营期限为20年。于2015年10月23日更名为融创房地产集团有限公司。于2018年12月31日, 本公司的注册资本为150亿元(附注四(31))。本公司最终控制人孙宏斌先生, 其通过一家香港上市公司融创中国控股有限公司(以下称“融创中国”)对本公司实施控制。本公司的直接股东全部为融创中国的全资子公司, 其股权比例如下:

股东名称	股权比例
天津融创不动产投资管理有限公司(以下称“天津融创不动产”)	27.80%
天津启威汇金不动产投资管理有限公司(以下称“天津启威汇金”)	14.41%
天津盈资汇金物业管理有限公司(以下称“天津盈资汇金”)	14.03%
天津鼎晟聚贤物业管理有限公司(以下称“天津鼎晟聚贤”)	18.30%
天津卓嘉物业管理有限公司(以下称“天津卓嘉物业”)	15.07%
天津卓越物业管理有限公司(以下称“天津卓越物业”)	10.39%
合计	<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、物业管理服务以及文旅城运营等。

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

本财务报表由本公司企业负责人于2019年3月28日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

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

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断详见附注二(33)。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(1) 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2018 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 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 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

本集团的主营业务为开发及出售房地产产品，其营业周期通常为从购买土地起到建成开发产品并出售且收回现金或现金等价物为止的期间。该营业周期通常大于 12 个月。本集团其他业务营业周期为 1 年。

(5) 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。本财务报表以人民币列示。

(6) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 企业合并(续)

(b) 非同一控制下的企业合并

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

(7) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

本集团无共同经营的合营安排。

(9) 现金及现金等价物

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

(10) 外币折算

(a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

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

(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。

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)

—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。

—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。自资产负债表日起一年内(含一年)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。取得时期限超过一年但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的持有至到期投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年之内(含一年)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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 确认和计量(续)

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

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

(iii) 金融资产减值

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

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 金融资产减值(续)

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

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

(iv) 金融资产的终止确认

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

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

(b) 金融负债

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

应付款项包括应付票据及应付账款和其他应付款，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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 金融工具(续)

(b) 金融负债(续)

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

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

(c) 金融工具的公允价值确定

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

(12) 应收款项

应收款项包括应收票据及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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 应收款项(续)

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项(续)

一确定组合的依据如下:

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

一按组合计提坏账准备的计提方法如下:

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

组合中, 采用账龄分析法的计提比例列示如下:

	应收账款 坏账准备 计提比例	其他应收款 坏账准备 计提比例
一年以内	0%	0%
一到二年	5%	5%
二到三年	30%	10%
三年以上	100%	30%

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 应收款项(续)

(c) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

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

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

(13) 存货

(a) 分类

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

(b) 存货的计价方法

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

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

(c) 建造合同—已完工未结算

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 存货(续)

(d) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

(14) 长期股权投资

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

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

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；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，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(14) 长期股权投资(续)

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

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))。

(15) 投资性房地产

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

本集团对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输工具以及办公设备等。

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

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

(b) 固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下:

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	29—40年	5.00%	2.38%—3.28%
机器设备	5—10年	5.00%	9.50%—19.00%
运输工具	5年	5.00%	19.00%
办公设备	5年	5.00%	19.00%

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

(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))。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 固定资产(续)

(d) 固定资产的处置

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

(17) 在建工程

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

(18) 借款费用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建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期间的借款费用, 在资产支出已经发生及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建活动已经开始时, 开始资本化并计入该资产的成本。当购建的固定资产、投资性房地产达到预定可使用状态、房地产开发项目达到竣工可销售状态后时, 停止资本化。其后发生的剩余借款费用在发生当期确认为费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断, 并且中断时间连续超过 3 个月, 暂停借款费用的资本化, 直至资产的购建活动重新开始。

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(18) 借款费用(续)

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

(19) 无形资产

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

(a) 土地使用权

土地使用权按照土地证所载使用期限内平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

(b) 品牌使用权

品牌使用权按照计划使用年限和合同约定可使用年限中较短者，以直线法摊销。

(c) 办公软件

办公软件按其估计可使用年限以直线法摊销。

(d) 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。

(e) 无形资产减值

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

(20) 长期待摊费用

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(21) 长期资产减值

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(22) 职工薪酬

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

(a) 短期薪酬

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

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。

一 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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 预计负债

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

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

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为流动负债。

(25) 股份支付

(a) 股份支付的种类

本集团涉及的股份支付为控股公司融创中国授予的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

本公司的控股公司融创中国将其权益工具授予本集团职工以换取其为本集团提供服务，本集团不负有结算义务，因此本集团将该股份支付计划作为权益结算的股份支付处理。本集团在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积，不确认其后续公允价值变动。

(26) 其他权益工具

本集团对子公司发行的永续债等金融工具，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负债或权益工具。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 其他权益工具(续)

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

(27) 收入确认

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

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

(a) 房地产销售收入

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

(b) 物业管理服务收入

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 收入确认(续)

(c) 酒店运营收入

酒店运营产生的收入于提供客房住宿、饮食及其他相关服务的会计期间确认。

(d) 主题公园业务收入

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

(e) 装修服务收入

装修服务的所得收入于提供服务的会计期间确认。

(28) 政府补助

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

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

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

本集团将与资产相关的政府补助确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益。对于与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示:

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

(30) 租赁

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

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(31) 维修基金和质量保证金

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

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

(32) 分部信息

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

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

(33) 重要会计估计和判断

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

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

(a) 所得税费用和递延所得税

本集团在多个地区缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。当管理层认为将来可能有应税利润以抵销暂时性差异或可使用税务亏损时，有关暂时性差异及税务亏损的递延税项资产将予以确认。实际应用结果可能不同。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(33) 重要会计估计和判断(续)

(b) 土地增值税

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

(c) 存货跌价准备

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

(d) 投资性房地产的计量模式

投资性房地产的公允价值采用评估模型确定，存在重大的判断和假设。具体的判断和假设已于附注十四(1)披露。

(e) 对应收款项的减值评估

本集团根据会计政策对应收款项进行减值测试。对单独进行减值测试的应收款项，如果存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项，则根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提减值。对按组合计提坏账准备的应收账款，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。对应收款项的减值评估是基于信用风险特征及当前情况进行的，需要重大的判断和估计。2018 年，本集团管理层对应收款项计提了减值(附注四(2)、附注(4)及附注(8))。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(33) 重要会计估计和判断(续)

(f) 对长期股权投资的减值评估

本集团根据会计政策对存在减值迹象的长期股权投资进行减值测试，即如果出现事件或情况发生变化而可能导致长期股权投资账面价值超过其可收回金额，本集团会对长期股权投资进行减值测试。可收回金额的计量应当根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产组预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。在进行减值评估时需要重大的判断和假设。本集团管理层对乐视公司的长期股权投资计提了减值(附注四(9))。

(g) 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处的状态，即本集团是否保留通常与所有权相联系的继续管理权，是否对已售出的商品实施有效控制，是否收到收入或取得了收款的证据。

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

如附注十所披露，本集团为买方提供按揭贷款担保。当买方将相关开发产品的所有权证抵押给银行时，担保将解除。根据相关中国法规，买方须根据合同约定缴清一定比例的购房款，方可取得按揭贷款。本集团管理层认为买方实额缴付该款项可充分证明买方已承诺履行银行贷款相关合同责任。此外，基于以往经验，取得按揭贷款的买方出现重大违约而须本集团代为偿付按揭款的风险较低。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。

(h) 企业合并产生的收益或损失的确定

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(33) 重要会计估计和判断(续)

(i) 商誉减值准备的会计估计

商誉由企业合并产生，且会按照预期将会受益于合并协同效应的各项目或各类项目进行分配。各项目或各类项目确认为资产组。管理层会关注各资产组的经营状态，对资产组的商誉进行监控。本集团每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组和资产组组合的可收回金额为其预计未来现金流量的现值，其计算需要采用会计估计及作出大量判断(附注四(14))，该等估计及判断主要基于未来市场情况、未来现金流量、毛利率及折现率等。

(34) 重要会计政策变更

财政部于 2018 年颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)及其解读，本集团已按照上述通知编制 2018 年度的财务报表，比较财务报表已相应调整，对财务报表的影响列示如下：

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2018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)

(34) 重要会计政策变更(续)

(a) 对合并和公司资产负债表及利润表的影响列示如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	本集团		本公司	
		2017年 12月31日	2017年 1月1日	2017年 12月31日	2017年 1月1日
		影响金额(增加/(减少))			
本集团将应收票据和应收账款合并 计入应收票据及应收账款项目。	应收账款 应收票据 应收票据及应收账款	(1,063,844) (17,416) 1,081,260	(748,898) - 748,898	- - -	- - -
本集团及本公司将应付票据和应付 账款合并计入应付票据及应付账款 项目。	应付账款 应付票据 应付票据及应付账款	(34,106,454) (195,100) 34,301,554	(10,972,853) (79,061) 11,051,914	(102,871) - 102,871	(90,407) - 90,407
本集团及本公司将应付利息、应付 股利和其他应付款合并计入其他应 付款项目。	应付利息 应付股利 其他应付款	(1,838,091) - 1,838,091	(1,050,146) - 1,050,146	(953,863) - 953,863	(920,608) - 920,608

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

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(b)	应纳税所得额	25%、15%
土地增值税	按转让房地产所得取得的增值额和规定的超额累进税率 30%-60%计缴	30%—60%
增值税(a)	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	5%、6%及 11%
城市维护建设税	缴纳的增值税、营业税税额	5%及 7%
教育费及附加	缴纳的增值税、营业税税额	3%
地方教育费附加	缴纳的增值税、营业税税额	0%—2%
房产税	房产原值	1.2%
	租金收入	12%

(a) 根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号)及相关规定, 自 2018 年 5 月 1 日起, 本集团房地产开发业务收入适用增值税率为 5%或 10%, 租赁收入适用增值税率为 10%; 2018 年 5 月 1 日前本集团房地产开发业务收入适用的增值税税率为 5%或 11%, 租赁收入适用增值税率为 11%。2018 年度, 本集团其他服务收入适用增值税率为 6%。

(b) 2018 年, 本公司的子公司重庆业晋房地产开发有限公司、昆明国瑞房地产发展有限公司以及云南融科科技产业投资有限公司因符合西部地区企业优惠政策, 申请城市生态小区项目认定, 经主管税务机构的批准, 享受优惠税率 15%。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
库存现金	3,815	9,274
银行存款	110,274,999	81,689,254
其他货币资金(a)	3,635,898	231,735
合计	<u>113,914,712</u>	<u>81,930,263</u>

(a) 于 2018 年 12 月 31 日，其他货币资金 3,635,898 千元为银行承兑汇票保证金 (2017 年 12 月 31 日：231,735 千元)。

于 2018 年及 2017 年 12 月 31 日，本集团没有存放于境外的款项。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团的使用受到限制的货币资金为 42,021,795 千元(2017 年 12 月 31 日：23,070,576 千元)，明细见下表所示：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
销售监管资金	17,034,524	13,860,879
贷款保证金	14,853,081	6,933,422
银行承兑汇票保证金	3,635,898	231,735
土地款监管金	2,491,978	-
按揭保证金	1,391,292	416,843
农民工施工保证金	137,678	168,001
股权投资保证金	96,413	664,962
保函保证金	80,916	296,879
其他	2,300,015	497,855
合计	<u>42,021,795</u>	<u>23,070,576</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收票据及应收账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收票据(a)	22,015	17,416
应收账款(b)	1,313,790	1,063,844
	<u>1,335,805</u>	<u>1,081,260</u>

(a) 应收票据

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	<u>22,015</u>	<u>17,416</u>

于 2018 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 (2017 年 12 月 31 日：无)。

(b) 应收账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款	1,328,460	1,063,844
减：坏账准备	(14,670)	-
净额	<u>1,313,790</u>	<u>1,063,844</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收票据及应收账款(续)

(b) 应收账款(续)

(i) 应收账款账龄分析

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	907,738	661,466
一到二年	21,149	673
二到三年	4	388,936
三年以上	399,569	12,769
合计	<u>1,328,460</u>	<u>1,063,844</u>

于 2018 年 12 月 31 日，应收账款 427,241 千元(2017 年 12 月 31 日：453,456 千元)已逾期，基于对客户财务状况及过往信用记录的分析，未单独计提减值准备，但已按组合考虑并计提减值准备。这部分应收账款的逾期账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	26,104	55,641
一到二年	5,277	1,400
二到三年	5,281	391,018
三年以上	390,579	5,397
合计	<u>427,241</u>	<u>453,456</u>

其中，逾期三年以上的应收账款主要包含本集团子公司青岛嘉凯城房地产开发有限公司(以下称“青岛嘉凯城”)应收当地政府代建安置房、保障房及廉租房款项 387,703 千元。本集团于 2016 年 12 月 29 日完成了收购全资子公司青岛嘉凯城。该建设工程已经于 2015 年完工，目前青岛嘉凯城正在与政府就最终决算事宜进行沟通，管理层认为该应收政府款项未来可以收回，因此未计提坏账准备。

- (ii) 本年度按组合计提坏账准备的应收账款中，采用账龄分析法计提坏账准备 14,670 千元，其中账龄在 1-2 年应收账款 21,149 千元计提坏账准备 2,803 千元，账龄在 2-3 年应收账款 4 千元计提坏账准备 1 千元，账龄在 3 年以上应收账款 11,866 千元计提坏账准备 11,866 千元。

融创房地产集团有限公司
2018年度公司所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收票据及应收账款(续)

(b) 应收账款(续)

(iii) 按欠款方归集的余额前五名的应收账款

于2018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423,896千元, 未计提坏账准备, 占应收账款余额总额比例为32%。

(iv) 于2018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(2017年12月31日: 无)。

(3) 预付款项

	2018年12月31日	2017年12月31日
预缴税金	7,028,067	5,729,249
预付房地产项目土地款	2,459,932	1,168,516
预付工程款	1,170,332	778,097
其他	324,880	93,579
合计	<u>10,983,211</u>	<u>7,769,441</u>

(a) 预付款项账龄分析如下:

	2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
一年以内	8,385,283	76.35	5,594,974	72.01
一到二年	1,516,898	13.81	1,083,335	13.94
二到三年	299,804	2.73	517,665	6.66
三年以上	781,226	7.11	573,467	7.39
合计	<u>10,983,211</u>	<u>100.00</u>	<u>7,769,441</u>	<u>100.00</u>

于2018年12月31日, 账龄超过一年的预付款项为2,597,928千元(2017年12月31日: 2,174,467千元), 其中: 1,877,277千元(2017年12月31日: 1,969,536千元)为根据销售回款预缴的所得税、营业税及土地增值税; 50,363千元(2017年12月31日: 85,000千元)为预付土地使用权转让款。截至2018年12月31日止, 相关土地使用权转让尚未完成。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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) 预付款项(续)

(b) 于 2018 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
静安区规划和土地管理局	土地款	610,348	1 年以内	5.56	-
杭州市国土资源局	土地款	539,010	1 年以内	4.91	-
宁波市国土资源局	土地款	500,241	1 年以内	4.55	-
杭州市国土资源局	土地款	433,270	1 年以内	3.94	-
徐州市贾汪区国土资源局	土地款	299,210	1 年以内	2.72	-

(4) 其他应收款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收关联方往来款	47,727,702	61,203,044
应收少数股东往来款	11,532,705	7,333,578
押金及保证金	4,896,827	3,035,504
潜在项目垫付款项	2,177,900	1,849,082
应收第三方往来款	1,302,335	1,822,585
应收合作方款项	2,855,291	1,798,150
应收政府项目款项	1,612,852	1,240,447
代垫款	352,364	312,283
合计	72,457,976	78,594,673
减：坏账准备	(74,837)	(598,417)
净额	72,383,139	77,996,256

(a) 其他应收款账龄分析

本年度本集团的账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	60,937,191	73,075,632
一到二年	7,576,031	4,258,719
二到三年	3,165,791	431,008
三年以上	778,963	829,314
合计	72,457,976	78,594,673

融创房地产集团有限公司
财务报表附注
2018 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) 其他应收款(续)

(a) 其他应收款账龄分析(续)

于 2018 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中 11,520,785 千元(2017 年 12 月 31 日：5,519,041 千元)账龄超过一年，主要为应收少数股东款项 6,482,553 千元、应收押金保证金 1,581,066 千元、应收政府项目款项 415,436 千元、应收合作方款项 1,746,654 千元及应收代垫款 114,790 千元等。本集团管理层考虑到少数股东的财务状况良好，押金及保证金相关业务在正常进行中，与政府长期合作建立的良好关系及以往持续回款记录，以及与合作方的交易在正常推进中，本集团认为上述性质款项可以收回；对于账龄超过一年的应收代垫款等款项，本集团认为该账款收回的可能性较低，已根据不同款项性质计提了坏账准备。

