

融创房地产集团有限公司

2019年度财务报表及审计报告



融创房地产集团有限公司

2019年度财务报表及审计报告



	页码
审计报告	1-3
2019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	6-7
公司所有者权益变动表	8
财务报表附注	9-130



审计报告

普华永道中天审字(2020)第 27157 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 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2019 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 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 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(2020)第 27157 号
(第三页, 共三页)

四、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

(三)、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

(五)、评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容,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
2020年4月15日

注册会计师


彭啸风



注册会计师


孟雅楠



融创房地产集团有限公司
 2019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)

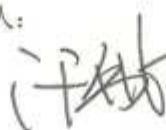
资产	附注	2019年 12月31日 合并	2018年 12月31日 合并 (经重述)	2019年 12月31日 公司	2018年 12月31日 公司
流动资产					
货币资金	四(1)	118,863,339	115,002,223	1,985,007	10,182,505
应收票据	四(2)	75,265	26,915	-	-
应收账款	四(3)	3,413,455	2,680,654	-	-
预付款项	四(4)	20,208,008	11,211,128	27,838	26,341
其他应收款	四(5), 十六(1)	81,718,840	71,251,641	151,067,903	134,936,044
存货	四(6)	476,090,940	345,588,424	1,149	2,685
合同资产	四(7)	41,366	-	-	-
持有待售资产	四(8)	4,401,000	-	-	-
其他流动资产	四(9)	3,590,190	5,441,742	-	841,639
流动资产合计		708,402,403	551,202,727	153,081,897	145,989,214
非流动资产					
可供出售金融资产	四(10)	972,874	656,899	661,356	-
长期应收款	四(11)	218,000	1,224,452	-	-
长期股权投资	四(12), 十六(2)	79,158,065	55,587,206	44,242,957	22,917,977
投资性房地产	四(13)	26,331,510	15,517,739	-	-
固定资产	四(14)	51,513,836	27,008,252	7,609	7,542
在建工程	四(15)	18,063,048	22,031,315	-	-
无形资产	四(16)	15,869,195	10,938,946	882,349	900,896
商誉	四(17)	6,083,134	5,060,413	-	-
长期待摊费用	四(18)	421,287	193,364	-	-
递延所得税资产	四(19)	7,250,767	2,847,752	464,214	-
其他非流动资产	四(20)	3,018,098	2,276,912	-	1,000,000
非流动资产合计		208,899,814	143,343,250	46,258,485	24,826,415
资产总计		917,302,217	694,545,977	199,340,382	170,815,629

融创房地产集团有限公司
2019年12月31日合并及公司资产负债表(续)
(除特别注明外,金额单位为人民币千元)

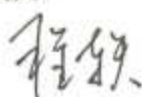
	附注	2019年 12月31日 合并	2018年 12月31日 合并 (经重述)	2019年 12月31日 公司	2018年 12月31日 公司
流动负债					
短期借款	四(21)	37,047,718	18,556,084	6,500,000	-
衍生金融负债	四(22)	-	14,017	-	14,017
应付票据	四(23)	11,184,521	5,648,822	-	-
应付账款	四(24)	54,513,306	33,749,464	116,471	161,789
预收款项	四(25)	-	216,765,067	-	2,439
合同负债	四(26)	240,053,897	-	-	-
应付职工薪酬	四(27)	2,816,759	1,904,629	50,777	21,746
应交税费	四(28)	35,606,622	20,229,208	366,054	47,666
其他应付款	四(29)	151,229,194	115,748,542	139,000,662	110,891,286
预计负债	四(30)	554,775	474,494	554,775	765,175
一年内到期的非流动负债	四(31)	83,691,184	61,798,867	6,828,085	14,595,519
流动负债合计		616,697,976	474,889,194	153,416,824	126,499,637
非流动负债					
长期借款	四(32)	121,620,980	100,432,276	-	5,670,000
应付债券	四(33)	17,959,539	13,097,741	17,959,539	13,097,741
长期应付款		145,727	1,471,876	-	-
衍生金融负债	四(22)	14,189	43,394	14,189	43,394
递延所得税负债	四(19)	15,432,017	11,348,456	-	44,758
其他非流动负债	四(34)	21,281,889	21,718,121	-	-
非流动负债合计		176,454,341	148,111,864	17,973,728	18,855,893
负债合计		793,152,317	623,001,058	171,390,552	145,355,530
所有者权益					
实收资本	四(35)	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
资本公积	四(36)	4,529,011	424,575	969,033	41,710
其他综合收益/(损失)		22,251	22,251	(53,260)	(53,260)
盈余公积	四(38)	1,442,015	1,285,774	1,628,568	1,472,327
未分配利润	四(39)	76,060,225	42,316,417	10,405,489	8,999,322
归属于本公司股东权益合计		97,053,502	59,049,017	27,949,830	25,460,099
少数股东权益		27,096,398	12,495,902	-	-
所有者权益合计		124,149,900	71,544,919	27,949,830	25,460,099
负债及所有者权益总计		917,302,217	694,545,977	199,340,382	170,815,629