融创房地产集团有限公司
2018年度公司所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析

	2018年12月31日				2017年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备									
—应收关联方往来款	-	-	-	-	170,792	0.22	93,543	54.77	
—应收第三方往来款	17,526	0.02	17,526	100.00	440,564	0.56	440,564	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备									
—应收关联方往来款	47,727,70	65.86	-	-	61,032,252	77.65	-	-	
—应收少数股东往来款	11,532,70	15.92	-	-	7,333,578	9.33	-	-	
—押金及保证金	4,896,827	6.76	-	-	3,035,504	3.86	-	-	
—潜在项目垫付款项	2,177,900	3.01	-	-	1,849,082	2.35	-	-	
—应收第三方往来款	1,284,809	1.77	-	-	1,382,021	1.76	-	-	
—应收合作方	2,855,291	3.94	-	-	1,798,150	2.29	-	-	
—应收政府项目款项	1,612,852	2.23	-	-	1,240,447	1.58	-	-	
—代垫款	295,053	0.41	-	-	247,973	0.32	-	-	
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备									
—代垫款	57,311	0.08	57,311	100.00	64,310	0.08	64,310	100.00	
合计	72,457,97	100.00	74,837	0.10	78,594,673	100.00	598,417	0.76	

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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) 其他应收款(续)

(c) 于 2018 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(%)
上海华浙外滩置业有限公司	17,526	(17,526)	100.00
合计	17,526	(17,526)	100.00

于 2018 年 12 月 31 日，本集团根据预计未来现金流量现值确认应收第三方款项可收回性，对期末应收第三方余额 17,526 千元计提 100%坏账准备。

(d) 于 2018 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
世诚裕润投资有限公司	应收少数股 东往来款	2,527,402	1 至 2 年	3.49	-
郑州美盛房地产开发有限 公司	应收少数股 东往来款	1,518,064	2 至 3 年	2.10	-
三亚盘龙置业发展有限公司	应收少数股 东往来款	1,150,000	1 年以内	1.59	-
郑州开元房地产有限公司	应收少数股 东往来款	1,073,203	1 年以内	1.48	-
天津星耀投资有限公司	应收关联方	1,071,028	1 年以内	1.48	-

(e) 本年度，因收回应收第三方款项而转回以前年度计提的坏账准备 423,038 千元。因与关联方协商一致，核销以前年度 100%计提坏账准备的应收关联方款 93,543 千元。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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) 存货

	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	301,348,589	(304,269)	301,044,320
开发产品	44,883,378	(913,020)	43,970,358
建造合同	316,751	-	316,751
其他	132,977	-	132,977
合计	346,681,695	(1,217,289)	345,464,406

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

(a) 存货跌价准备变动分析如下:

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年转销、 转回、处置 及其他	2018 年 12 月 31 日
开发成本	159,117	301,259	(156,107)	304,269
开发产品	789,112	658,750	(534,842)	913,020
合计	948,229	960,009	(690,949)	1,217,289

本集团开发成本及开发产品确定可变现净值是以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

(b) 建造合同

本集团建造合同已完工未结算余额为子公司青岛嘉凯城为当地政府代建安置房、保障房及廉租房而发生的尚未与政府结算的代建项目成本。截至 2018 年 12 月 31 日，青岛嘉凯城正在与政府就最终决算事宜进行沟通，管理层认为该代建项目未结算部分未来可以办理结算并收回，因此未计提减值准备。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2018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) 存货(续)

(c) 于2018年12月31日，开发成本中包含的资本化利息金额为24,081,110千元(2017年12月31日：14,563,943千元)。2018年度资本化率为6.71%。

(d) 于2018年12月31日，账面价值为144,261,027千元的开发成本及开发产品为本集团的银行借款(附注四(18)及附注四(27))91,530,197千元(2017年12月31日：110,627,117千元，60,031,256千元)作为抵押物。

(e) 开发成本

项目	所在地	开工时间	竣工时间/		预计总投入	2018年	2017年
			预期竣工时间			12月31日	12月31日
青岛影都	青岛	2015年10月	2026年5月		24,157,794	13,870,566	18,537,724
青岛游艇	青岛	2015年6月	2021年8月		16,202,832	7,900,239	10,139,918
融创都会中心	青岛	2014年5月	2021年12月		18,490,318	10,444,929	9,695,117
琴湾	青岛	2017年8月	2020年12月		2,492,396	1,457,246	880,181
融创红岛壹号院	青岛	2017年2月	2020年6月		1,863,884	1,459,507	1,101,222
龙瑞岛-L4地块	青岛	2019年12月	2023年6月		3,686,610	728,868	679,087
龙瑞岛-L3地块	青岛	2017年2月	2020年12月		5,894,493	1,165,675	1,145,976
龙瑞岛-L2地块	青岛	2017年2月	2025年6月		3,542,270	755,788	649,993
济南万达城	济南	2017年7月	2025年12月		34,782,284	25,184,048	18,484,648
永清融创城	廊坊	2017年6月	2021年9月		6,618,419	2,726,627	2,004,993
融科迹海	烟台	2011年12月	2021年11月		3,556,774	1,368,009	1,077,419
兴隆融创城	兴隆	2017年7月	2022年12月		2,559,567	1,442,704	1,104,189
藏马山	青岛	2018年5月	2023年7月		17,442,853	3,057,582	947,581
太原新庄	太原	2016年6月	2019年6月		997,264	867,340	-
融创半湾半岛二期&三期	天津	2016年1月	2021年12月		4,038,718	377,627	1,206,299
融创城	天津	2016年8月	2021年3月		10,021,425	4,030,955	4,540,192
融创天津臻园	天津	2016年6月	2020年12月		4,214,645	3,341,993	2,493,419
融创滨海中心	天津	2010年5月	2021年8月		1,550,250	154,609	678,043
融创伍杆岛	天津	2016年3月	2019年12月		3,563,960	791,015	1,643,826
融创观澜壹号	郑州	2016年11月	2019年7月		2,475,038	1,334,322	1,298,356
融创中原壹号院	郑州	2017年2月	2020年8月		4,182,426	3,271,523	2,852,374
西安壹号院	西安	2017年8月	2020年6月		4,201,569	2,679,996	2,243,166
西安星美御	西安	2016年10月	2021年6月		2,110,491	812,151	829,876
小居安项目	西安	2019年7月	2022年3月		5,883,604	320,264	9,029
沈阳府	沈阳	2017年5月	2019年8月		985,116	806,862	536,859
哈尔滨万达城	哈尔滨	2017年3月	2022年6月		14,858,021	6,509,755	6,576,203
云智小镇	河南	2018年3月	2022年12月		1,232,289	322,615	403,976
海洋公园	大连	2017年12月	2023年12月		7,983,441	4,407,456	3,647,445

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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) 存货(续)

(e) 开发成本(续)

项目	所在地	开工时间	竣工时间/ 预期竣工时间	预计总投入	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
哈尔滨融创城 E	哈尔滨	2019 年 4 月	2021 年 9 月	1,407,041	448,002	-
御湖宸院	哈尔滨	2019 年 3 月	2020 年 10 月	326,988	26,826	-
桃源府	西安	2018 年 5 月	2021 年 3 月	3,065,670	1,329,512	-
小淀	天津	2019 年 2 月	2021 年 9 月	3,088,966	551,056	-
天津璟园	天津	2018 年 8 月	2021 年 10 月	1,252,397	854,990	-
西安璟园	西安	2017 年 8 月	2019 年 9 月	195,250	129,212	76,329
郑州开封宸院	郑州	2019 年 1 月	2019 年 10 月	1,785,831	853,001	-
象湖壹号	郑州	2015 年 10 月	2019 年 11 月	4,177,703	3,092,517	-
固城项目、珑府	郑州	2016 年 9 月	2023 年 9 月	10,978,688	2,491,840	-
桑园	郑州	2017 年 7 月	2021 年 10 月	5,371,165	2,049,368	-
大王庄	郑州	2018 年 10 月	2024 年 5 月	20,345,864	2,547,139	-
融创香溢花城三期	上海	2015 年 12 月	2019 年 6 月	12,642,156	2,709,936	3,525,818
融创太湖湾	苏州	2016 年 5 月	2021 年 12 月	2,860,705	2,400,588	2,618,029
融创华西村项目	无锡	2017 年 5 月	2019 年 5 月	1,476,204	799,704	1,116,335
融创理想城市七&八&九期	无锡	2015 年 1 月	2020 年 9 月	4,316,259	102,427	381,709
融创常州玉兰广场三&四&五期	常州	2015 年 10 月	2019 年 12 月	6,900,568	1,140,860	1,464,873
蔚林半岛 B 区	江苏	2017 年 11 月	2019 年 6 月	2,326,853	1,933,154	1,222,486
南京玉兰公馆	南京	2016 年 7 月	2019 年 4 月	5,492,344	2,302,736	4,962,033
无锡万达城	无锡	2016 年 5 月	2020 年 10 月	13,802,131	4,057,080	4,705,343
蔚林半岛 B 区	启东	2018 年 3 月	2019 年 12 月	1,192,362	735,965	404,927
北京路 137 街坊	上海	2018 年 1 月	2022 年 1 月	9,181,654	677,046	693,794
玉兰公馆一期	江阴	2017 年 6 月	2019 年 5 月	1,111,161	895,819	708,597
运河壹号府	无锡	2016 年 12 月	2021 年 11 月	6,903,607	5,076,994	4,386,783
江宁陶吴别墅	南京	2017 年 1 月	2019 年 6 月	869,107	187,918	-
上海月浦	上海	2019 年 4 月	2021 年 2 月	914,852	38,462	-
无锡白屈港	无锡	2017 年 7 月	2019 年 10 月	2,201,784	694,917	-
融创钓鱼台	重庆	2015 年 5 月	2022 年 6 月	4,787,486	1,679,260	1,323,262
融创新川 56 亩	成都	2016 年 12 月	2020 年 6 月	1,885,713	1,414,675	1,248,191
融创电信路地块	成都	2017 年 12 月	2019 年 12 月	1,272,738	394,385	373,354
融创天府逸家三期	成都	2016 年 4 月	2019 年 6 月	3,315,724	401,607	855,430
成都融创海湾半岛	成都	2017 年 4 月	2019 年 4 月	1,615,528	781,613	758,784
融创南宁融公馆	南宁	2016 年 3 月	2020 年 12 月	3,239,377	966,480	1,009,784
融创玖璟城	昆明	2016 年 2 月	2022 年 12 月	9,876,199	2,324,934	1,954,665
白象街	重庆	2016 年 7 月	2020 年 6 月	5,383,227	1,658,796	1,561,927
香璟台西苑	成都	2017 年 11 月	2019 年 10 月	2,497,292	2,391,232	1,919,059
玖阙府	成都	2017 年 4 月	2019 年 12 月	2,309,191	1,608,763	1,222,305

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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) 存货(续)

(e) 开发成本(续)

项目	所在地	开工时间	竣工时间/ 预期竣工时间	预计总投入	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
枫槽河	昆明	2017 年 6 月	2019 年 9 月	1,112,610	955,371	638,154
柳州九棠府	柳州	2017 年 8 月	2019 年 12 月	750,831	563,332	440,122
成都万达城	成都	2016 年 5 月	2022 年 12 月	19,823,005	7,109,373	7,639,649
版纳万达城	版纳	2012 年 3 月	2022 年 6 月	17,837,659	4,364,846	3,706,287
桂林万达城	桂林	2016 年 6 月	2023 年 12 月	10,133,538	2,313,348	2,228,243
礼嘉滨江	重庆	2015 年 8 月	2019 年 6 月	1,625,700	197,728	338,943
昆明万达城	昆明	2018 年 6 月	2023 年 12 月	15,532,288	7,469,856	6,071,358
九棠府	重庆	2017 年 6 月	2020 年 10 月	2,326,105	975,696	492,851
融创成都长滩壹号 七期&八期	成都	2014 年 1 月	2019 年 9 月	1,709,756	77,055	69,102
重庆万达项目	重庆	2016 年 6 月	2021 年 11 月	22,640,127	10,264,074	-
南充九棠府	南充	2018 年 3 月	2020 年 6 月	964,381	521,952	-
成都中坝项目	成都	2016 年 6 月	2019 年 6 月	1,785,499	235,024	-
遂宁九樾府	遂宁	2018 年 10 月	2020 年 4 月	498,511	319,960	-
贵阳玖境臺	贵阳	2018 年 12 月	2020 年 12 月	2,892,144	1,486,941	-
遵义九棠府	遵义	2018 年 10 月	2020 年 11 月	1,210,181	388,595	-
那黄大道	南宁	2016 年 12 月	2019 年 6 月	3,466,179	1,652,023	-
融创玖璋台	杭州	2016 年 4 月	2019 年 11 月	2,977,355	2,600,504	2,342,438
融创涌清府	杭州	2016 年 4 月	2019 年 12 月	1,723,555	1,555,242	1,405,654
杭州奥体项目	杭州	2016 年 10 月	2020 年 8 月	4,169,313	3,608,256	3,075,718
融创水榭山三&四 &五期	杭州	2017 年 5 月	2020 年 7 月	4,884,766	2,628,954	2,271,255
融创杭州东南海	杭州	2015 年 9 月	2020 年 6 月	2,030,227	212,412	151,280
融创市心北项目	杭州	2017 年 5 月	2020 年 12 月	1,781,415	1,435,931	1,206,740
融创合肥壹号院	合肥	2016 年 3 月	2020 年 6 月	4,262,350	3,528,353	3,056,670
融创逸树	宁波	2017 年 2 月	2019 年 11 月	1,261,725	1,125,036	916,209
融创培罗成项目	宁波	2017 年 1 月	2019 年 4 月	3,889,263	3,284,218	2,608,407
融创翔安新城项目	厦门	2016 年 12 月	2019 年 11 月	4,227,663	3,743,402	3,418,270
合肥融科城(住宅)	合肥	2012 年 7 月	2020 年 5 月	9,122,882	7,480,540	6,758,155
合肥融科城(商业 A)	合肥	2014 年 9 月	2023 年 12 月	1,504,467	234,353	230,456
合肥融科城(商业 C)	合肥	2015 年 3 月	2020 年 12 月	613,367	59,943	117,102
平湖钟埭(钟埭街 道)	嘉兴	2017 年 8 月	2019 年 9 月	2,130,666	1,866,310	1,516,136
桃源山庄	泉州	2016 年 12 月	2020 年 5 月	516,202	249,444	239,064
平湖新埭(新埭镇)	嘉兴	2017 年 8 月	2019 年 7 月	1,312,286	1,198,688	1,024,886
莆田城南	莆田	2017 年 7 月	2020 年 7 月	1,762,312	1,343,676	1,129,686

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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) 存货(续)

(e) 开发成本(续)

项目	所在地	开工时间	竣工时间/		预计总投入	2018 年	2017 年
			预期竣工时间			12 月 31 日	12 月 31 日
湖州诺德	湖州	2017 年 5 月	2019 年 6 月		1,276,770	1,067,228	743,550
明华瓜沥	杭州	2017 年 12 月	2019 年 9 月		926,864	733,825	475,724
晋江兰峰	晋江	2017 年 9 月	2019 年 12 月		918,574	700,353	485,078
合肥万达城	合肥	2013 年 7 月	2019 年 11 月		11,589,694	3,355,709	5,400,329
莫干溪谷	湖州	2015 年 7 月	2019 年 10 月		2,880,822	1,174,763	1,151,288
宁波壹号院	宁波	2018 年 11 月	2021 年 8 月		4,361,359	2,886,898	-
潭江首府(1-4 期)	开平	2018 年 6 月	2027 年 12 月		4,138,822	1,124,107	988,936
潭江首府(5-9 期)	开平	2021 年 6 月	2028 年 4 月		4,757,044	1,023,893	950,840
融创创智谷	深圳	2015 年 10 月	2019 年 9 月		1,335,692	1,086,388	896,838
融创广州御园	广州	2017 年 2 月	2020 年 6 月		477,652	62,330	443,764
融创湖滨世家	佛山	2016 年 5 月	2019 年 11 月		2,107,159	870,754	1,348,637
融创清溪壹号	东莞	2016 年 8 月	2019 年 3 月		998,907	49,284	832,255
融创公园首府	东莞	2017 年 3 月	2019 年 12 月		2,770,071	2,437,672	2,193,278
融创海湾半岛	惠州	2016 年 11 月	2023 年 6 月		2,766,837	285,911	664,057
融创威利项目	中山	2017 年 5 月	2020 年 6 月		1,245,990	1,175,251	996,160
肇庆中易项目	四会	2017 年 7 月	2023 年 4 月		3,434,046	1,421,936	976,343
中山板芙项目	中山	2017 年 5 月	2019 年 12 月		483,664	474,733	336,958
湖滨首府	清远	2017 年 8 月	2020 年 4 月		720,762	442,557	320,665
清城首府	清远	2017 年 7 月	2020 年 12 月		1,659,838	812,857	396,225
顺德均安	佛山	2018 年 11 月	2020 年 12 月		1,690,853	39,924	112,555
广州万达城	广州	2014 年 10 月	2021 年 7 月		22,516,050	9,851,605	13,094,828
清远新象	清远	2018 年 3 月	2020 年 5 月		435,422	202,872	113,230
惠阳秋长项目	惠州	2018 年 12 月	2021 年 5 月		2,370,566	2,273,378	-
融创众利路项目	东莞	2018 年 3 月	2020 年 6 月		500,684	206,403	47,720
龙山项目	清远	2018 年 10 月	2022 年 11 月		4,328,484	1,991,117	-
融创海棠湾壹号	三亚	2016 年 8 月	2023 年 6 月		8,391,240	3,180,516	2,537,255
观澜湖公园壹号	海口	2017 年 4 月	2019 年 12 月		1,754,366	180,031	690,894
桃源大观一期	海口	2018 年 7 月	2019 年 12 月		508,584	109,699	90,269
桃源大观(2-7 期)	海口	2017 年 7 月	2024 年 12 月		8,010,241	719,933	637,539
融园	海南	2019 年 4 月	2020 年 12 月		925,916	127,925	-
观澜湖	海口	2018 年 3 月	2020 年 12 月		1,023,845	459,369	328,837
无忌海	海南	2018 年 11 月	2021 年 6 月		1,228,785	614,311	-
融创武汉融公馆	武汉	2016 年 6 月	2019 年 6 月		2,454,535	1,646,706	2,034,335
融创美林公馆	武汉	2017 年 2 月	2020 年 4 月		6,196,360	4,345,945	3,593,134
融创天城五期	武汉	2016 年 4 月	2019 年 12 月		3,837,940	518,315	408,935
融创智谷 3 期	武汉	2017 年 8 月	2021 年 10 月		1,364,067	467,683	342,437
融创前海天地四期	长沙	2017 年 9 月	2019 年 12 月		28,136	17,404	17,087
万业项目	长沙	2009 年 9 月	2020 年 12 月		5,166,673	1,586,951	1,404,074

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2018 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) 存货(续)

(e) 开发成本(续)

项目	所在地	开工时间	竣工时间/ 预期竣工时间	预计总投入	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
前湖道	南昌	2017 年 6 月	2020 年 6 月	739,354	627,704	563,709
南昌万达城	南昌	2013 年 6 月	2020 年 3 月	15,741,622	6,206,093	12,284,115
珞瑜路 95 号	武汉	2018 年 12 月	2020 年 12 月	1,225,126	232,958	121,337
荷叶山项目	武汉	2019 年 4 月	2021 年 12 月	4,487,820	1,245,525	-
九江融创政务壹号	九江	2018 年 11 月	2020 年 12 月	1,731,624	692,247	-
宜昌融公馆	湖北	2017 年 12 月	2020 年 12 月	2,328,542	1,108,841	812,866
其他					13,119,164	24,777,734
					<u>301,348,589</u>	<u>270,607,578</u>

(f) 开发产品

项目	所在地	最近一期 竣工时间	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
融创奥城	天津	2013 年 12 月	104,818	-	(57,242)	47,576
融创半湾半岛	天津	2018 年 12 月	197,797	1,140,977	(1,066,820)	271,954
融创伍杆岛	天津	2018 年 12 月	27,682	1,558,879	(1,452,998)	133,563
贻锦台	天津	2012 年 10 月	29,136	-	(2,599)	26,537
融创大连雁栖湖	大连	2017 年 6 月	395,343	-	(79,026)	316,317
融创大庆联想城	大庆	2018 年 12 月	351,217	341,383	(300,703)	391,897
融创城	天津	2018 年 12 月	2,001,904	1,412,255	(1,893,463)	1,520,696
哈尔滨万达城	哈尔滨	2018 年 12 月	2,838,873	915,014	(2,225,382)	1,528,505
天津蓝色海岸	天津	2018 年 9 月	-	777,940	(247,555)	530,385
绿博地块/观澜壹号	郑州	2018 年 12 月	-	396,268	(255,254)	141,014
固城项目、珑府	郑州	2018 年 12 月	-	1,997,567	(1,893,283)	104,284
融创千章墅	北京	2017 年 11 月	803,929	-	(459,746)	344,183
融创都会中心	青岛	2018 年 6 月	1,083,009	984,737	(1,202,381)	865,365
青岛影都	青岛	2018 年 6 月	1,180,668	3,110,757	(2,860,781)	1,430,644
青岛游艇	青岛	2018 年 12 月	821,715	2,069,447	(2,428,932)	462,230
果岭艺墅	青岛	2018 年 12 月	-	1,343,352	(472,685)	870,667
太原新庄	太原	2018 年 12 月	-	2,482,326	(2,472,295)	10,031
融创上海玉兰花园	上海	2013 年 6 月	31,761	-	(16,173)	15,588
融创浦建路 727	上海	2016 年 12 月	542,808	-	(197,902)	344,906
融创外滩 188	上海	2016 年 9 月	496,290	-	(118,475)	377,815
融创大宁北玉兰公馆	上海	2016 年 12 月	40,535	-	(11,146)	29,389
融创香溢花城	上海	2018 年 12 月	1,105,390	2,517,099	(2,126,178)	1,496,311
苏州狮山御园	苏州	2016 年 12 月	108,642	-	(84,596)	24,046
融创无锡玉兰花园	无锡	2015 年 12 月	133,993	-	(17,838)	116,155
融创天鹅湖	无锡	2016 年 12 月	533,138	-	(142,815)	390,323
融创理想城市	无锡	2018 年 5 月	165,063	516,218	(532,886)	148,395
融创洺园	无锡	2018 年 11 月	275,845	162,771	(193,750)	244,866

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2018 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) 存货(续)

(f) 开发产品(续)

项目	所在地	最近一期 竣工时间	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
融创玖玖城	无锡	2016 年 7 月	96,786	-	(33,383)	63,403
融创玖礼	无锡	2018 年 12 月	195,434	572,699	(690,234)	77,899
融创常州玉兰广场	常州	2018 年 12 月	1,091,987	767,081	(1,467,633)	391,435
融创朝宗原筑	江阴	2015 年 12 月	170,549	-	(44,753)	125,796
盛世臻园	南京	2017 年 12 月	136,597	-	(85,393)	51,204
苏州壹号院	苏州	2018 年 6 月	124,057	900,135	(948,588)	75,604
苏州石湖桃花源	苏州	2017 年 12 月	1,672,381	-	(1,568,026)	104,355
无锡万达城	无锡	2018 年 11 月	2,289,473	1,930,422	(2,543,969)	1,675,926
玉兰西花园	无锡	2017 年 12 月	1,528,526	-	(1,261,410)	267,116
精彩天地	南京	2017 年 5 月	39,146	-	(22,828)	16,318
融创-精彩天地	上海	2018 年 10 月	-	1,368,846	-	1,368,846
苏州太湖城、吴江 太湖新城	苏州	2018 年 6 月	-	307,852	(281,355)	26,497
无锡华西村	无锡	2018 年 12 月	-	829,112	(739,228)	89,884
通州金郊	南通	2018 年 12 月	-	304,948	(251,241)	53,707
江宁陶吴别墅	南京	2018 年 12 月	-	1,255,907	(1,037,475)	218,432
和福汇福苑项目	泰兴	2018 年 11 月	-	922,046	(717,690)	204,356
高浪路、机场路	无锡	2018 年 11 月	-	519,247	(437,382)	81,865
锡钢厂地块	无锡	2018 年 12 月	-	796,232	(374,532)	421,700
无锡白屈港	无锡	2018 年 12 月	-	125,868	(721)	125,147
融创玖瑞尚城	无锡	2018 年 12 月	18,221	2,600,796	(2,162,014)	457,003
融创奥林匹克花园	重庆	2015 年 12 月	614,021	-	(284,789)	329,232
融创伊顿庄园	重庆	2014 年 12 月	128,188	-	(47,290)	80,898
重庆融科城	重庆	2006 年 12 月	477,492	-	(209,888)	267,604
融创南湖逸家	成都	2018 年 6 月	161,330	324,690	(400,648)	85,372
融创成都长滩壹号	成都	2017 年 12 月	363,897	-	(230,169)	133,728
四海逸家/锦江逸 家/光华中心	成都	2015 年 10 月	279,920	-	(94,273)	185,647
融创锦邸	成都	2016 年 5 月	122,707	-	(90,962)	31,745
融创天府逸家	成都	2018 年 12 月	417,216	845,802	(718,472)	544,546
钓鱼台	重庆	2018 年 12 月	436,574	542,308	(643,350)	335,532
科技城	昆明	2018 年 12 月	263,677	791,747	(109,447)	945,977
成都万达城	成都	2018 年 12 月	1,303,833	2,189,022	(1,789,373)	1,703,482
版纳万达城	版纳	2018 年 12 月	2,182,421	74,681	(1,560,853)	696,249
凡尔赛花园	重庆	2018 年 12 月	924,909	2,230,400	(2,191,127)	964,182
礼嘉滨江	重庆	2018 年 6 月	428,355	398,695	(195,074)	631,976
中渝国际	成都	2018 年 12 月	-	826,219	(675,716)	150,503
翰林锦城	南宁	2018 年 12 月	-	1,148,792	(471,376)	677,416
茶园莖运	重庆	2018 年 12 月	-	1,883,999	(1,546,045)	337,954
桂林万达项目	桂林	2018 年 2 月	-	1,316,714	(1,200,814)	115,900
重庆万达项目	重庆	2018 年 12 月	-	3,587,805	(3,460,128)	127,677

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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) 存货(续)

(f) 开发产品(续)

项目	所在地	最近一期 竣工时间	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
那黄大道	南宁	2018 年 12 月	-	1,356,639	(1,185,450)	171,189
融创自由时光	重庆	2018 年 6 月	177,233	52,815	-	230,048
融创杭州印	杭州	2016 年 6 月	58,992	-	(40,949)	18,043
融创九重锦	合肥	2011 年 11 月	33,726	-	(1,539)	32,187
融创梧桐里	合肥	2017 年 12 月	95,729	-	-	95,729
合肥融科城	合肥	2018 年 11 月	969,592	306,869	(687,923)	588,538
中央山公馆	台州	2017 年 3 月	1,397,118	-	(971,074)	426,044
合肥万达城	合肥	2018 年 6 月	871,419	2,647,561	(2,640,970)	878,010
悦湾项目	宁波	2018 年 12 月	-	864,483	(805,477)	59,006
融创海湾半岛	惠州	2018 年 11 月	77,527	564,338	(619,650)	22,215
融创御府	佛山	2018 年 12 月	3,482	812,103	(741,562)	74,023
广州万达城	广州	2018 年 11 月	1,601,815	3,908,758	(2,821,527)	2,689,046
顺德大良	佛山	2018 年 12 月	-	524,688	(213,821)	310,867
清溪镇	东莞	2018 年 6 月	-	897,320	(725,779)	171,541
增城合创	广州	2018 年 12 月	-	551,183	(451,727)	99,456
广佛商贸城、融 创御府	佛山	2018 年 12 月	34,908	1,898,257	(1,184,246)	748,919
融创天城	武汉	2017 年 8 月	187,757	-	(135,705)	52,052
融创智谷	武汉	2016 年 12 月	237,737	-	(138,154)	99,583
檀香山	长沙	2013 年 1 月	19,774	-	(2,656)	17,118
融创前海天地	长沙	2016 年 12 月	321,781	-	(141,566)	180,215
融创九域一品	景德镇	2018 年 12 月	24,518	586,618	(557,976)	53,160
南昌万达城	南昌	2018 年 12 月	1,774,474	8,207,350	(6,565,824)	3,416,000
天域	武汉	2017 年 7 月	66,651	-	(12,326)	54,325
巴厘岛	长沙	2014 年 8 月	160,892	-	(158,951)	1,941
武汉星悦城、融 创公馆	武汉	2018 年 6 月	-	62,179	-	62,179
溪棠	长沙	2018 年 12 月	-	64,954	-	64,954
融创迎宾路壹号	三亚	2016 年 10 月	166,573	-	(74,242)	92,331
观澜湖	海南	2018 年 12 月	-	1,770,512	(16,146)	1,754,366
融创-精彩天地 (海南)	海口	2018 年 12 月	-	787,057	(81,386)	705,671
滨江首岸	重庆	2018 年 12 月	-	553,670	-	553,670
白象街	重庆	2018 年 12 月	979,946	402,367	(291,841)	1,090,472
其他			3,408,210	5,078,647	(4,842,132)	3,644,725
			41,407,107	82,987,423	(79,511,152)	44,883,378

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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) 其他流动资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
可供出售金融资产(附注四(7))	133,500	3,294,000
待抵扣进项税额	5,235,646	1,655,002
合计	<u>5,369,146</u>	<u>4,949,002</u>

(7) 可供出售金融资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
以公允价值计量		
—理财产品	-	3,294,000
—信托产品(附注(i))	790,399	371,578
—私募基金	-	200,000
—未上市公司股权	-	160,000
合计	<u>790,399</u>	<u>4,025,578</u>
减：列示于其他流动资产的可供 出售金融资产(附注四(6))	<u>(133,500)</u>	<u>(3,294,000)</u>
净额	<u>656,899</u>	<u>731,578</u>

(i) 于 2018 年 12 月 31 日，可供出售金融资产中 133,500 千元的信托产品因担保而对使用有限制(2017 年：无)。

(8) 长期应收款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注(i))	5,818,304	1,993,273
应收第三方款项	558,000	915,750
合计	<u>6,376,304</u>	<u>2,909,023</u>
减：应收关联方坏账准备	<u>(5,151,852)</u>	<u>(1,493,257)</u>
净额	<u>1,224,452</u>	<u>1,415,766</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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)

(8) 长期应收款(续)

(i) 于 2018 年 12 月 31 日, 长期应收关联方中有约 5,818,304 千元为应收联营公司乐视网信息技术(北京)股份有限公司(以下称“乐视网”)和乐融致新电子科技(天津)有限公司(以下称“乐融致新”, 前称新乐视智家电子科技(天津)有限公司、乐视致新电子科技(天津)有限公司)款项(2017 年 12 月 31 日为 1,790,000 千元), 根据其未来可收回性以个别认定的方式计提坏账准备 5,151,852 千元坏账准备(2017 年 12 月 31 日为 1,493,257 千元), 计提比例 89% (2017 年 12 月 31 日为 83%)。

(9) 长期股权投资

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
合营企业(a)	38,226,849	31,204,556
联营企业(b)	27,387,344	28,129,655
合计	<u>65,614,193</u>	<u>59,334,211</u>
减: 长期股权投资减值准备-联营企业	<u>(10,034,656)</u>	<u>(8,928,907)</u>
净额	<u>55,579,537</u>	<u>50,405,304</u>

(a) 合营企业

	2018 年度	2017 年度
期初余额	31,204,556	24,127,290
设立新增合营公司	1,692,166	1,140,453
收购新增合营公司	4,320,822	7,469,983
追加投资	410,208	1,961,936
减少投资	(476,266)	(489,196)
处置对合营公司的投资	(407,729)	-
按权益法调整的投资收益 (附注四(46))	3,514,041	722,219
宣告发放现金股利或利润	(570,033)	(925,095)
子公司转为合营公司	605,069	39,948
合营公司转为子公司(附注五 (1)(b))	(1,573,420)	(1,341,696)
合营公司转为联营公司	-	(1,180,672)
顺流交易抵销	(492,565)	(320,614)
期末余额	<u>38,226,849</u>	<u>31,204,556</u>

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
 2018 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

	2018 年度	2017 年度
期初余额	19,200,748	4,683,491
设立新增联营公司	274,992	271,000
收购新增联营公司	202,040	20,125,804
追加投资	2,304,667	-
处置对联营公司的投资	(3,010,003)	-
按权益法调整的投资收益/(损失) (附注四(46))	576,158	(3,771,055)
联营公司宣告发放现金股利	(441,538)	-
子公司转为联营公司	-	5,655,370
合营公司转为联营公司	-	1,180,672
联营公司转为子公司(附注五(1)(b))	(575,519)	(5,642)
转入对联营公司投资减值准备 (附注(i))	(701,702)	-
联营公司计提减值准备(附注(ii))	(404,047)	(8,928,907)
顺流交易抵销	(73,108)	(9,985)
期末余额	<u>17,352,688</u>	<u>19,200,748</u>

(i) 2017 年度，本集团以总价 15,461,466 千元收购了乐视网、乐融致新及乐视影业(北京)有限公司(以下称“乐视影业”)(以上三家公司统称“乐视公司”)8.56%、33.5%及 21.00%的权益。同时，本集团乐视影业和乐融致新签订增资协议，共计增资 1,300,000 千元，截止 2017 年末已支付 770,000 千元增资款。