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
2019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	2019年度 合并	2018年度 合并 (经重述)	2019年度 公司	2018年度 公司
一、营业收入	四(41),十六(3)	162,697,459	111,160,973	1,934,002	1,769,696
减: 营业成本	四(41,46),十六(3)	(119,778,799)	(83,690,861)	(1,537)	(13,430)
税金及附加	四(42)	(8,592,840)	(5,543,781)	(3,674)	(16,184)
销售费用	四(43,46)	(6,221,155)	(5,011,862)	(320,766)	(209,658)
管理费用	四(44,46)	(6,922,025)	(6,152,732)	(380,976)	(382,617)
财务收入/(费用)	四(45)	284,748	543,977	(2,358,486)	(2,345,389)
其中: 利息费用		(648,953)	(152,326)	(2,468,063)	(2,375,198)
利息收入		1,122,425	696,303	109,577	29,809
加: 其他收益	四(47)	514,177	300,000	-	-
投资收益	四(48),十六(4)	12,427,306	9,018,957	3,555,141	1,146,759
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		6,722,572	4,090,199	207,072	106,421
公允价值变动收益	四(49)	1,442,381	363,670	43,222	164,062
资产减值损失	四(50)	(3,634,260)	(4,896,234)	(1,378,527)	(2,003,466)
资产处置损失		(2,884)	(14,819)	-	-
二、营业利润/(损失)		32,214,108	16,077,288	1,088,399	(1,890,227)
加: 营业外收入	四(51)	4,862,991	3,942,213	259,821	41,483
减: 营业外支出		(398,326)	(1,003,110)	(11,846)	(513,344)
三、利润/(损失)总额		36,678,773	19,016,391	1,336,374	(2,362,088)
减: 所得税费用	四(52)	(6,089,322)	(4,335,376)	226,034	(33,848)
四、净利润/(损失)		30,589,451	14,681,015	1,562,408	(2,395,936)
其中: 同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净利润		-	850,488	-	-
按经营持续性分类					
持续经营净利润/(损失)		30,589,451	14,681,015	1,562,408	(2,395,936)
按所有权归属分类					
归属于本公司股东的净利润/(损失)		28,647,579	14,306,077	1,562,408	(2,395,936)
少数股东损益		1,941,872	374,938	-	-
五、其他综合收益/(损失)的税后净额		-	22,251	-	(53,260)
六、综合收益/(损失)总额		30,589,451	14,703,266	1,562,408	(2,449,196)
归属于本公司股东的综合收益/(损失)总额		28,647,579	14,328,328	1,562,408	(2,449,196)
归属于少数股东的综合收益总额		1,941,872	374,938	-	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

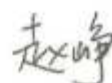
企业负责人:



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
2019 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	2019 年度 合并	2018 年度 合并 (经重述)	2019 年度 公司	2018 年度 公司
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		201,608,590	166,163,366	-	18,946
收到其他与经营活动有关的现金	四(53)(a)	126,392,658	99,216,699	24,289,043	38,642,400
经营活动现金流入小计		328,001,248	265,380,065	24,289,043	38,661,346
购买商品、接受劳务支付的现金		(149,266,812)	(78,023,824)	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		(8,963,441)	(5,414,711)	(108,041)	(133,510)
支付的各项税费		(15,910,766)	(15,688,524)	(22,178)	(15,030)
支付其他与经营活动有关的现金	四(53)(b)	(119,569,319)	(125,068,050)	(2,926,620)	(32,708,932)
经营活动现金流出小计		(293,710,338)	(224,195,109)	(3,056,839)	(32,857,472)
经营活动产生的现金流量净额	四(54)(a)	34,290,910	41,184,956	21,232,204	5,803,874
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金		163,500	3,654,000	180,283	-
取得投资收益所收到的现金		3,305,212	1,853,518	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		26,540	42,433	-	-
处置其他营业单位收到的现金净额		-	3,172,766	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	四(53)(c)	20,354,216	21,505,612	3,748,562	-
投资活动现金流入小计		23,849,468	30,228,329	3,928,845	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(17,779,249)	(13,639,176)	(36,642)	(1,287,692)
投资支付的现金		(315,975)	(502,082)	-	(1,523,321)
投资联营合营企业支付的现金		(31,227,557)	(8,815,691)	(1,616,440)	-
取得子公司支付的现金净额		(12,268,822)	(4,272,673)	(10,818,423)	(1,745,320)
支付其他与投资活动有关的现金	四(53)(d)	(16,678,088)	(24,228,990)	(16,511,706)	(1,491,325)
投资活动现金流出小计		(78,269,691)	(51,458,612)	(28,983,211)	(6,047,658)
投资活动使用的现金流量净额		(54,420,223)	(21,230,283)	(25,054,366)	(6,047,658)