于 2017 年 12 月 31 日，本集团对乐视公司投资计提减值准备 8,928,907 千元，对预付的股权增资款计提坏账准备 411,021 千元，对于尚未支付的增资款承诺，考虑未来投资可收回性对其中 290,681 千元尚未支付的增资款确认为预计负债。

2018 年度，上述增资事项已完成，本集团确认对乐融致新及乐视影业追加投资 1,300,000 千元，同时将已计提的预付股权款坏账准备和预计负债转为长期股权投资减值准备。

融创房地产集团有限公司
财务报表附注
2018 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(续)

(ii)于 2018 年 12 月 31 日，考虑到乐视公司的财务和经营状况没有发生明显好转，本公司管理层委聘独立估值师协助对乐视公司投资进行减值评估，使用的评估方法与上年一致，资产的可收回金额根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。估计未来现金流量基于以下假设因素：售价、销量、毛利率、票房收入、发行佣金、促销开支及折现率，根据评估结果，本集团对乐视公司投资增加计提减值准备 404,047 千元。

在联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
 2018 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 投资性房地产

(a) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

	房屋建筑物及相 关土地使用权		合计
2017 年 12 月 31 日	8,349,107	3,986,504	12,335,611
本年增加	-	1,855,843	1,855,843
从销售物业转入	802,000	-	802,000
从固定资产转入	324,677	-	324,677
公允价值变动	(31,671)	231,279	199,608
在建转入/(转出)	2,010,000	(2,010,000)	-
2018 年 12 月 31 日	<u>11,454,113</u>	<u>4,063,626</u>	<u>15,517,739</u>

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

2018 年度，资本化计入投资性房地产的借款费用为 449,228 千元。用于确定资本化金额的资本化率为年利率 6.71%。

2018 年度，投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额为 199,608 元(2017 年度：13,491 千元)。

(b) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团无未办妥产权证书的投资性房地产。

(c) 于 2018 年 12 月 31 日，账面价值为 11,775,515 千元(2017 年：10,180,000 千元)的投资性房地产，作为本集团 6,291,450 千元(2017 年：10,147,050 千元)银行借款(附注四(18)及附注(27))的抵押物。

(11) 固定资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
固定资产(a)	27,008,203	22,042,759
固定资产清理	-	-
	<u>27,008,203</u>	<u>22,042,759</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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(续)

(a) 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					
2017 年 12 月 31 日	21,999,111	17,659	102,176	221,911	22,340,857
本年购置	1,046,430	10,519	42,231	182,856	1,282,036
非同一控制下企业合并	85,256	1,093	2,929	7,254	96,532
在建工程转入	4,745,309	-	-	-	4,745,309
转入投资性房地产	(324,677)	-	-	-	(324,677)
处置及报废	(22,890)	(636)	(8,106)	(49,691)	(81,323)
处置子公司	-	-	-	(3,124)	(3,124)
2018 年 12 月 31 日	<u>27,528,539</u>	<u>28,635</u>	<u>139,230</u>	<u>359,206</u>	<u>28,055,610</u>
累计折旧					
2017 年 12 月 31 日	(247,108)	(4,116)	(43,818)	(3,056)	(298,098)
本年计提	(664,386)	(2,594)	(29,527)	(77,770)	(774,277)
处置及报废	32	594	3,843	20,184	24,653
处置子公司	-	-	-	315	315
2018 年 12 月 31 日	<u>(911,462)</u>	<u>(6,116)</u>	<u>(69,502)</u>	<u>(60,327)</u>	<u>(1,047,407)</u>
账面价值					
2018 年 12 月 31 日	<u>26,617,077</u>	<u>22,519</u>	<u>69,728</u>	<u>298,879</u>	<u>27,008,203</u>
2017 年 12 月 31 日	<u>21,752,003</u>	<u>13,543</u>	<u>58,358</u>	<u>218,855</u>	<u>22,042,759</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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(续)

(a) 固定资产(续)

2018 年度固定资产计提的折旧金额为 774,277 千元(2017 年度: 272,437 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 460,387 千元、48,584 千元及 265,306 千元 (2017 年度: 147,702 千元、27,588 千元及 97,147 千元)。

于2018年12月31日, 除账面价值为24,652,648千元的固定资产作为7,516,569千元银行借款(附注四(18)及附注(27))的抵押物外, 本集团无其他质押、融资租入、未办妥产权证书及闲置的固定资产(2017年12月31日: 除账面价值为11,739,000千元的固定资产作为6,699,775千元长期借款(附注四(27))的抵押物外, 本集团无其他质押、融资租入、未办妥产权证书及闲置的固定资产)。

(12) 在建工程

	2017 年 12 月 31 日	本年增加— 非同一控制 下企业合并	本年新增— 购建	本年转入固 定资产	2018 年 12 月 31 日
青岛万达影都	6,928,241	-	1,502,174	(4,166,705)	4,263,710
无锡万达	3,952,825	-	746,728	-	4,699,553
广州万达	2,624,992	-	863,862	-	3,488,854
昆明万达	1,654,132	-	443,338	-	2,097,470
济南万达	851,068	-	1,258,142	(253,927)	1,855,283
重庆万达	-	1,681,744	855,686	-	2,537,430
成都万达	86,398	-	1,178,157	-	1,264,555
桂林万达	481,329	-	554,413	-	1,035,742
其他	479,525	-	633,870	(324,677)	788,718
合计	17,058,510	1,681,744	8,036,370	(4,745,309)	22,031,315

于 2018 年 12 月 31 日, 本集团未对在建工程计提减值准备。

融创房地产集团有限公司
财务报表附注
2018 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) 在建工程(续)

(a) 重大在建工程项目变动

工程名称	预算数	工程投入 占预算的 比例	工程进度	借款费用资本化 累计金额	其中: 本年借款费 用资本化金额	本年借款费用资 本化率	资金来源
青岛万达影都	10,412,800	81%	81%	567,029	499,143	6.71%	自有资金及借款
无锡万达	12,231,599	38%	38%	305,038	261,784	6.71%	自有资金及借款
广州万达	12,706,460	27%	27%	346,207	185,906	6.71%	自有资金及借款
昆明万达	4,351,872	48%	48%	154,490	154,490	6.71%	自有资金及借款
济南万达	12,413,783	17%	17%	110,329	95,892	6.71%	自有资金及借款
重庆万达	6,636,755	38%	38%	87,290	87,290	6.71%	自有资金及借款
成都万达	7,109,140	18%	18%	49,711	39,219	6.71%	自有资金及借款
桂林万达	5,490,392	19%	19%	82,153	69,090	6.71%	自有资金及借款

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 无形资产

	土地使用权	其他	合计
原价			
2017 年 12 月 31 日	2,818,800	222,946	3,041,746
本年增加			
购置	7,150,880	1,300,119	8,450,999
非同一控制下企业合并	20,124	211	20,335
2018 年 12 月 31 日	<u>9,989,804</u>	<u>1,523,276</u>	<u>11,513,080</u>
累计摊销			
2017 年 12 月 31 日	(21,099)	(23,715)	(44,814)
本年增加			
计提	(117,376)	(43,513)	(160,889)
2018 年 12 月 31 日	<u>(138,475)</u>	<u>(67,228)</u>	<u>(205,703)</u>
减值准备			
2017 年 12 月 31 日	-	-	-
本年增加			
计提	-	(368,431)	(368,431)
2018 年 12 月 31 日	<u>-</u>	<u>(368,431)</u>	<u>(368,431)</u>
账面价值			
2018 年 12 月 31 日	<u>9,851,329</u>	<u>1,087,617</u>	<u>10,938,946</u>
2017 年 12 月 31 日	<u>2,797,701</u>	<u>199,231</u>	<u>2,996,932</u>

2018年度无形资产的摊销金额为160.89百万元(2017年度：44.76百万元)。

于2018年12月31日，本集团无未办妥产权证书的土地使用权。

于2018年12月31日，账面价值为1,096,573千元(原价1,157,905千元) (2017年12月31日：账面价值657,876千元、原价682,450千元)的土地使用权，作为542,000千元银行借款(2017年12月31日：1,870,000千元)(附注四(18)及附注(27))的抵押物。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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) 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：

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
成都万达文化旅游创意有限公司 (以下称“万达管理公司”)	-	4,392,488	-	4,392,488
河南中永置业有限公司 (以下称“河南中永”)	-	140,844	-	140,844
无锡融创城市建设有限公司 (以下称“无锡城建”)	124,244	-	-	124,244
无锡融创地产有限公司 (以下称“无锡地产”)	85,709	-	-	85,709
中山市华裕房地产开发有限公司 (以下称“中山华裕”)	83,877	-	-	83,877
重庆乐视界置业发展有限公司 (以下称“重庆乐视”)	80,521	-	-	80,521
中山市威利置业有限公司 (以下称“中山威利”)	77,499	-	-	77,499
上海绿城森林高尔夫别墅开发有限 公司(以下称“上海高尔夫”)	66,266	-	-	66,266
南宁融创正和置业有限公司 (以下称“南宁正和”)	-	56,873	-	56,873
南京融佳置业有限公司 (以下称“南京融佳”)	59,475	-	-	59,475
湖北长源房地产开发有限责任公司 (以下称“湖北长源”)	50,126	-	-	50,126
重庆融创基业房地产开发有限公司 (以下称“重庆基业”)	48,308	-	-	48,308
重庆业晋房地产开发有限公司 (以下称“重庆业晋”)	45,668	-	-	45,668
青岛嘉凯城	38,070	-	-	38,070
常州绿城置业有限公司 (以下称“常州绿城”)	35,070	-	-	35,070
惠州市岭湖投资有限公司 (以下称“惠州岭湖”)	-	34,980	-	34,980
融创物业服务集团有限公司 (以下称“融创物业”)	32,762	-	-	32,762
北京融创恒基地产有限公司(以下 称“北京恒基”)	9,017	-	-	9,017
其他	49,114	29,728	(23,928)	54,914
合计	885,726	4,654,913	(23,928)	5,516,711

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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) 商誉(续)

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
减：减值准备				
无锡城建	(124,244)	-	-	(124,244)
无锡地产	(85,709)	-	-	(85,709)
中山华裕	-	(83,877)	-	(83,877)
南京融佳	-	(59,475)	-	(59,475)
重庆基业	(48,308)	-	-	(48,308)
重庆业晋	-	(45,668)	-	(45,668)
北京恒基	(9,017)	-	-	(9,017)
净额	618,448	4,465,893	(23,928)	5,060,413

本年度增加的商誉系购买子公司股权所致。本年度减少的商誉系处置子公司股权所致。

本集团所有商誉已于购买日分摊至相关资产组或资产组组合。本集团的商誉分摊于2018年度未发生变化。商誉分摊情况根据经营分部汇总如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
文旅城运营(a)	4,392,488	-
物业开发	1,124,223	885,726
	<u>5,516,711</u>	<u>885,726</u>

在进行商誉减值测试时，本集团将相关资产或资产组组合(含商誉)的账面价值(附注八)与其可收回金额进行比较，如果可收回金额低于账面价值，相关差额计入当期损益(附注四(43))。

资产组和资产组组合的可收回金额是依据管理层的盈利预测，采用现金流量预测方法计算。超过该年期的现金流量采用固定的增长率为基础进行估计，采用现金流量预测方法计算。

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 商誉(续)

(a)本年度，万达管理公司并购交易产生的商誉分摊至文旅城运营分部。在商誉减值测试中，采用未来现金流折现方法的主要假设及预测方法如下：

	区间	预测方法
收入增长率	第 1 至 6 年： 9%-25%	为预测期的收入增长率，根据历史经验及对管理层市场发展的预测确定
	第 7 至 20 年： 6%-10%	
经营利润率	10%-60%	根据历史经验及管理层对未来发展的预测确定
稳定期增长率	2.5%	为管理层预测期后的现金流量所采用的加权平均增长率，基于本集团管理层对未来市场发展的预测及行业整体情况确定
税前折现率	11.6%	为能够反映相关资产组组合的特定风险的税前利率

于 2018 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。

(15) 长期待摊费用

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年增加— 非同一控制 下企业合并	本年摊销	本年减少— 处置	2018 年 12 月 31 日
经营租入 固定资 产改良	149,053	87,810	4,619	(47,535)	(583)	193,364

融创房地产集团有限公司
2018年度公司所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(16) 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

	2018年12月31日		2017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	243,786	975,144	152,091	608,364
可抵扣亏损	2,854,996	11,419,984	2,471,221	9,884,885
土地增值税	3,429,836	13,719,344	1,813,162	7,252,650
广告及业务宣传费	28,065	112,260	4,889	19,556
衍生金融工具公允价值变动	14,353	57,411	55,368	221,473
投资性房地产的公允价值变动	148,460	593,840	3,373	13,491
其他	121,549	486,196	134,168	536,670
合计	6,841,045	27,364,179	4,634,272	18,537,089
其中:				
预计于1年内(含1年)转回	2,618,537	10,474,147	1,514,898	6,059,592
预计于1年后转回	4,222,508	16,890,032	3,119,374	12,477,497
合计	6,841,045	27,364,179	4,634,272	18,537,089

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2018年12月31日		2017年12月31日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
非同一控制下企业合并资产评估增值	13,326,399	53,305,596	13,554,576	54,218,305
投资性房地产的公允价值变动	220,159	880,638	-	-
土地增值税	1,662,212	6,648,848	1,108,670	4,434,680
其他	68,964	275,856	51,901	207,606
合计	15,277,734	61,110,938	14,715,147	58,860,591
其中:				
预计于1年内(含1年)转回	7,644,028	30,576,112	2,696,554	10,786,216
预计于1年后转回	7,633,706	30,534,826	12,018,593	48,074,375
合计	15,277,734	61,110,938	14,715,147	58,860,591

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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) 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：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	16,303,879	11,387,827
可抵扣亏损	2,740,781	1,673,257
合计	<u>19,044,660</u>	<u>13,061,084</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：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
2018	-	265,232
2019	89,086	89,086
2020	195,670	195,670
2021	120,680	314,350
2022	495,697	808,919
2023	1,839,648	-
合计	<u>2,740,781</u>	<u>1,673,257</u>

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	(3,929,278)	2,911,767	(2,871,983)	1,762,289
递延所得税负债	<u>(3,929,278)</u>	<u>11,348,456</u>	<u>(2,871,983)</u>	<u>11,843,164</u>

(17) 其他非流动资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预付股权款	2,189,894	5,342,214
预付设备款	87,018	-
减：预付股权款减值(附注四(9b)(i))	-	(411,021)
净额	<u>2,276,912</u>	<u>4,931,193</u>

融创房地产集团有限公司
2018 年度公司所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 其他非流动资产(续)

于 2018 年 12 月 31 日, 其他非流动资产 2,276,912 千元主要包括: (1)本集团为收购武汉中央商务区股份有限公司 100%股权而预付股权款 1,000,000 千元; (2)本集团通过增资扩股方式购买常熟市江南房地产置业有限责任公司而预付的股权款 484,041 千元; (3)本集团为收购青岛宏璞置业有限公司和青岛冠璞置业有限公司而预付的股权款 290,000 千元; (4)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; (5)本集团为获取飞神集团有限公司 65%股权和绍兴绅泰置业有限公司 100%股权而支付的预付股权款 103,573 千元。

于 2017 年 12 月 31 日, 其他非流动资产 5,342,214 千元主要包括: (1)本集团为收购重庆万达城投资有限公司 91%股权而预付股权款 4,117,092 千元; (2)本集团为通过增资扩股方式购买联营公司乐视影业和乐融致新的部分股权而预付的股权款 358,979 千元(其中增资款 770,000 千元, 减值 411,021 千元)。截至 2018 年末, 增资已完成, 相关预付股权款转入长期股权投资, 计提的减值准备结转为长期股权投资减值准备; (3)本集团为通过增资扩股方式收购合营公司中山市广创房地产开发有限公司 50%股权而预付股权款 121,810 千元。

(18) 短期借款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	11,612,239	2,487,100
质押借款(b)	3,693,270	2,446,780
保证借款(c)	2,103,888	4,784,468
信用借款	13,987	300,000
合计	<u>17,423,384</u>	<u>10,018,348</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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) 短期借款(续)

(a) 于 2018 年 12 月 31 日，银行及非银行金融机构借款抵押借款 11,612,239 千元(2017 年 12 月 31 日：2,487,100 千元)系由本集团账面价值为 18,234,856 千元(2017 年 12 月 31 日：6,058,368 千元)的存货、投资性房地产、固定资产以及无形资产作为抵押物(附注四(5)、附注四(10)、附注四(11)及附注四(13))。

(b) 于 2018 年 12 月 31 日，银行及非银行金融机构质押借款 3,693,270 千元(2017 年 12 月 31 日：2,446,780 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以及存单提供质押保证，其中 1,769,100 千元借款由 5,661,992 千元的存货、投资性房地产作为抵押物(附注四(5)及附注四(10))。

(c) 于 2018 年 12 月 31 日，银行保证借款 2,103,888 千元(2017 年 12 月 31 日：4,784,468 千元)大部分由本公司提供保证。

于 2018 年 12 月 31 日，短期借款的年利率区间为 6.00%至 15.00%(2017 年 12 月 31 日：5.23%至 10.80%)。

(19) 衍生金融负债

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
衍生金融工具一		
一年内到期	14,017	53,839
一年以上到期	43,394	167,634
	<u>57,411</u>	<u>221,473</u>

衍生金融工具为嵌入在公司债券中的选择权，在初始确认时按公允价值计量，后续以公允价值重新计量，公允价值变动计入当期损益(附注四(45))。于 2018 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 57 百万元及 0 百万元。

(20) 应付票据及应付账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付票据(a)	5,210,721	195,100
应付账款(b)	32,739,928	34,106,454
合计	<u>37,950,649</u>	<u>34,301,554</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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) 应付票据及应付账款(续)

(a) 应付票据

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	1,355,002	120,100
银行承兑汇票	3,855,719	75,000
合计	<u>5,210,721</u>	<u>195,100</u>

于 2018 年 12 月 31 日, 本集团无已到期未支付的应付票据。

(b) 应付账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付工程款	30,569,978	33,340,396
应付土地款	1,813,646	442,552
应付材料及设备款	356,304	323,506
合计	<u>32,739,928</u>	<u>34,106,454</u>

于 2018 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的应付账款为 7,147,643 千元(2017 年 12 月 31 日: 12,679,078 千元), 主要为应付工程款。

(21) 预收款项

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预收购房款	213,490,939	137,381,063
预收装修款	442,885	537,278
预收物业服务费及其他	260,633	187,122
合计	<u>214,194,457</u>	<u>138,105,463</u>

于 2018 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的预收款项为 39,181,011 千元(2017 年 12 月 31 日: 32,855,898 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。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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) 应付职工薪酬

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
短期薪酬(a)	1,862,056	1,012,823
设定提存计划(b)	13,925	7,606
合计	<u>1,875,981</u>	<u>1,020,429</u>

(a) 短期薪酬

	2017 年		2018 年	
	12 月 31 日	本年增加	本年减少	12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	958,605	4,950,709	(4,146,524)	1,762,790
职工福利费	3,195	326,997	(324,343)	5,849
社会保险费	2,055	113,067	(111,359)	3,763
其中：医疗保险费	1,575	92,081	(90,772)	2,884
工伤保险费	173	6,552	(6,408)	317
生育保险费	307	14,434	(14,179)	562
住房公积金	9,730	249,024	(240,940)	17,814
工会经费和职工教育经费	37,942	332,397	(300,872)	69,467
其他短期薪酬	1,296	7,200	(6,123)	2,373
合计	<u>1,012,823</u>	<u>5,979,394</u>	<u>(5,130,161)</u>	<u>1,862,056</u>

(b) 设定提存计划

	2017 年		2018 年	
	12 月 31 日	本年增加	本年减少	12 月 31 日
基本养老保险	7,094	235,901	(229,729)	13,266
失业保险费	512	9,262	(9,115)	659
合计	<u>7,606</u>	<u>245,163</u>	<u>(238,844)</u>	<u>13,925</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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)

(23) 应交税费

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应交土地增值税	10,185,895	7,253,541
应交企业所得税	5,465,625	2,833,699
未交增值税	3,962,790	2,044,775
应交个人所得税	77,987	62,717
应交城市维护建设税	91,989	60,695
应交营业税	56,275	56,061
应交教育费附加	65,185	44,005
应交房产税	45,583	36,949
其他	31,378	31,153
合计	<u>19,982,707</u>	<u>12,423,595</u>

(24) 其他应付款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付子公司少数股东、联营及合营公司、同一控制下关联方及其他第三方往来款	96,666,913	124,364,366
保证金	6,627,600	5,364,406
应付股权转让款	6,861,259	4,509,360
代收款	801,450	950,775
预收项目合作款	7,299,937	400,001
应付债券利息	930,389	956,211
分期付息到期还本的长期借款利息	910,838	530,369
短期借款应付利息	334,867	351,511
合计	<u>120,433,253</u>	<u>137,426,999</u>

- (a) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团无已逾期未支付的利息的情况 (2017 年 12 月 31 日：无已逾期未支付的利息的情况)。
- (b) 于 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款主要为应付关联方资金往来，不计利息且在关联方要求支付时进行支付。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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) 预计负债

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
计提对联营公司借款提供担保减 值(附注(i))	474,494	352,286
计提对联营公司已签合同尚未出 资额减值(附注四(9b)(i))	-	290,681
合计	<u>474,494</u>	<u>642,967</u>

(i) 于 2018 年 12 月 31 日, 本集团为一家联营公司乐视网持有的 555 百万元银行借款提供担保(2017 年 12 月 31 日为 437 百万元), 考虑未来乐视公司偿债能力, 本公司预计将会对其中 474 百万元担保承担偿债义务(2017 年 12 月 31 日为 352 百万元), 确认为预计负债。

(26) 一年内到期的非流动负债

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款 (附注四(27))	50,109,100	55,243,198
一年内到期的应付债券 (附注四(28))	11,689,767	-
一年内到期的长期应付款 (附注四(29))	-	111,211
合计	<u>61,798,867</u>	<u>55,354,409</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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) 长期借款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	72,220,447	76,260,981
质押借款(b)	50,939,727	46,814,674
保证借款(c)	25,292,134	26,564,936
信用借款	2,089,068	5,531,107
合计	150,541,376	155,171,698
减：一年内到期的长期借款	(50,109,100)	(55,243,198)
净额	100,432,276	99,928,500

(a) 于 2018 年 12 月 31 日，银行及非银行金融机构抵押借款 72,220,447 千元(2017 年 12 月 31 日：76,260,981 千元)系由本集团账面价值约为 128,964,426 千元(2017 年 12 月 31 日：127,145,621 千元)的存货、投资性房地产、固定资产以及无形资产作为抵押物(附注四(5)、附注四(10)、附注四(11)及附注四(13))。

(b) 于 2018 年 12 月 31 日，银行及非银行金融机构质押借款 50,939,727 千元(2017 年 12 月 31 日：46,814,674 千元)系由本公司及持有的子公司、合营公司或联营公司的股权提供质押保证，其中 20,278,430 千元的借款由本集团账面价值约为 28,924,489 千元的存货、固定资产以及无形资产作为抵押物(附注四(5)、附注四(11)及附注四(13))。

(c) 于 2018 年 12 月 31 日，银行保证借款 25,292,134 千元(2017 年 12 月 31 日：26,564,936 千元)大部分由本公司提供保证。

于 2018 年 12 月 31 日，长期借款的年利率区间为 4.28%至 13.50%(2017 年 12 月 31 日：4.28%至 10.50%)。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(28) 应付债券

(a) 公募债券

	2017年 12月31日	本年发行	未确认融资 费用及发行 费用的摊销	本年偿还	转入一年内到 期的流动负债	2018年 12月31日
公募债券	9,942,521	-	32,486	(2,156,805)	(1,195,988)	6,622,214

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	发行金额	票面 利率	存续期	发行费用总额
第一笔	100元	2015年8月14日	2,500,000	6.80%	5年	15,000
第二笔	100元	2015年8月14日	2,500,000	5.70%	5年	15,000
第三笔	100元	2015年9月1日	1,000,000	7.50%	5年	6,000
第四笔	100元	2016年8月16日	1,200,000	3.44%	5年	3,600
第五笔	100元	2016年8月16日	2,800,000	4.00%	7年	8,400
		合计	10,000,000			48,000

(b) 私募债券

	2017年 12月31日	本年发行	未确认融资 费用及发行 费用的摊销	本年偿还	转入一年内到 期的流动负债	2018年 12月31日
私募债券	15,892,438	2,510,000	66,868	(1,500,000)	(10,493,779)	6,475,527

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(28) 应付债券(续)

(b) 私募债券(续)

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	发行金额	票面利率	存续期	发行费用总额
第一笔	100 元	2016 年 1 月 21 日	1,500,000	5.20%	4 年	6,000
第二笔	100 元	2016 年 1 月 22 日	5,000,000	6.39%	7 年	15,000
第三笔	100 元	2016 年 3 月 7 日	3,500,000	5.40%	5 年	14,000
第四笔	100 元	2016 年 5 月 3 日	2,700,000	5.85%	6 年	10,800
第五笔	100 元	2016 年 6 月 13 日	2,300,000	5.45%	6 年	6,900
第六笔	100 元	2017 年 7 月 5 日	1,000,000	6.50%	3 年	7,000
第七笔	100 元	2018 年 4 月 17 日	500,000	9.50%	3 年	5,000
第八笔	100 元	2018 年 8 月 27 日	1,000,000	7.50%	3 年	4,000
第九笔	100 元	2018 年 10 月 8 日	1,010,000	7.50%	3 年	4,000
		合计	<u>18,510,000</u>			<u>72,700</u>

本集团以摊余成本计量应付债券，除第二笔公募债券、第六笔私募债券和第七笔私募债券外，其他债券均含有在存续期第 1 年末、第 2 年末、第 3 年末或第 5 年末本集团作为发行人上调票面利率的选择权以及债券投资者决定是否回售的选择权，所有债券发行设定的选择权条款均构成衍生金融工具，本集团将包含在债券中的衍生工具单独确认为衍生金融负债(附注四(19))。

于 2018 年度，第一笔、第三笔公募债券及第一笔私募债券回售选择权期限到期，债券投资者分别回售 1,321,545 千元、835,260 千元及 1,500,000 千元。本集团作为发行人上调第一笔、第三笔公募债票面利率至 6.8% 及 7.5%。

(29) 长期应付款

于 2018 年 12 月 31 日，长期应付款中无一年内到期的部分(2017 年 12 月 31 日：111,211 千元)。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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) 其他非流动负债

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
股权并购物业评估增值的土地增 值税	21,718,121	22,244,898

(31) 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。根据本公司 2018 年 7 月 17 日的股东会决议，本公司注册资本增加至 150 亿元，新增资本 50 亿元分别由 6 家直接股东按各自股权比例于 2023 年 1 月 15 日前以现金形式增资。截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司实收资本余额为 150 亿元 (2017 年 12 月 31 日：70 亿元)。

(32) 资本公积

	2017 年		2018 年	
	12 月 31 日	本年增加	本年减少	12 月 31 日
收购子公司少数股东股权 (附注四(33))	(335,720)	-	-	(335,720)
母公司股份支付计入所有者权益	469,260	291,035	-	760,295
合计	133,540	291,035	-	424,575

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

(33) 与少数股东的交易

- (a) 于 2018 年 1 月，本集团进一步收购子公司中山市华裕房地产开发有限公司(以下简称“中山华裕”) 5%的股权，收购完成后，中山华裕成为本集团的全资子公司。该交易导致少数股东权益减少 3.77 百万元，归属于本公司股东权益减少 6.37 百万元。

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 与少数股东的交易(续)

- (b) 于 2018 年 1 月，本集团进一步收购子公司海南胜丽实业有限公司 (以下称“海南胜丽”)10%的股权，收购完成后，海南胜丽成为本集团的全资子公司。该交易导致少数股东权益减少 6.64 百万元，归属于本公司股东权益减少 66.28 百万元。
- (c) 于 2018 年 3 月，本集团进一步收购子公司上海家瑞投资有限公司(以下称“上海家瑞”)40%的股权，收购完成后，上海家瑞成为本集团的全资子公司。该交易导致少数股东权益减少 0.77 百万元，归属于本公司股东权益减少 7.48 百万元。
- (d) 于 2018 年 4 月，本集团进一步收购子公司天津融创元浩置业有限公司(以下称“天津元浩”)25%的股权，收购完成后，天津元浩成为本集团的全资子公司。该交易导致少数股东权益增加 7.44 百万元，归属于本公司股东权益减少 32.44 百万元。
- (e) 于 2018 年 5 月，本集团进一步收购子公司佛山市融腾房地产有限公司(以下称“佛山融腾”)5%的股权，收购完成后，佛山融腾成为本集团的全资子公司。该交易导致少数股东权益减少 12.46 百万元，归属于本公司股东权益增加 7.46 百万元。
- (f) 于 2018 年 6 月，本集团进一步收购子公司佛山市融兴房地产有限公司 (以下称“佛山融兴”)49%的股权，收购完成后，佛山融兴成为本集团的全资子公司。该交易导致少数股东权益减少 39.78 百万元，归属于本公司股东权益增加 34.26 百万元。
- (g) 于 2018 年 9 月，本集团进一步收购子公司常州绿城置业有限公司 (以下称“常州绿城”)3%的股权，收购完成后，常州绿城成为本集团的全资子公司。该交易导致少数股东权益增加 25.77 百万元，归属于本公司股东权益减少 56.89 百万元。
- (h) 于 2018 年 11 月，本集团进一步收购子公司郑州迁善置业有限公司(以下称“郑州迁善”)5%的股权，收购完成后，郑州迁善成为本集团的持股 85%的子公司。该交易导致少数股东权益减少 0.39 百万元，归属于本公司股东权益减少 2.12 百万元。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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) 盈余公积

	2017 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2018 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	1,285,774	-	-	1,285,774
	2016 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2017 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	1,282,815	2,959	-	1,285,774

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。2018 年本公司产生净亏损 2,395,936 千元，当年不计提法定盈余公积 (2017 年：2,959 千元)。

(35) 未分配利润

	2018 年度	2017 年度
年初未分配利润	28,036,062	19,950,189
加：本年归属于本公司股东的净利润	13,455,589	9,738,832
减：利润分配	-	(1,650,000)
提取法定盈余公积	-	(2,959)
收购子公司少数股东股权 (附注四(33))	(129,860)	-
年末未分配利润	41,361,791	28,036,062

四 合并财务报表项目附注(续)

(36) 其他权益工具

截至 2018 年 12 月 31 日，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，另一项永续债券合同由本公司提供担保，并以权益工具发行人持有的合营公司的股权作为抵押，永续债券无到期日。

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

根据合同，本集团将基于不可控制情况而发生违约的最高补偿限额作为金融负债列示。截至 2018 年末，本集团发行永续债券所获得款项的净额为 2,337 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，分类为本集团的权益工具，根据债券条款计提的票面利息视作对永续债券持有者的利润分配。

2018 年度，本集团偿还了永续债债券 2,567.80 百万元(2017 年偿还 1,393.40 百万元)。

融创房地产集团有限公司
2018年度公司所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 营业收入和营业成本

	2018 年度	2017 年度
主营业务收入(a)	107,368,278	54,893,491
其他业务收入(b)	944,463	482,001
合计	<u>108,312,741</u>	<u>55,375,492</u>
	2018 年度	2017 年度
主营业务成本(a)	82,190,106	44,970,260
其他业务成本(b)	-	-
合计	<u>82,190,106</u>	<u>44,970,260</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2018 年度		2017 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	102,560,166	79,051,703	52,008,287	43,362,024
物业管理及其他	4,808,112	3,138,403	2,885,204	1,608,236
合计	<u>107,368,278</u>	<u>82,190,106</u>	<u>54,893,491</u>	<u>44,970,260</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2018 年度		2017 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	580,252	-	482,001	-
其他	364,211	-	-	-
合计	<u>944,463</u>	<u>-</u>	<u>482,001</u>	<u>-</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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)

(38) 税金及附加

	2018 年度	2017 年度
土地增值税	4,056,693	930,482
营业税	193,461	578,947
城市维护建设税	319,113	208,935
教育费附加	136,815	100,635
其他	815,028	347,823
合计	<u>5,521,110</u>	<u>2,166,822</u>

(39) 销售费用

	2018 年度	2017 年度
销售推广费	2,746,475	1,746,025
人工成本	1,631,845	1,013,036
办公及其他	492,434	306,910
中介费用	24,256	33,611
业务招待费	46,995	30,598
折旧及摊销	69,857	29,276
合计	<u>5,011,862</u>	<u>3,159,456</u>

(40) 管理费用

	2018 年度	2017 年度
人工成本	3,392,396	1,471,578
办公及其他	800,086	483,841
品牌管理费	263,800	244,002
中介费用	774,774	232,561
母公司股份支付的费用摊销	291,035	210,370
业务招待费	281,861	157,167
折旧及摊销	257,679	103,091
合计	<u>6,061,631</u>	<u>2,902,610</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(41) 财务(收入)/费用

	2018 年度	2017 年度
利息支出	12,410,024	9,658,685
减：资本化利息	(12,315,479)	(5,188,235)
利息费用	94,545	4,470,450
减：利息收入	(693,608)	(727,831)
	<u>(599,063)</u>	<u>3,742,619</u>