融创房地产集团有限公司
2019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	2019年度 合并	2018年度 合并 (经重述)	2019年度 公司	2018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		337,918	8,253,278	-	8,000,000
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		337,918	253,278	-	-
取得借款收到的现金		201,705,114	98,856,368	6,500,000	-
发行债券收到的现金		-	2,510,000	-	2,510,000
收到其他与筹资活动有关的现金	四(53)(e)	18,139,573	3,371,630	1,288,526	569,200
筹资活动现金流入小计		220,182,605	112,991,276	7,788,526	11,079,200
偿还债务支付的现金		(150,115,926)	(95,099,854)	(8,580,000)	(4,356,805)
分配利润或偿付利息支付的现金		(20,214,529)	(12,286,905)	(2,327,873)	(2,298,508)
其中:子公司支付给少数股东的利润		(96,723)	(192,000)	-	-
偿还其他权益工具支付的现金		(1,580,300)	(2,567,800)	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	四(53)(f)	(26,812,579)	(9,136,741)	-	-
筹资活动现金流出小计		(198,723,334)	(119,091,300)	(10,907,873)	(6,655,313)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额		21,459,271	(6,100,024)	(3,119,347)	4,423,887
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(54)(a)	1,329,958	13,854,649	(6,941,509)	4,180,103
		72,847,363	58,992,714	8,926,290	4,746,187
六、年末现金及现金等价物余额					
	四(54)(c)	74,177,321	72,847,363	1,984,781	8,926,290

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

2019 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)

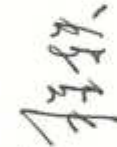
项目	附注	归属于本公司所有者权益			少数股东权益			所有者权益合计	
		实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	其他权益工具		其他少数股东权益
2017 年 12 月 31 日年末余额		7,000,000	133,540	-	1,285,774	28,036,062	4,631,669	7,464,798	48,551,843
同一控制下企业合并		-	-	-	-	104,138	-	-	104,138
2018 年 1 月 1 日年初余额		7,000,000	133,540	-	1,285,774	28,140,200	4,631,669	7,464,798	48,655,981
2018 年度增减变动额		8,000,000	291,035	22,251	-	14,176,217	(2,294,718)	2,694,153	22,888,938
综合收益总额		-	-	-	-	-	-	-	-
净利润		-	-	-	-	14,306,077	274,649	100,289	14,681,015
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
股份支付计入所有者权益的金额	四(36)	-	291,035	-	-	-	-	-	291,035
其他		-	-	-	-	(129,860)	(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)
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	42,316,417	2,336,951	10,158,951	71,544,919

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
2019年度合并所有者权益变动表(续)
(除特别注明外,金额单位为人民币千元)

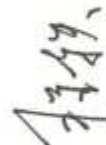
项目	附注	归属于本公司股东权益			少数股东权益			所有者权益合计	
		实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	其他权益工具		其他少数股东权益
2018年12月31日年末余额		15,000,000	424,575	22,251	1,285,774	42,316,417	2,336,951	10,158,951	71,544,919
会计政策变更		-	-	-	-	5,252,470	-	262,736	5,515,206
2019年1月1日年初余额		15,000,000	424,575	22,251	1,285,774	47,568,887	2,336,951	10,421,687	77,060,125
2019年度增减变动额		-	4,104,436	-	156,241	28,491,338	(1,598,334)	15,936,094	47,089,775
综合收益总额		-	-	-	-	-	-	-	-
净利润		-	-	-	-	28,647,579	122,406	1,819,466	30,589,451
其他综合收益		-	-	-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-
股东投入资本		-	-	-	-	-	-	9,966,426	9,966,426
股份支付计入所有者权益的金额	四(36)	-	577,987	-	-	-	-	-	577,987
其他	四(37)、五	-	3,526,449	-	-	-	(1,580,300)	4,246,925	6,193,074
利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积	四(38)	-	-	-	156,241	(156,241)	-	-	-
向其他权益工具持有者分配利润		-	-	-	-	-	(140,440)	-	(140,440)
对其他少数股东的分配		-	-	-	-	-	-	(96,723)	(96,723)
2019年12月31日年末余额		15,000,000	4,529,011	22,251	1,442,015	76,060,225	738,617	26,357,781	124,149,900