(42) 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：

	2018 年度	2017 年度
开发产品销售成本：		
—土地成本	39,608,979	21,569,528
—建筑及安装成本	35,949,443	19,480,743
—资本化融资成本	3,915,729	2,304,560
—本年转销的存货跌价准备	(422,448)	(194,303)
职工薪酬及福利	5,024,241	2,484,614
销售推广费及品牌管理费	3,010,275	1,990,027
物业管理及其他成本支出	2,483,238	1,608,236
办公及其他费用	1,292,520	790,751
折旧及摊销	982,701	333,863
专业服务费用	799,030	266,172
母公司股份支付的费用摊销	291,035	210,370
业务招待费	328,856	187,765
合计	<u>93,263,599</u>	<u>51,032,326</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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)

(43) 资产减值损失

	2018 年度	2017 年度
坏账准备	3,243,228	1,838,094
长期股权投资减值损失	404,047	8,928,907
无形资产减值损失	368,431	-
预付股权款减值损失	-	411,021
存货跌价准备	691,508	166,872
商誉减值损失	189,020	57,325
合计	<u>4,896,234</u>	<u>11,402,219</u>

(44) 其他收益

	2018 年度	2017 年度
政府补助	<u>300,000</u>	<u>-</u>

本年收到的政府补助为本集团子公司无锡万达收到的文化旅游产业扶持奖励金。

(45) 公允价值变动收益/(损失)

	2018 年度	2017 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	164,062	(33,697)
投资性房地产公允价值变动损益	199,608	(13,491)
合计	<u>363,670</u>	<u>(47,188)</u>

融创房地产集团有限公司
2018 年度公司所有者权益变动表
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 投资收益

	2018 年度	2017 年度
权益法核算的对合营企业股权投资收益(附注四(9)(a))	3,514,041	722,219
权益法核算的对联营企业股权投资收益/(损失) (附注四(9)(b))	576,158	(3,771,055)
处置子公司收益/(损失) (附注五(2)(c))	104,405	(193,943)
处置合营及联营公司收益	7,434	-
资金占用费	2,368,120	1,835,250
长期股权投资公允价值的重新计量(附注五(1)(b)、附注五(2)(c))	2,448,799	2,018,005
合计	<u>9,018,957</u>	<u>610,476</u>

本集团不存在投资收益收回的重大限制。

(47) 营业外收入

	2018 年度	2017 年度
取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益(附注五(1)(b))	3,503,339	23,046,955
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	134,183	153,001
其他	298,450	245,967
合计	<u>3,935,972</u>	<u>23,445,923</u>

(48) 营业外支出

	2018 年度	2017 年度
合同终止费用	498,570	-
对联营公司借款担保预计损失	142,278	352,286
对已签合同尚未出资额预计损失	-	290,681
其他	362,262	160,918
合计	<u>1,003,110</u>	<u>803,885</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(49) 所得税费用

	2018 年度	2017 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	8,273,948	3,571,224
递延所得税	(4,272,944)	(3,344,418)
合计	<u>4,001,004</u>	<u>226,806</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：

	2018 年度	2017 年度
利润总额	<u>17,831,531</u>	<u>10,236,801</u>
按适用税率计算的所得税	4,457,883	2,559,200
税率变动的影响	(80,351)	-
非应税收入	(2,484,416)	(5,411,146)
不得扣除的成本、费用和损失	302,677	80,624
使用前期未确认递延所得税资产的可 抵扣亏损	(126,723)	(33,450)
使用前期未确认递延所得税资产及负 债的暂时性差异	54,220	(261,177)
核销以前年度确认的递延所得税资产	243,009	99,841
当期未确认递延所得税资产的可抵扣 暂时性差异	1,174,793	2,990,684
当期未确认递延所得税资产的可抵扣 亏损	459,912	202,230
所得税费用	<u>4,001,004</u>	<u>226,806</u>

融创房地产集团有限公司
财务报表附注
2018 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)

(50) 其他综合收益

	资产负债表中其他综合收益		2018年度利润表中其他综合收益			
	2017年 12月31日	税后归属于 母公司	2018年 12月31日	所得税前发 生额	减：其他综合 收益本年 转出	所得 税后归属 于母公司 税后归属于 少数股东
将重分类进损益的其他综合收益						
完工物业转投资性房地产公允价值变动损益	-	75,511	75,511	100,681	-	-
可供出售金融资产公允价值变动损益	-	(53,260)	(53,260)	(53,260)	-	-
	-	22,251	22,251	47,421	(25,170)	22,251

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(51) 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

	2018 年度	2017 年度
收到关联方公司往来款项	97,275,880	105,957,066
品牌使用费收入	1,085,282	382,976
存款利息收入	603,841	652,954
收到政府补助	300,000	-
其他监管资金流入	246,285	-
担保费收入	40,585	18,782
收到代客户支付款项	-	610,526
其他	989,377	227,184
合计	<u>100,541,250</u>	<u>107,849,488</u>

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
支付关联方公司往来款项	102,067,745	61,981,512
其他受限资金流出	8,672,750	1,112,571
售房预售监管资金流出	3,801,733	9,103,683
办公及差旅费	1,292,519	788,313
广告宣传费	3,281,398	1,582,991
合同终止费用	498,570	-
中介费	799,030	266,172
代客户支付款项	328,855	-
按揭保证金流出	-	349,824
其他	1,141,520	212,342
合计	<u>121,884,120</u>	<u>75,397,408</u>

(c) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
收到关联公司归还的贷款	13,239,019	7,237,317
合作方垫付资金流入	6,899,936	-
股权投资保证金的流入	643,582	-
收到合作方借款还款	398,075	-
收到退回的投资定金	325,000	-
合计	<u>21,505,612</u>	<u>7,237,317</u>

融创房地产集团有限公司
2018年度公司所有者权益变动表
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(51) 现金流量表项目注释(续)

(d) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
向关联公司提供借款	16,342,608	13,231,740
潜在项目垫付款项	1,901,802	1,849,082
支付以前年度投资子公司、合 营联营公司款项	2,136,282	-
处置子公司流出的现金净额	1,738,404	-
预付股权款	2,109,894	5,107,696
向合作方提供借款	-	2,035,636
股权投资保证金	-	664,962
合计	<u>24,228,990</u>	<u>22,889,116</u>

(e) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
从少数股东往来现金流入	3,031,030	1,731,538
贷款保证金回流	-	611,526
合计	<u>3,031,030</u>	<u>2,343,064</u>

(f) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
与少数股东往来现金流出	4,513,322	1,252,709
贷款保证金支出	4,623,419	-
合计	<u>9,136,741</u>	<u>1,252,709</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(52) 现金流量表补充资料

(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

	2018 年度	2017 年度
净利润	13,830,527	10,009,995
加: 资产减值损失	4,896,234	11,402,219
固定资产折旧	774,277	272,437
无形资产摊销	160,889	44,757
长期待摊费用摊销	47,535	16,669
处置固定资产的损失	14,819	31
期权摊销	291,035	210,370
公允价值变动损失	(363,670)	47,188
财务费用	10,469,782	9,658,685
投资收益	(9,018,957)	(610,476)
营业外收入	(3,637,522)	(23,199,956)
营业外支出	142,278	642,967
递延所得税资产减少/(增加)	(979,987)	1,061,869
递延所得税负债减少	(3,292,957)	(4,406,287)
存货的增加	(5,353,486)	(14,419,963)
经营性应收项目的减少	62,170,008	78,217,047
经营性应付项目的(增加)/减少	(16,517,566)	31,125,127
受限资金的增加	(12,228,198)	(10,566,078)
经营活动产生的现金流量净额	<u>41,405,041</u>	<u>89,506,601</u>

不涉及现金收支的重大经营、投资和筹资活动

	2018 年度	2017 年度
以银行承兑汇票支付的工程款	<u>5,015,621</u>	<u>116,039</u>

融创房地产集团有限公司
2018年度公司所有者权益变动表
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(52) 现金流量表补充资料(续)

(a) 现金流量表补充资料(续)

现金及现金等价物净变动情况

	2018 年度	2017 年度
货币资金(附注四(1))	113,914,712	81,930,263
减：受到限制的存款	(42,021,795)	(23,070,576)
现金及现金等价物的年末余额	71,892,917	58,859,687
减：现金及现金等价物的年初余额	(58,859,687)	(45,303,343)
现金及现金等价物净增加额	13,033,230	13,556,344

(b) 取得或处置子公司

(i) 取得子公司

	2018 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	5,930,791
减：购买日子公司持有的现金和现金等价物	(1,658,118)
取得子公司支付的现金净额(附注五(1)(c))	4,272,673
取得子公司的价格(附注五(1)(b))	12,959,698
流动资产	66,665,071
非流动资产	2,061,927
流动负债	(40,287,756)
非流动负债	(9,368,762)
少数股东权益	(2,552,901)
取得子公司的可辨认净资产的公允价值 (附注五(1)(c))	16,517,579

于 2018 年度，本集团取得子公司的交易详情，请参见附注五(1)。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(52) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司(续)

(ii) 处置子公司

	2018 年度	2017 年度
本年处置子公司于本年收到的现金和 现金等价物	200,292	524,411
减：处置的子公司持有的现金和现金 等价物	(1,938,696)	(252,457)
处置子公司(流出)/收到的现金净额	<u>(1,738,404)</u>	<u>271,954</u>

	2018 年度
2018 年度处置子公司的价格(附注(五)(2))	<u>448,560</u>

处置子公司于处置日的净资产

	2018 年度
流动资产	29,409,464
非流动资产	328,241
流动负债	(22,876,566)
非流动负债	(6,485,535)
少数股东权益	10,280
商誉	23,928
	<u>409,812</u>

(c) 现金及现金等价物

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
库存现金	3,815	9,274
可随时用于支付的银行存款	71,889,102	58,850,413
年末现金及现金等价物余额	<u>71,892,917</u>	<u>58,859,687</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更

(1) 非同一控制下的企业合并

(a) 本年度发生的非同一控制下的企业合并

被购买方	取得时点	取得 权益比例	购买日	购买日至年末 被购买方的收入	购买日至年末 被购买方的净利润/(亏损)
重庆万达城投资有限公司	2018 年 1 月	91%	2018 年 1 月	4,314,125	393,296
黑龙江鑫博房地产开发有限公司	2018 年 4 月	51%	2018 年 4 月	-	(7,262)
海南高和房地产开发有限公司和海南南海建设物流有限公司	2018 年 2 月	100%	2018 年 2 月	-	1,799
佛冈县昌川房地产开发有限公司和佛冈县广和置业有限公司	2017 年 11 月及 2018 年 2 月	35%及 55%	2017 年 11 月及 2018 年 2 月	-	(1,652)
惠州市岭湖投资有限公司	2017 年 5 月及 2018 年 3 月	49%及 51%	2017 年 5 月及 2018 年 3 月	-	(17,583)
成都融创泽辉房地产开发有限公司	2016 年 3 月及 2018 年 5 月	70%及 30%	2016 年 3 月及 2018 年 5 月	129,077	(80,152)
南京金宏源房地产开发有限公司	2017 年 12 月及 2018 年 6 月	51%及 49%	2017 年 12 月及 2018 年 6 月	1,175,380	37,385
海南海岛航翔投资开发有限公司	2018 年 8 月	100%	2018 年 8 月	-	-
海南荣丰华瑞实业有限公司	2018 年 10 月	90%	2018 年 10 月	-	-
重庆渝富地产有限公司	2018 年 12 月	65%	2018 年 12 月	-	(309)
南宁融创正和置业有限公司	2016 年 8 月及 2018 年 8 月	60%及 40%	2016 年 8 月及 2018 年 8 月	1,271,996	9,602
山西中融银丰置业有限公司	2015 年 11 月及 2018 年 11 月	70%及 0%	2015 年 11 月及 2018 年 11 月	2,430,183	8,566
宁波创东秀置业有限公司和宁波创东华远置业有限公司	2016 年 12 月及 2018 年 11 月	60%及 0%	2016 年 12 月及 2018 年 11 月	880,798	52,031
郑州市融创美盛房地产开发有限公司	2016 年 3 月及 2018 年 11 月	70%及 0%	2016 年 3 月及 2018 年 11 月	-	(36,993)

融创房地产集团有限公司
财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(a) 本年度发生的非同一控制下的企业合并(续)

被购买方	取得时点	取得 权益比例	购买日	购买日至年末 被购买方的收入	购买日至年末 被购买方的净利润/(亏损)
郑州大有永固置业有限公司	2016 年 5 月及 2018 年 11 月	51%及 0%	2016 年 5 月及 2018 年 11 月	1,947,361	(11,207)
泰兴市和福置业有限公司	2017 年 5 月及 2018 年 10 月	49%及 2%	2017 年 5 月及 2018 年 10 月	761,365	18,701
无锡融创房地产开发有限公司	2016 年 9 月及 2018 年 12 月	50%及 50%	2016 年 9 月及 2018 年 12 月	-	(20,783)
河南中永置业有限公司	2016 年 8 月及 2018 年 7 月	60%及 20%	2016 年 8 月及 2018 年 7 月	19,402	4,187
成都万达文化旅游管理有限公司以及万达文化旅游创意有 限公司	2018 年 10 月	100%	2018 年 10 月	6,181	(19,686)

融创房地产集团有限公司
财务报表附注

2018 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：

	重庆万达 附注(i)	万达管理公司 附注(ii)	其他 附注(iii)	合计
合并成本 -				
股权对价	3,635,534	4,695,320	4,628,844	12,959,698
债权对价	-	-	651,129	651,129
原持有股权的公允价值	-	-	4,058,326	4,058,326
购买成本合计	3,635,534	4,695,320	9,338,299	17,669,153
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	6,421,514	302,832	9,793,233	16,517,579
收益(附注四(47))	2,785,980	-	717,359	3,503,339
商誉	-	4,392,488	262,425	4,654,913
原持有股权的公允价值	-	-	4,058,326	4,058,326
减：原持有股权的账面价值	-	-	(2,148,939)	(2,148,939)
重新评估收益 (附注四(46))	-	-	1,909,387	1,909,387

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
2018 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) 收购重庆万达文旅项目公司(“重庆文旅项目”)

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

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

(ii) 收购万达管理公司

2018年10月，本集团签订协议收购成都万达文化旅游管理有限公司(以下简称“万达文旅管理”)75%股权以及收购万达文化旅游创意有限公司(以下简称“万达文旅创意”)(万达文旅管理和万达文旅创意合称“万达管理公司”)100%股权。本次交易总对价约人民币6,280.6百万元，其中解除与万达管理公司签订的长期合同对价498.6百万元，购买品牌使用权无形资产对价为1,086.7百万元，收购万达管理公司的对价为4,695.3百万元。

合同解除费用的公允价值为按照所解除合同的市场价值与预计未来利润的折现值之间的差异确定。

(iii) 收购其他公司

2018年，本集团自第三方收购其他多个项目公司，总对价为5,280百万元。收购完成后，这些项目公司成为本集团的子公司。

融创房地产集团有限公司
财务报表附注

2018 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：	重庆万达	万达管理公司	其他	合计
货币资金	572,899	330,942	3,166,742	4,070,583
存货	13,611,619	-	31,242,575	44,854,194
其他流动资产合计	3,971,334	221,246	13,547,714	17,740,294
固定资产、在建工程及长期待摊费用	1,772,618	4,818	5,459	1,782,895
无形资产	20,124	-	211	20,335
递延所得税资产	-	-	258,697	258,697
减：借款	(820,000)	-	(3,127,292)	(3,947,292)
递延所得税负债	(1,157,319)	-	(2,161,295)	(3,318,614)
其他流动负债合计	(10,008,326)	(254,174)	(28,770,419)	(39,032,919)
其他非流动负债合计	(906,340)	-	(2,451,353)	(3,357,693)
净资产	7,056,609	302,832	11,711,039	19,070,480
减：少数股东权益	(635,095)	-	(1,917,806)	(2,552,901)
取得的净资产	6,421,514	302,832	9,793,233	16,517,579

融创房地产集团有限公司
财务报表附注

2018年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

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

现金影响:

	重庆万达	万达管理公司	其他	合计
以现金支付的合并成本	-	(1,695,320)	(4,235,471)	(5,930,791)
取得子公司的现金	82,612	330,942	1,244,564	1,658,118
收购子公司取得的现金净额	82,612	(1,364,378)	(2,990,907)	(4,272,673)

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

融创房地产集团有限公司
财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

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

账面价值:

	重庆万达	万达管理公司	其他	合计
货币资金	572,899	330,942	3,166,742	4,070,583
存货	7,942,567	-	20,738,414	28,680,981
其他流动资产合计	3,971,334	221,246	13,697,714	17,890,294
固定资产、在建工程及长期待摊费用	1,897,861	4,818	5,459	1,908,138
无形资产	20,124	-	211	20,335
递延所得税资产	49,032	-	258,697	307,729
减: 借款	(820,000)	-	(3,127,292)	(3,947,292)
递延所得税负债	(15,673)	-	(137,175)	(152,848)
其他流动负债合计	(10,008,326)	(254,174)	(28,770,419)	(39,032,919)
净资产	3,609,818	302,832	5,832,351	9,745,001
减: 少数股东权益	(326,944)	-	(675,507)	(1,002,451)
取得的净资产	3,282,874	302,832	5,156,844	8,742,550