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
2019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
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							
净亏损		-	-	-	-	(2,395,936)	(2,395,936)
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(38)	-	-	-	-	-	-
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
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
会计政策变更							
2019年1月1日年初余额		15,000,000	41,710	(53,260)	1,472,327	8,999,322	25,460,099
2019年度增减变动额		-	927,323	-	156,241	1,406,167	2,489,731
综合收益总额							
净利润		-	-	-	-	1,562,408	1,562,408
利润分配							
提取盈余公积	四(38)	-	-	-	156,241	(156,241)	-
其他		-	927,323	-	-	-	927,323
2019年12月31日年末余额		15,000,000	969,033	(53,260)	1,628,568	10,405,489	27,949,830

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
2019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2019年12月31日, 本公司的注册资本为150亿元(附注四(35))。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、文旅城建设及运营以及其他服务业务等。

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注六。本年度新纳入合并范围的子公司详见附注五(1)和附注五(2); 本年度不再纳入合并范围的子公司详见附注五(3)。

本财务报表由本公司企业负责人于2020年4月15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, 主要体现在应收款项的减值准备(附注二(12))、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))、长期股权投资减值准备的确定(附注二(21))、收入的确认(附注二(27))、递延所得税的确认(附注二(30))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(35)。

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 2019 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 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 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

本集团的主营业务之一为开发和出售房地产产品, 其营业周期通常为从购买土地起到建成开发产品并出售且收回现金或现金等价物为止的期间。该营业周期通常大于 12 个月。本集团其他主营业务营业周期为 1 年。

(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。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并, 在合并财务报表中, 对于购买日之前持有的被购买方的股权, 按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量, 公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益; 购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动的, 与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动应当转为购买日所属当期损益, 由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。商誉为之前持有的被购买方股权的公允价值与购买日支付对价的公允价值之和, 与取得的子公司可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

(c) 资产收购

对于所收购的子公司不构成业务的, 本集团将收购对价在被收购企业的可辨认资产和负债中分摊, 该等交易不产生商誉。

二 主要会计政策和会计估计(续)

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

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制的，在合并财务报表中，对于剩余股权，按照丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价和剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。此外，与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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。本集团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, 是指本集团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, 是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团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

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)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所有者权益, 待该金融资产终止确认时, 原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息, 以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利, 作为投资收益计入当期损益。

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

以成本计量的可供出售金融资产发生减值时，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所有者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、应付账款、其他应付款和长期应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

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

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、应收账款、其他应收款和长期应收款等。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
银行承兑汇票	信用风险较低的银行
应收关联方往来款组合	与所有关联方的往来款
应收少数股东往来款组合	与所有少数股东及其关联方的往来款
押金及保证金组合	所有押金及保证金
应收合作方款项组合	与合作方的往来款
应收第三方往来款组合	与所有第三方的往来款
潜在项目垫付款项组合	潜在项目提前垫付的往来款
应收政府项目款项组合	与政府往来形成的应收款
代垫款组合	为个人购房者垫付的款项
其他组合	其他不能归入以上组合的应收款项

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
银行承兑汇票	不计提
应收关联方往来款组合	不计提
应收少数股东往来款组合	不计提
押金及保证金组合	不计提
应收合作方款项组合	不计提
应收第三方往来款组合	账龄分析法
潜在项目垫付款项组合	不计提
应收政府项目款项组合	不计提
代垫款组合	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开发成本、开发产品、库存商品等，按照成本与可变现净值孰低计量。

(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。库存商品发出时的成本按加权平均法核算。

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 存货(续)

(c) 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、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。

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(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。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的, 按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和, 作为改按成本法核算的初始投资成本。其中, 购买日之前持有的原股权采用权益法核算的, 相关其他综合收益在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理, 因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益, 在处置该项投资时相应转入处置期间的当期损益。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(14) 长期股权投资(续)

(a) 投资成本确定(续)

购买日之前持有的原股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权投资的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资收益。

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

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(14) 长期股权投资(续)

(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。

(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及设备、机器设备、运输工具以及办公设备等。

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

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

(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
房屋建筑物及设备	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))。

(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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(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时，停止资本化。其后发生的借款费用在发生当期确认为费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

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

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

(19) 无形资产

无形资产包括土地使用权、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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(19) 无形资产(续)

(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。

(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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(21) 长期资产减值(续)

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。

(b) 离职后福利

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

基本养老保险

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 职工薪酬(续)

(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，列示为应付职工薪酬。

(23) 利润分配

拟发放的利润于股东会批准的当期，确认为负债。

(24) 预计负债

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

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

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，列示为其他流动负债。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(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。

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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 收入

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

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

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

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

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

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

- 本集团就该商品或服务享有现时收款权利;
- 本集团已将该商品的实物转移给客户;
- 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户;
- 客户已接受该商品或服务。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 收入(续)

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(a) 房地产销售收入

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

(b) 租金收入

投资性房地产的租金收入在租赁期内按直线法确认。

(c) 物业管理服务收入

本集团对外提供物业管理服务，根据已完成服务的进度在一段时间内确认收入。

(d) 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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 收入(续)

(e) 主题公园业务收入

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

(f) 装修服务收入

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

(28) 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本，是指企业不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。于资产负债表日，本集团对于为取得合同发生的增量成本根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常经营周期，以减去相关资产减值准备后的净额，分别列示为其他流动资产和其他非流动资产。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出(如无论是否取得合同均会发生的差旅费等)发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- 该成本预期能够收回。

于资产负债表日，本集团对于合同履约成本根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常经营周期，以减去相关资产减值准备后的净额，分别列示为存货和其他非流动资产。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 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)

(30) 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。

(31) 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)

(32) 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。

(33) 持有待售

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

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

被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债, 分类为流动资产和流动负债, 并在资产负债表中单独列示。

(34) 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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(35) 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。

(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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(35) 重要会计估计和判断(续)

(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款项，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。2019年，本集团管理层对应收款项计提了减值(附注四(3)、附注四(5)及附注四(11))。

(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。2019年，本集团管理层对长期股权投资计提了减值(附注四(12))。

(g) 收入的确认

根据会计政策所述，本集团主要在中国地区进行住宅及商业物业的开发及销售活动。如果履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，本集团在某一时间段内确认收入；否则，本集团在客户取得相关物业控制权时点确认收入。由于合同的限制，本集团之物业一般无替代用途。然而，本集团是否有权收取款项及相关合同是否因此在该段时间内按照履约进度确认收入，取决于每个合同条款及适用于该合同的相关法律法规。为评估本集团是否在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，本集团审查合同条款、分析当地有关法律法规的规定并在必要时取得律师的专业意见。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(35) 重要会计估计和判断(续)

(g) 收入的确认(续)

如附注十所披露, 本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款, 本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下, 购房客户通常需支付购房款总额一定比例的首付款, 而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该阶段性的连带责任保证担保在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。根据本集团销售类似开发产品的历史经验, 本集团相信, 在阶段性连带责任保证担保期间内, 因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的比率很低且本集团可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任保证担保而支付的代垫款项, 在购房客户不予偿还的情况下, 本集团一般情况下可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此, 本集团认为该财务担保对开发产品的销售收入确认没有重大影响。

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(35) 重要会计估计和判断(续)

(i) 商誉减值准备的会计估计

本集团每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组和资产组组合的可回收金额为其预期未来现金流量的现值, 其计算需要采用会计估计及判断, 该等估计及判断主要基于未来市场情况、未来现金流量、收入增长率、利润率及折现率等。具体的判断和假设已于附注四(17)披露。

(j) 金融资产公允价值的估计

本集团使用估值技术确定不在活跃市场上交易的金融资产的公允价值。对于该类资产的公允价值的估计需要作出大量判断和假设(附注十四(1)), 该判断和假设主要基于资产负债表日市场情况等。

(36) 重要会计政策变更

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称“新收入准则”), 并于 2019 年颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)及修订后的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(以下简称“非货币性资产交换准则”)和《企业会计准则第 12 号——债务重组》(以下简称“债务重组准则”), 本集团已采用上述准则和通知编制 2019 年度财务报表。财政部于 2019 年颁布了《企业会计准则解释第 13 号》(财会[2019]21 号), 对企业合并中取得的经营活动或资产的组合是否构成业务的判断进行修订, 本集团选择提前采用该修订编制 2019 年度财务报表。修订后非货币性资产交换准则及债务重组准则对本集团及本公司无显著影响, 其他修订对本集团及本公司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
 2019 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)

(36) 重要会计政策变更(续)

(a) 收入

根据新收入准则的相关规定，本集团及本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2019 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的比较财务报表未重列。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额(增加/(减少))
		2019 年 1 月 1 日 合并
因执行新收入准则，本集团将预收账款重分类至合同负债	预收账款	(216,765,067)
	合同负债	204,417,101
	其他应付款	12,347,966
因执行新收入准则，本集团将与销售物业相关、满足某一时段内确认收入的销售合同调整期初留存收益，并将不满足无条件收款权的应收账款确认合同资产	长期股权投资	1,123,525
	递延所得税资产	220,560
	存货	(15,870,116)
	合同资产	19,333
	合同负债	(21,126,877)
	应交税费	2,846,899
	其他非流动负债	(428,787)
	递延所得税负债	(415,673)
	未分配利润	4,404,839
少数股东权益	212,901	
因执行新收入准则，本集团将为获取商品房销售合同而发生的销售佣金计入其他流动资产。	其他流动资产	909,132
	长期股权投资	215,617
	递延所得税负债	227,283
	未分配利润	847,631
	少数股东权益	49,835

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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)

(36) 重要会计政策变更(续)

(a) 收入(续)