融创房地产集团有限公司
财务报表附注

2018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
融创(江苏)置业有限公司	100,000	50%	股权转让	2018年4月	丧失实际控制权日	-	-
上海璟知鹏企业管理咨询有限公司	-	90%	合作方增资	2018年5月	丧失实际控制权日	34,982	-
上海隼满企业管理咨询有限公司	2,490	49%	股权转让	2018年2月	丧失实际控制权日	12,739	-
儋州广富隆置业有限公司	3,000	30%	股权转让	2018年5月	丧失实际控制权日	(78)	-
南京创浩投资发展有限公司	25,000	51%	股权转让	2018年2月	丧失实际控制权日	(490)	-
苏州融绿泛庭置业有限公司	50,000	100%	股权转让	2018年2月	丧失实际控制权日	(19)	-
珠光集团椒江房地产有限公司	62,600	60%	股权转让	2018年6月	丧失实际控制权日	3,217	-
上海浩纵投资管理有限公司	20,200	100%	股权转让	2018年6月	丧失实际控制权日	20,059	-
上海崑实企业管理有限公司	-	100%	合作方增资	2018年1月	丧失实际控制权日	11	-
上海凯赢置业有限公司	-	0%	修改章程	2018年11月	丧失实际控制权日	-	-
山西融创恒基置业有限公司	1,500	15%	股权转让	2018年11月	丧失实际控制权日	608	-

融创房地产集团有限公司
财务报表附注
2018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)

(a) 本年度处置子公司的相关信息汇总如下(续):

公司名称	处置价款	处置比例	处置方式	丧失控制权时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	与子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
山西融创基业房地产开发有限公司	10,500	15%	股权转让	2018年11月	丧失实际控制权日	14,462	-
海南融创昌晟置业有限公司	-	35%	股权转让	2018年11月	丧失实际控制权日	15,873	-
上海家瑞投资有限公司	-	90%	合作方增资	2018年8月	丧失实际控制权日	(294)	-
上海骏骧企业管理有限公司	-	90%	合作方增资	2018年6月	丧失实际控制权日	915	-
徐州方锦置业有限公司	-	47%	合作方增资	2018年9月	丧失实际控制权日	2,210	-
西安融创胤达置业有限公司	-	20%	合作方增资	2018年8月	丧失实际控制权日	210	-
天津融邦置业有限公司	173,270	100%	股权转让	2018年1月	丧失实际控制权日	-	-
云南融创科智教育投资有限公司	-	51%	注销	2018年1月	实际注销日	-	-
北京融创基业地产有限公司	-	100%	注销	2018年12月	实际注销日	-	-

融创房地产集团有限公司
财务报表附注

2018 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)

(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 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
融创(江苏)置业有限公司	50%	100,000	100,000	-	评估	-
上海璟知鹏企业管理咨询有 限公司	10%	(3,887)	1,000	4,887	评估	-
上海谨满企业管理咨询有限 公司	51%	(10,667)	-	10,667	评估	-
儋州广富隆置业有限公司	70%	7,183	7,183	-	评估	-
南京创浩投资发展有限公司	49%	24,491	24,491	-	评估	-
上海凯赢置业有限公司	51%	(31,485)	376,639	408,124	评估	-
山西融创恒基置业有限公司	55%	3,269	5,500	2,231	评估	-
山西融创基业房地产开发有 限公司	55%	(14,527)	-	14,527	评估	-
海南融创昌晟置业有限公司	65%	(5,549)	35,007	40,556	评估	-
上海家瑞投资有限公司	10%	261	-	(261)	评估	-
上海骏骧企业管理有限公司	10%	(102)	1,000	1,102	评估	-
徐州方锦置业有限公司	53%	(2,492)	54,249	56,741	评估	-
西安融创胤达置业有限公司	80%	(838)	-	838	评估	-

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 处置子公司(续)

(c) 处置损益计算如下：

	合计
处置价格	448,560
减：处置的净资产账面价值	(344,155)
处置产生的投资收益(附注四(46))	104,405
剩余股权的公允价值	605,069
减：剩余股权的账面价值	(65,657)
重新评估收益(附注四(46))	539,412
总收益	643,817

(3) 其他原因的合并范围变动

本集团在 2018 年度出资成立的子公司请见附注六(1)(a)。

六 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的主要构成

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务范围	持股比例		取得方式
				直接	间接	
广州万达文化旅游城投资有限公司	广州	广州	房地产开发	-	91%	收购
无锡融创城投资有限公司	无锡	无锡	房地产开发	-	91%	收购
东方影都融创投资有限公司	青岛	青岛	房地产开发	-	91%	收购
合肥万达城投资有限公司	合肥	合肥	房地产开发	-	91%	收购
南昌万达城投资有限公司	南昌	南昌	房地产开发	-	91%	收购
重庆万达城投资有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	91%	收购 *
上海融创房地产开发集团有限公司	上海	上海	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%	设立
成都万达城投资有限公司	成都	成都	房地产开发	-	91%	收购
北京融创恒基地产有限公司	北京	北京	房地产开发	100%	-	收购
哈尔滨万达城投资有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发	-	91%	收购
上海骧远投资控股有限公司	上海	上海	投资控股	50%	50%	收购
青岛融创游艇产业投资有限公司	青岛	青岛	房地产开发	-	91%	收购
济南万达城建设有限公司	济南	济南	房地产开发	91%	-	收购
昆明融创城投资有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	91%	收购

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的主要构成(续)

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务范围	持股比例		取得 方式
				直接	间接	
海口万达城投资有限公司	海口	海口	房地产开发	91%	-	收购
深圳融创房地产集团有限公司	深圳	深圳	投资控股	-	100%	设立
天津融创名翔投资发展有限公司	天津	天津	房地产开发	100%	-	设立
北京融创建投房地产集团有限公司	北京	北京	房地产开发	100%	-	收购
桂林融创城投资有限公司	桂林	桂林	房地产开发	-	91%	收购
融创华北区域房地产集团有限公司	奥城	奥城	房地产开发	100%	-	设立
北京融科阳光房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	100%	收购
郑州市融创美盛房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	70%	-	收购 *
西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	西双版纳	西双版纳	房地产开发	-	91%	收购
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
无锡融创地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发	100%	-	设立
天津融耀置业发展有限公司	天津	天津	房地产开发	-	54%	设立
重庆融创尚峰置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100%	收购
融创鑫恒投资集团有限公司	杭州	杭州	投资控股	-	100%	设立
海南海岛航翔投资开发有限公司	海南	海南	房地产开发	-	100%	收购 *
长沙融科智地房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	-	75%	收购
天茂置业(南京)有限公司	南京	南京	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
上海昊川置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100%	收购
莱蒙置业(富阳)有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100%	收购
北京盛康基业装饰工程有限公司	北京	北京	装修公司	-	100%	设立
无锡融创城市建设有限公司	无锡	无锡	房地产开发	-	100%	设立
大连融创颢腾房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100%	收购
杭州融御置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100%	设立
杭州盈资投资有限公司	杭州	杭州	投资控股	-	100%	设立
重庆业晋房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100%	收购
成都天颐置业有限公司	成都	成都	房地产开发	-	100%	收购
成都众怡房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	-	100%	设立
武汉融创融锦投资有限责任公司	武汉	武汉	投资控股	-	100%	收购
郑州大有永固置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	-	51%	收购 *
天津融创元浩置业有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100%	设立
重庆融创凯旋置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100%	收购
宜兴融创东沭置业有限公司	宜兴	宜兴	房地产开发	-	100%	设立
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发	-	100%	收购

*为本集团 2018 年投资设立增加的子公司

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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) 主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 -					
杭州融悦投资有限公司	海南	杭州	房地产开发	-	50%
杭州禾明投资有限公司	海南	杭州	房地产开发	-	50%
浙江悦成投资有限公司	海南	杭州	房地产开发	-	50%
山东融建置业有限公司(以下称 “山东融建”)	济南	济南	房地产开发	-	50%
北京融创恒裕地产有限公司	北京	北京	房地产开发	-	82% *
联营企业 -					
天津星耀投资有限公司(以下称 “天津星耀”)	天津	天津	房地产开发	-	75% **
天津保利融创投资有限公司	天津	天津	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%
上海富源滨江开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	47%
北京保利融创房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	50%

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。

** 根据被投资单位的公司章程，本集团不能对被投资单位相关活动作出绝对决定，因此本公司将其作为持股比例 75%的联营企业。

与本集团发生关联交易的合营企业和联营企业对集团活动不具有战略性。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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

	2018 年 12 月 31 日 山东融建	2017 年 12 月 31 日 山东融建
流动资产	21,492,581	24,294,687
其中：现金和现金等价物	410,106	328,171
非流动资产	126,117	70,663
资产合计	<u>21,618,698</u>	<u>24,365,350</u>
流动负债	17,156,080	22,917,476
非流动负债	1,584,821	395,254
负债合计	<u>18,740,901</u>	<u>23,312,730</u>
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	<u>2,877,797</u>	<u>1,052,620</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	<u>1,726,678</u>	<u>631,572</u>
对合营企业投资的账面价值	<u>1,726,678</u>	<u>631,572</u>
营业收入	7,689,383	3,958,953
财务费用	6,450	27,704
所得税费用	1,129,559	369,911
净利润	1,794,190	704,544
其他综合收益	-	-
综合收益总额	<u>1,794,190</u>	<u>704,544</u>
本集团本年度收到的来自合营企业的股利	-	-

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

根据该合营企业公司章程，本集团享有该公司 60%的股权收益。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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

	2018 年 12 月 31 日 天津星耀	2017 年 12 月 31 日 天津星耀
流动资产	40,263,592	28,965,348
非流动资产	664,167	477,444
资产合计	<u>40,927,759</u>	<u>29,442,792</u>
流动负债	23,723,937	12,950,372
非流动负债	10,494,124	10,077,451
负债合计	<u>34,218,061</u>	<u>23,027,823</u>
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	<u>6,709,698</u>	<u>6,414,969</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	<u>5,032,273</u>	<u>4,811,227</u>
对联营企业投资的账面价值	<u>5,032,273</u>	<u>4,811,227</u>
营业收入	856,038	639,498
净利润/(损失)	290,944	(1,130,030)
其他综合收益	-	-
综合收益/(损失)总额	<u>290,944</u>	<u>(1,130,030)</u>
本集团本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

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

融创房地产集团有限公司
财务报表附注
2018 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) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

2018 年度

合营企业：

投资账面价值合计	36,500,171
下列各项按持股比例计算的合计数	
净利润(i)	2,437,527
其他综合收益(i)	-
综合收益总额	<u>2,437,527</u>

联营企业：

投资账面价值合计	12,320,415
下列各项按持股比例计算的合计数	
净利润(i)	357,950
其他综合收益(i)	-
综合收益总额	<u>357,950</u>

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

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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 /联营公司 而减少	年末累积 未确认的 损失
苏州绿城玫瑰园房地产开发有限公司	298,744	(89,303)	-	209,441
西安融创天朗地产有限公司	58,557	(58,557)	-	-
无锡融创绿城湖滨置业有限公司	296,401	(91,042)	-	205,359
重庆融创鑫逸房地产开发有限公司	105,849	19,917	-	125,766
北京长实东方置业有限公司	1,043,250	50,827	-	1,094,077
重庆融创阳煤朗裕置业有限公司	13,307	(13,307)	-	-
山西中融银丰置业有限公司	68,529	(56,715)	(11,814)	-
东莞市环鑫房地产开发有限公司	32,155	(32,155)	-	-
上海融创睿丰投资有限公司	61,397	31,258	-	92,655
太原融创慧丰房地产开发有限公司	33,830	18,563	-	52,393
重庆葛洲坝融创金裕置业有限公司	96,133	30,105	-	126,238
苏州金悦凯投资咨询有限公司	32,449	43,666	-	76,115
南宁融创正和置业有限公司	71,289	10,981	(82,270)	-
上海恺旌开置业有限公司	5,197	10,656	-	15,853
河北融创润江房地产开发有限公司	12,809	58,068	-	70,877
南京中南融创置业有限公司	268	(268)	-	-
合肥融创西飞置业有限公司	1,340	13,784	-	15,124
湖州仁皇房地产有限公司	16,436	29,566	-	46,002
广西中稷康元置业有限公司	8,071	11,233	-	19,304
山西融创现代置业有限公司	21,457	60,271	-	81,728
佛山市龙光骏景房地产有限公司	36,350	(36,350)	-	-
张家口市祥龙房地产开发有限公司	17,574	125,639	-	143,213
河南中珂置业有限公司	11,836	50,147	(61,983)	-
武汉融创臻远房地产有限公司	270	17,356	-	17,626
南昌大道房地产开发有限公司	7,892	(7,892)	-	-
上海家瑞投资有限公司	-	62,098	-	62,098
山西融创基业房地产开发有限公司	-	9,613	-	9,613
石家庄裕颀房地产开发有限公司	-	939	-	939
潍坊融顺房地产开发有限公司	-	0	-	0
天津融创元淇置业有限公司	-	21,024	-	21,024
泰兴市融和置业有限公司	-	7,682	-	7,682
上海璟知鹏企业管理咨询有限公司	-	5,593	-	5,593
上海芃芮企业管理有限公司	-	63	-	63
芜湖昌融置业有限公司	-	2,740	-	2,740
合肥融创政新置业有限公司	-	3,901	-	3,901
温州万碧金房地产有限公司	-	5,419	-	5,419

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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(续)

	年初累积 未确认的 损失	本年度 未确认的损失 (或本年度分 享的净利润)	因不再构成 本集团合营 /联营公司 而减少	年末累积 未确认的 损失
滨州市洪投置业有限公司	-	4,615	-	4,615
齐河融创大道置业有限公司	-	8,133	-	8,133
济阳县融创大道置业有限公司	-	14,160	-	14,160
重庆盛资房地产开发有限公司	-	34,236	-	34,236
重庆融创博航房地产经纪有限公司	-	4,622	-	4,622
武汉市政融创房地产有限公司	-	141,043	-	141,043
宜昌宏融基业房地产开发有限公司	-	256	-	256
江西美江置业有限公司	-	15,354	-	15,354
鹤山市广弘房地产有限公司	-	5,416	-	5,416
佛山市融鸿房地产有限公司	-	2,247	-	2,247
青岛中腾双创产业发展有限公司	-	8,354	-	8,354
成都融创基业房地产开发有限公司	-	43,211	-	43,211
北京融创南山房地产有限公司	-	5,044	-	5,044
上海骧晟企业管理有限公司	-	4,414	-	4,414
上海谨潇企业管理咨询有限公司	-	54,191	-	54,191
哈尔滨市地铁置业开发有限公司	-	72,230	-	72,230
昆山合泰房地产开发有限公司	-	1,117	-	1,117
河南融创晟元置业有限公司	-	49,235	-	49,235
石家庄弘城房地产开发有限公司	-	16,400	-	16,400
河南融创城开置业有限公司	-	36,931	-	36,931
舟山融金置业有限公司	-	10,127	-	10,127
烟台南山融创置业有限公司	-	1,163	-	1,163
济南华昱置业有限公司	-	4,071	-	4,071
海南海天东升房地产开发有限公司	-	683	(683)	-
广州捷景旅游投资有限公司	-	8,162	-	8,162
星空传奇(武汉)科技孵化器有限公司	-	1,959	-	1,959
石家庄融创国银房地产开发有限公司	-	8,279	-	8,279
张家口融创泰合房地产开发有限公司	-	69,751	-	69,751
上海颀兴企业管理有限公司	-	2,112	-	2,112
济宁毅德北创置业有限公司	-	205	-	205
乐融致新电子科技(天津)有限公司	-	769,036	-	769,036

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)

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

七 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

本集团无需披露在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益。

八 分部信息

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

本集团有 3 个报告分部，分别为：

物业开发分部，负责物业开发与销售
文旅城运营分部，负责商场、主题乐园及酒店运营业务
其他所有分部，包括物业管理、物业租赁以及装修服务。

2018 年，本集团成立了融创文旅集团，并在扩充管理团队后开始直接负责文旅城的酒店、购物广场及主题乐园等的运营（包括文旅城的设计、建设及营运），此项运营业务已被识别为一个新的独立报告分部。2017 年分部信息已相应重述。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 分部信息(续)

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配。本集团管理层使用息税折旧及摊销前利润评价报告分部的经营成果，即将未计折旧及摊销、利息和所得税费用的利润披露为分部利润。