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2019 年度财务报表相关项目的影响如下：

受影响的资产负债表项目	影响金额(增加/(减少))
	2019 年 12 月 31 日 合并
长期股权投资	2,119,523
递延所得税资产	384,697
存货	(19,372,759)
其他流动资产	2,007,173
合同资产	41,366
合同负债	(23,046,101)
应交税费	2,379,720
其他非流动负债	(634,034)
递延所得税负债	251,910
未分配利润	5,762,902
少数股东权益	465,603
受影响的利润表项目	影响金额(增加/(减少))
	2019 年度 合并
营业收入	436,554
营业成本	2,353,426
投资收益	794,232
税金及附加	(646,327)
销售费用	(1,098,041)
所得税费用	10,376
本年利润：	
归属于本公司	510,432
少数股东损益	100,920

执行新收入准则对本公司 2019 年初留存收益及 2019 年度财务报表均没有重大影响。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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)

(36) 重要会计政策变更(续)

(b) 一般企业报表格式的修改

(i) 对合并资产负债表的影响列示如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额(增加/(减少))	
		2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日
本集团将应收票据及应收账款项目分拆为应收账款项目和应收票据项目。	应收账款	2,680,654	1,063,844
	应收票据	26,915	17,416
	应收票据及应收账款	(2,707,569)	(1,081,260)
本集团将应付票据及应付账款项目分拆为应付账款项目和应付票据项目。	应付账款	33,749,464	34,106,454
	应付票据	5,648,822	195,100
	应付票据及应付账款	(39,398,286)	(34,301,554)

(ii) 对公司资产负债表的影响列示如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额(增加/(减少))	
		2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日
本公司将应付票据及应付账款项目分拆为应付账款项目和应付票据项目。	应付账款	161,789	102,871
	应付票据及应付账款	(161,789)	(102,871)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(36) 重要会计政策变更(续)

(c) 企业合并

财政部于 2019 年颁布了《企业会计准则解释第 13 号》(财会[2019]21 号)(以下简称“解释第 13 号”), 对企业合并中取得的经营活动或资产的组合是否构成业务的判断进行修订, 允许采用集中度测试判断非同一控制下企业合并中取得的组合是否构成业务。该解释自 2020 年 1 月 1 日起施行, 不要求追溯调整。

本集团选择自 2019 年 1 月 1 日起根据解释第 13 号相关规定对集团会计政策相关内容进行调整, 选择对 2019 年度若干股权收购交易使用集中度测试, 若交易满足集中度测试要求, 则按照资产收购处理。根据解释第 13 号要求, 本集团采用未来适用法, 上述会计政策变更未对本集团 2019 年度年初留存收益及 2018 年度比较财务报表产生影响。

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(a)	应纳税所得额	15%及 25%
土地增值税	按转让房地产所得取得的增值额和规定的超额累进税率 30%-60%计缴	30%—60%
增值税(b)	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)	6%、9%及 10%
城市维护建设税	缴纳的增值税	5%及 7%
教育费附加	缴纳的增值税	3%
房产税	房产余值	1.2%
	租金收入	12%

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

三 税项(续)

- (a) 2019 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、云南融科科技产业投资有限公司、贵阳观山湖大数据科技产业园建设有限公司以及重庆万达城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%。
- (b) 根据财政部、国家税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告[2019] 39 号)及相关规定, 自 2019 年 4 月 1 日起, 本集团的房地产开发业务收入适用的增值税税率为 9%, 租赁收入适用增值税率为 9%; 2019 年 4 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 10%, 租赁收入适用增值税率为 10%。2019 年度, 本集团其他服务适用增值税率为 6%。

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	4,533	3,815
银行存款	113,955,371	111,234,110
其他货币资金(a)	4,903,435	3,764,298
合计	<u>118,863,339</u>	<u>115,002,223</u>

- (a) 于 2019 年 12 月 31 日, 其他货币资金 4,903,435 千元为银行承兑汇票保证金和保函保证金等(2018 年 12 月 31 日: 3,764,298 千元)。

于 2019 年及 2018 年 12 月 31 日, 本集团没有存放于境外的款项。

于 2019 年 12 月 31 日, 本集团的使用受到限制的货币资金为 44,686,018 千元(2018 年 12 月 31 日: 42,154,860 千元), 明细见下表所示:

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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)

(1) 货币资金(续)

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
贷款保证金	18,746,859	14,853,081
销售监管资金	17,530,379	17,034,524
银行承兑汇票保证金	4,125,338	3,764,298
按揭保证金	1,371,455	1,391,292
其他	2,911,987	5,111,665
合计	<u>44,686,018</u>	<u>42,154,860</u>

(2) 应收票据

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	<u>75,265</u>	<u>26,915</u>

于 2019 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 (2018 年 12 月 31 日：无)。

(3) 应收账款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款	3,455,712	2,695,324
减：坏账准备	(42,257)	(14,670)
净额	<u>3,413,455</u>	<u>2,680,654</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	3,168,091	2,274,602
一到二年	78,743	21,149
二到三年	75,507	4
三年以上	133,371	399,569
合计	<u>3,455,712</u>	<u>2,695,324</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

(a) 应收账款账龄分析如下(续):

于2019年12月31日，应收账款31,479千元(2018年12月31日：427,241千元)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：

	2019年12月31日	2018年12月31日
一年以内	20,720	26,104
一到二年	9,429	5,277
二到三年	1,263	5,281
三年以上	67	390,579
合计	<u>31,479</u>	<u>427,241</u>

(b) 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42,257千元，其中账龄在1-2年应收账款78,743千元计提坏账准备3,937千元，账龄在2-3年应收账款75,507千元计提坏账准备22,653千元，账龄在3年以上应收账款15,667千元计提坏账准备15,667千元。

(c) 按欠款方归集的余额前五名的应收账款

于2019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1,601,122千元，未计提坏账准备，占应收账款余额总额比例为46%。

(d) 于2019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(2018年12月31日：无)。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预付房地产项目土地款	10,202,070	2,459,932
预缴税金	7,766,070	7,112,927
预付工程款	1,249,792	1,307,990
其他	990,076	330,279
合计	<u>20,208,008</u>	<u>11,211,128</u>

(a) 预付款项账龄分析如下:

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例(%)	金额	占总额比例(%)
一年以内	16,797,412	83.12	8,613,200	76.83
一到二年	1,957,115	9.68	1,516,898	13.53
二到三年	393,667	1.95	299,804	2.67
三年以上	1,059,814	5.25	781,226	6.97
合计	<u>20,208,008</u>	<u>100.00</u>	<u>11,211,128</u>	<u>100.00</u>

于 2019 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的预付款项为 3,410,596 千元(2018 年 12 月 31 日: 2,597,928 千元), 其中: 2,742,583 千元(2018 年 12 月 31 日: 1,877,277 千元)为根据销售回款预缴的所得税及土地增值税; 50,363 千元(2018 年 12 月 31 日: 50,363 千元)为预付土地使用权转让款。截至 2019 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
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项(续)

(b) 于2019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
昆明市国土资源局晋宁局	土地款	1,058,475	1年以内	5.24	-
唐山市行政审批局	土地款	549,788	1年以内	2.72	-
贵州贵安新区管理委员会	土地款	506,884	1年以内	2.51	-
廊坊市公共资源交易中心	土地款	396,500	1年以内	1.96	-
溧阳市国土资源局	土地款	299,335	1年以内	1.48	-

(5) 其他应收款

	2019年12月31日	2018年12月31日
应收关联方往来款	37,883,711	46,554,482
应收少数股东往来款	17,831,141	11,532,705
押金及保证金	10,481,146	4,911,171
应收合作方款项	6,269,760	2,855,291
应收第三方往来款	5,990,008	1,329,713
潜在项目垫付款项	1,771,603	2,177,900
应收政府项目款项	1,160,403	1,612,852
代垫款	488,248	352,364
合计	81,876,020	71,326,478
减：坏账准备	(157,180)	(74,837)
净额	81,718,840	71,251,641

(a) 其他应收款账龄分析

本年度本集团的账龄分析如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日
一年以内	66,189,855	59,805,693
一到二年	7,352,330	7,576,031
二到三年	5,233,770	3,165,791
三年以上	3,100,065	778,963
合计	81,876,020	71,326,478

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(a) 其他应收款账龄分析(续)

于 2019 年 12 月 31 日, 本集团其他应收款中 15,686,165 千元(2018 年 12 月 31 日: 11,520,785 千元)账龄超过一年, 主要为应收少数股东往来款 8,708,087 千元、应收押金保证金 2,900,140 千元、应收合作方款项 2,004,672 千元、应收政府项目款项 594,665 千元及潜在项目的前期投资 280,022 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, 与合作方的交易在正常推进中, 以及与政府长期合作建立的良好关系及以往持续回款记录, 本集团认为上述性质款项可以收回; 对于账龄超过一年的应收代垫款等款项, 本集团认为该账款收回的可能性较低, 已根据不同款项性质计提了坏账准备。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2019年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析