(a) 2018 年度及 2018 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	物业开发	文旅城运营	其他所有分部	分部间抵销	合计
对外交易收入	103,504,629	2,027,898	2,780,214	-	108,312,741
分部间交易收入	-	-	584,414	(584,414)	-
主营业务成本	(79,051,703)	(1,113,149)	(1,798,645)	428,556	(81,534,941)
利息收入	670,141	-	23,467	-	693,608
对联营和合营企业的投资收益	4,460,474	-	-	-	4,460,474
资产减值损失	(888,161)	-	-	-	(888,161)
分部利润	22,441,786	259,085	774,762	-	23,475,633
资产总额	602,803,786	78,928,979	4,094,673	-	685,827,438
负债总额	558,932,505	6,627,296	3,118,683	-	568,678,484
对联营企业和合营企业的长期股权投资	52,925,627	-	-	-	52,925,627

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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) 2017 年度及 2017 年 12 月 31 日分部信息列示如下(已重述):

	物业开发	文旅城运营	其他所有分部	分部间抵销	合计
对外交易收入	52,523,101	1,085,948	1,766,443	-	55,375,492
分部间交易收入	-	-	243,612	(243,612)	-
主营业务成本	(43,380,808)	(600,134)	(980,869)	193,047	(44,768,764)
利息收入	727,831	-	-	-	727,831
对联营和合营企 业的投资收益	1,427,308	-	-	-	1,427,308
资产减值损失	(146,034)	-	-	-	(146,034)
分部利润	30,698,065	68,867	683,175	-	31,450,107
资产总额	539,600,545	49,892,249	1,626,520	-	591,119,314
负债总额	492,872,661	7,396,845	3,402,271	-	503,671,777
对联营企业和合 营企业的长期 股权投资	48,348,890	-	-	-	48,348,890

(c) 分部利润总额与利润总额调节如下:

	2018 年度	2017 年度
分部利润	23,475,633	31,450,107
利息费用	(94,545)	(4,470,450)
折旧费和摊销费	(982,701)	(333,863)
资产减值损失	(4,008,073)	(11,256,185)
投资收益	88,670	-
营业外支出	(640,848)	(642,967)
公允价值变动损益	363,670	(33,697)
对联营和合营企业的投资损失	(370,275)	(4,476,144)
所得税费用	(4,001,004)	(226,806)
净利润	13,830,527	10,009,995

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 分部信息(续)

(d) 分部资产及负债与资产及负债调节如下：

	2018 年度	2017 年度
分部资产总额	685,827,438	591,119,314
可供出售金融资产	790,399	4,025,578
长期应收款	666,452	296,743
递延所得税资产	2,911,767	1,762,289
长期股权投资	2,653,910	2,056,414
其他非流动资产	-	339,379
资产总额	<u>692,849,966</u>	<u>599,599,717</u>
	2018 年度	2017 年度
分部负债总额	568,678,484	503,671,777
应交税费	19,982,707	12,423,595
递延所得税负债	11,348,456	11,843,164
预计负债	474,494	642,967
其他非流动负债	21,718,121	22,244,898
以公允价值计量且其变动计入当期损益 的 金融负债—流动负债	14,017	53,839
以公允价值计量且其变动计入当期损益 的 金融负债—非流动负债	43,394	167,634
负债总额	<u>622,259,673</u>	<u>551,047,874</u>

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
天津卓嘉物业	中国	房地产开发及销售
天津卓越物业	中国	房地产开发及销售

本公司的最终控制人为孙宏斌先生。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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) 股东注册资本及其变化

	2018 年度	2017 年度
天津融创不动产	4,170,000	1,945,980
天津启威汇金	2,161,500	1,008,670
天津盈资汇金	2,104,500	982,090
天津鼎晟聚贤	2,745,000	1,281,050
天津聚金物业	-	1,054,920
天津卓嘉物业	2,260,500	-
天津卓越物业	1,558,500	727,290

(c) 各股东对本公司的持股比例详见附注一。各股东的表决权比例与持股比例一致。

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

(3) 合营企业和联营企业情况

合营企业和联营企业情况及相关信息见附注六。

(4) 其他关联方情况

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

融创房地产集团有限公司
财务报表附注
2018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(续)

	与本集团的关系
上海鼎晟物业管理有限公司	受同一控制人控制
苏州绿城御园房地产开发有限公司	受同一控制人控制
天津融海联创投资合伙企业(有限合伙)	受同一控制人控制
天津巨力建筑工程有限公司	受同一控制人控制
天津融誉企业管理咨询有限公司	受同一控制人控制
天津鑫宏远创建建筑装饰工程有限公司	受同一控制人控制
天津兴航建材销售有限公司	受同一控制人控制
聚金不动产投资控股有限公司	受同一控制人控制
鼎晟不动产投资控股有限公司	受同一控制人控制
卓越不动产投资控股有限公司	受同一控制人控制
聚金资产投资控股有限公司	受同一控制人控制
鼎晟资产投资控股有限公司	受同一控制人控制
卓越资产投资控股有限公司	受同一控制人控制
天津启威不动产投资管理有限公司	受同一控制人控制
天津聚金物业管理有限公司	受同一控制人控制
天津润泽物业管理有限公司	受同一控制人控制
天津润鼎物业管理有限公司	受同一控制人控制
Shining View Investments Limited	受同一控制人控制
耀悦投资有限公司	受同一控制人控制
领泰(香港)投资有限公司	受同一控制人控制
融创绿城投资控股有限公司	受同一控制人控制
优势有限公司	受同一控制人控制
聚智集团(国际)有限公司	受同一控制人控制
聚智集团(香港)有限公司	受同一控制人控制
重庆简道文化传媒有限公司	受同一控制人控制

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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	20,753,160
— 联营公司	3,068,795
— 同一控制下的关联公司	4,500,854
合计	<u>28,322,809</u>

本集团无作为被担保方的关联交易。于 2018 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 28,322,809 千元(2017 年 12 月 31 日：22,131,261 千元)。

(b) 资金往来

	2018 年度	2017 年度
收到偿还的资金—		
联营公司	340,188	34,765
合营公司	12,898,831	7,202,552
合计	<u>13,239,019</u>	<u>7,237,317</u>

借出资金—		
联营公司	5,840,089	1,187,632
合营公司	10,502,519	12,044,108
合计	<u>16,342,608</u>	<u>13,231,740</u>

(c) 经营性代垫款

	2018 年度	2017 年度
流入—		
联营公司	10,331,335	6,274,982
合营公司	82,081,292	90,917,312
同一控制下关联公司	2,145,000	762,861
控股股东	2,718,253	8,001,911
合计	<u>97,275,880</u>	<u>105,957,066</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(c) 经营性代垫款(续)

	2018 年度	2017 年度
流出一		
联营公司	12,390,475	4,345,108
合营公司	86,803,595	57,573,477
同一控制下关联公司	2,873,675	62,927
合计	<u>102,067,745</u>	<u>61,981,512</u>

(d) 品牌费收入

	2018 年度	2017 年度
合营企业	236,028	413,596
同一控制下关联方	123,304	68,405
合计	<u>359,332</u>	<u>482,001</u>

(e) 关键管理人员薪酬

	2018 年度	2017 年度
关键管理人员薪酬	<u>171,496</u>	<u>102,263</u>

于 2018 年度本集团的关键管理人员为 17 人(2017 年度：14 人)。

(f) 关联方利息收入

	2018 年度	2017 年度
合营企业	1,968,945	1,709,102
联营企业	155,543	32,676
同一控制下关联方	90,268	-
合计	<u>2,214,756</u>	<u>1,741,778</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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)

(g) 关联方咨询服务收入

	2018 年度	2017 年度
合营企业	173,333	71,522
联营企业	39,359	12,017
合计	<u>212,692</u>	<u>83,539</u>

(6) 关联方应收、应付款项余额

应收关联方款项：

其他应收款及长期应收款

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合营公司	41,274,731	-	50,838,678	(93,543)
联营公司	12,271,275	(5,151,852)	11,735,310	(1,493,257)
同一控制下关联公司	-	-	622,329	-
合计	<u>53,546,006</u>	<u>(5,151,852)</u>	<u>63,196,317</u>	<u>(1,586,800)</u>

应付关联方款项：

其他应付款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
合营公司	55,139,042	83,852,212
联营公司	5,486,314	7,483,114
同一控制下关联公司	2,076,650	4,957,491
控股股东	15,057,142	12,520,389
合计	<u>77,759,148</u>	<u>108,813,206</u>

十 或有事项

于 2018 年 12 月 31 日，本集团的或有事项主要为本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。

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

于 2018 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 87,709,951 千元(2017 年：46,404,000 千元)。

于 2018 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 28,322,809 千元(附注九(5)(a))。

于 2018 年 12 月 31 日，本公司与合作方按照投资比例共同承担联营公司的或有负债金额为 183 百万元。

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

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：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
已签约未付款	<u>83,212,467</u>	<u>52,453,524</u>

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	113,720	67,458
一到五年	209,000	101,515
五年以上	4,427	4,638
合计	<u>327,147</u>	<u>173,611</u>

(3) 对外投资承诺事项

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

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
已签约未付款	<u>11,200,582</u>	<u>3,105,319</u>

十二 资产负债表日后事项

2019 年 1 月 20 日，本公司与武汉中央商务区股份有限公司签订协议，以对价人民币 125.53 亿元收购泛海建设控股有限公司(以下称“目标公司”)100%股权，目标公司拥有北京泛海国际项目 1 号地块及上海董家渡项目的 100%权益。

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 2018 年度及 2017 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 2018 年 12 月 31 日，本集团浮动利率的长期借款金额为 55,520,023 千元(2017 年 12 月 31 日：70,069,351 千元)，固定利率长期借款金额为 95,021,353 千元(2017 年 12 月 31 日：85,102,347 千元)，应付债券金额余额为 24,787,508 千元(2017 年 12 月 31 日：25,834,959 千元)，带息应收关联方往来款余额为 28,070,973 千元 (2017 年 12 月 31 日：22,196,144 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 2018 年度及 2017 年度本集团并无利率互换安排。

于 2018 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 3,022 千元(2017 年 12 月 31 日：243,010 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、应收票据及应收账款、其他应收款等。

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，对于应收票据及应收账款、其他应收款，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。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级。

(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：

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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)

	2018 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款及利息	18,492,251	-	-	-	18,492,251
应付票据及应付 账款	37,950,649	-	-	-	37,950,649
其他应付款	120,433,253	-	-	-	120,433,253
长期应付款	-	-	1,471,876	-	1,471,876
长期借款及利息	59,645,659	65,131,222	40,982,605	4,038,221	169,797,707
应付债券	13,133,087	5,517,802	8,595,671	-	27,246,560
衍生金融负债	14,017	-	43,394	-	57,411
合计	249,668,916	70,649,024	51,093,546	4,038,221	375,449,707

	2017 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款及利息	10,358,671	-	-	-	10,358,671
应付票据及应付 账款	34,301,554	-	-	-	34,301,554
其他应付款	137,426,999	-	-	-	137,426,999
长期应付款	-	-	1,681,116	-	1,681,116
长期借款及利息	64,515,442	54,440,697	50,940,912	7,013,851	176,910,902
应付债券	1,387,880	1,387,880	24,521,807	2,809,598	30,107,165
衍生金融负债	53,839	78,389	89,245	-	221,473
合计	248,044,385	55,906,966	77,233,080	9,823,449	391,007,880

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

融创房地产集团有限公司
财务报表附注
2018 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)

2018 年 12 月 31 日					
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
担保	96,431,250	11,606,071	5,918,488	-	113,955,809

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

十四 公允价值估计

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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 2018 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	-	-	790,399	790,399
非金融资产—				
投资性房地产	-	-	15,517,739	15,517,739
资产合计	-	-	16,308,138	16,308,138
金融负债—				
衍生金融负债	-	57,411	-	57,411

于 2017 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产—				
可供出售金融资产	-	-	4,025,578	4,025,578
非金融资产—				
投资性房地产	-	-	12,335,611	12,335,611
资产合计	-	-	16,361,189	16,361,189
金融负债—				
衍生金融负债	-	221,473	-	221,473

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。

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结合租金收益模型与假设开发法的方法等。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。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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(续)

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

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

类型	2018 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	输入值		
			重要的不可观察输入值	范围	与公允价值之间的关系
可供出售金融资产	790,399	收益法	折现率	6.5%-10%	折现率增加，公允价值减少
房屋建筑物及相关土地使用权	11,454,113	收益法	市场租金 空置率 折现率	每平方米每月人民币 55-240 元； 空置率：0%-50%； 折现率：4%-7%	市场租金增加，公允价值增加； 空置率增加，公允价值减少； 折现率增加，公允价值减少
在建投资性房地产	4,063,626	收益法	市场租金 空置率 折现率 开发利润	每平方米每月人民币 70-220 元； 空置率：0%-55%； 折现率：4.5%-5.5%； 开发利润：10%-15%	市场租金增加，公允价值增加； 空置率增加，公允价值减少； 折现率增加，公允价值减少； 开发利润提高，公允价值减少
	<u>16,308,138</u>				
类型	2017 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	输入值		
			重要的不可观察输入值	范围	与公允价值之间的关系
可供出售金融资产	4,025,578	收益法	折现率	6.5%-10%	折现率增加，公允价值减少
房屋建筑物及相关土地使用权	8,349,107	收益法	市场租金 空置率 折现率	每平方米每月人民币 85-164 元； 空置率：15%-30%； 折现率：4.5%-7%	市场租金增加，公允价值增加； 空置率增加，公允价值减少； 折现率增加，公允价值减少
在建投资性房地产	3,986,504	市场比较法	楼面单价	每平方米人民币 1,521-6,149 元	楼面单价增加，公允价值增加
	<u>16,361,189</u>				

融创房地产集团有限公司
2018年度公司所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

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(续)

第二层次公允价值计量的相关信息如下:

类型	2018年12月31日公允价值	估值技术	可观察输入值	
			名称	范围
债券回售选择权	57,411	Hull-White 利率模型	债券收益率曲线	3.81%-4.71%
类型	2017年12月31日公允价值	估值技术	可观察输入值	
			名称	范围
债券回售选择权	221,473	Hull-White 利率模型	债券收益率曲线	5.57%-5.79%

(2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

	2018年12月31日		2017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	24,787,508	25,650,672	25,834,959	25,376,278

应付债券以合同规定的未来现金流量按照市场上具有可比信用等级并在相同条件下提供几乎相同现金流量的利率进行折现后的现值确定其公允价值, 属于第三层次。

十五 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所有者权益。本集团不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债比率监控资本。

于2018年12月31日及2017年12月31日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产负债比率	<u>89.81%</u>	<u>91.90%</u>

十六 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收关联方往来款	134,022,285	97,346,959
应收第三方往来款	913,759	478,845
合计	<u>134,936,044</u>	<u>97,825,804</u>
减：坏账准备	-	(423,000)
净额	<u>134,936,044</u>	<u>97,402,804</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	<u>134,936,044</u>	<u>97,402,804</u>

(b) 于2018年12月31日及2017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
 财务报表附注
 2018 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 2018 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
北京融创建投房地产有限 公司	内部往来	19,495,861	一年以内	14.45	-
天津嘉睿汇鑫企业管理有 限公司	内部往来	18,618,184	一年以内	13.80	-
天津腾耀贸易有限公司	内部往来	14,066,229	一年以内	10.42	-
天津融创润锦文旅地产有 限公司	内部往来	7,443,000	一年以内	5.52	-
济南万达城建设有限公司	内部往来	5,307,267	一年以内	3.93	-
合计		<u>64,930,541</u>		<u>48.12</u>	<u>-</u>

(d) 于 2018 年 12 月 31 日，本公司无涉及政府补助的应收款项(2017 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2018 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(2017 年 12 月 31 日：无)。

融创房地产集团有限公司
财务报表附注

2018 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)

(2) 长期股权投资

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
子公司	17,038,358	12,453,853
合营企业	2,015,961	2,330,983
联营企业	3,863,658	3,831,117
合计	22,917,977	18,615,953
减: 长期股权投资减值准备	-	-
净额	22,917,977	18,615,953

本公司不存在长期投资变现的重大限制。

	本年增减变动					2018 年	
	2017 年 12 月 31 日	增加投资	减少投资	现金股利或利润 宣告发放	按权益法调整的净损益	从合营公司转为 子公司	2018 年 12 月 31 日
子公司	12,453,853	5,137,420	(765,249)	(38,851)	-	251,185	17,038,358
联营公司	3,831,118	-	-	-	32,540	-	3,863,658
合营公司	2,330,982	-	(16,717)	(121,000)	73,881	(251,185)	2,015,961
合计	18,615,953	5,137,420	(781,966)	(159,851)	106,421	-	22,917,977

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2018 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

	2018 年度	2017 年度
主营业务收入	17,670	9,652
其他业务收入	1,752,026	851,107
	<u>1,769,696</u>	<u>860,759</u>
主营业务成本	<u>13,430</u>	<u>28,435</u>

(4) 投资收益

	2018 年度	2017 年度
成本法核算的长期股权投资收益	38,851	-
权益法核算的长期股权投资收益	106,421	1,534,350
资金占用利息收入	1,001,487	647,276
	<u>1,146,759</u>	<u>2,181,626</u>

本公司不存在投资收益收回的重大限制。