	2019年12月31日		2018年12月31日	
	账面余额 金额	坏账准备 金额 计提比例(%)	账面余额 金额	坏账准备 金额 计提比例(%)
单项金额重大并单独计提坏账准备				
— 应收第三方往来款	17,526	0.02 17,526 100.00	17,526	0.02 17,526 100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备				
— 应收关联方往来款	37,883,711	46.27 -	46,554,482	65.28 -
— 应收少数股东往来款	17,831,141	21.78 -	11,532,705	16.17 -
— 押金及保证金	10,481,146	12.80 -	4,911,171	6.89 -
— 应收合作方	6,269,760	7.66 -	2,855,291	4.00 -
— 应收第三方往来款	5,972,482	7.29 82,343 1.38	1,312,187	1.84 -
— 潜在项目垫付款项	1,771,603	2.16 -	2,177,900	3.05 -
— 应收政府项目款项	1,160,403	1.42 -	1,612,852	2.26 -
— 代垫款	430,937	0.53 -	295,053	0.41 -
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备				
— 代垫款	57,311	0.07 57,311 100.00	57,311	0.08 57,311 100.00
合计	81,876,020	100.00 157,180 0.19	71,326,478	100.00 74,837 0.10

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(c) 于2019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 ("上海华浙")	17,526	(17,526)	100.00

于2019年12月31日, 本集团根据预计未来现金流量现值确认应收上海华浙款项的可收回性, 对期末应收上海华浙17,526千元100%计提坏账准备。

(d) 于2019年12月31日, 按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下:

	性质	余额	账龄	占其他应 收余额总 额比例(%)	坏账 准备
天津星耀投资有限公司	应收关联方往来款	4,866,531	1年以内	5.94	-
云南城投置业股份有限公司	应收第三方往来款	2,932,474	1年以内	3.58	-
北京泛海东风置业有限公司	应收关联方往来款	2,580,394	1年以内	3.15	-
世诚裕润(北京)投资有限公司	应收非融创股东款项	2,527,402	2-3年	3.09	-
江苏启盛股权投资管理有限公司	应收非融创股东款项	2,127,900	1年以内	2.60	-

(6) 存货

	2019年12月31日		账面价值
	账面余额	跌价准备	
开发成本	425,094,963	(307,757)	424,787,206
开发产品	52,392,273	(1,555,366)	50,836,907
其他	466,827	-	466,827
合计	477,954,063	(1,863,123)	476,090,940

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

	2019 年 1 月 1 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	287,055,043	(262,433)	286,792,610
开发产品	43,349,044	(873,074)	42,475,970
合同履约成本	316,751	-	316,751
其他	132,977	-	132,977
合计	330,853,815	(1,135,507)	329,718,308

	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	301,472,607	(304,269)	301,168,338
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	346,805,713	(1,217,289)	345,588,424

(a) 存货跌价准备变动分析如下:

	2019 年 1 月 1 日	本年增加	本年转销、转 回、处置及其他	2019 年 12 月 31 日
开发成本	262,433	99,381	(54,057)	307,757
开发产品	873,074	1,299,848	(617,556)	1,555,366
合计	1,135,507	1,399,229	(671,613)	1,863,123

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、销售费用以及相关税费后的金额确定。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(b) 于2019年12月31日，开发成本中包含的资本化利息金额为45,250,693千元(2018年12月31日：24,081,110千元)。2019年度资本化率为年利率7.25%。

(c) 于2019年12月31日，账面价值为186,013,820千元的开发成本及开发产品为本集团的短期及长期借款的抵押物。

(d) 开发成本

项目	所在地	开工时间	预期竣工时间	预计总投入	2019年 12月31日	2019年 1月1日
济南文旅城	济南	2017年7月	2024年6月	37,781,050	25,361,600	24,631,748
外滩壹号院	上海	2020年11月	2026年11月	43,929,279	18,588,578	-
青岛东方影都	青岛	2017年10月	2028年3月	35,762,831	14,234,657	13,605,434
重庆文旅城	重庆	2016年6月	2024年12月	24,646,043	10,397,726	10,050,637
广州文旅城	广州	2014年10月	2021年12月	22,102,692	9,981,799	9,806,963
黑龙滩	眉山	2019年4月	2025年3月	15,055,708	9,911,546	-
青岛维多利亚湾	青岛	2017年10月	2024年10月	19,941,624	9,449,952	7,694,780
昆明文旅城	昆明	2018年3月	2023年6月	15,452,953	9,296,845	7,303,051
成都文旅城	成都	2015年11月	2022年12月	21,404,508	8,810,673	6,942,556
合肥融创城	合肥	2012年7月	2022年4月	9,323,457	7,181,058	7,413,245
南昌文旅城	南昌	2018年1月	2022年12月	16,687,409	6,707,651	6,206,093
哈尔滨文旅城	哈尔滨	2015年3月	2022年9月	15,251,191	6,587,684	6,415,006
都会中心	青岛	2018年5月	2022年12月	19,663,228	5,900,337	10,245,902
长沙环球	长沙	2019年9月	2026年2月	14,994,843	5,899,867	-
阳光100	重庆	2015年9月	2024年11月	19,781,163	5,751,875	-
无锡文旅城	无锡	2014年2月	2021年12月	14,120,054	5,413,540	4,023,200
三岔湖长岛	成都	2020年9月	2030年7月	12,048,374	5,491,597	-
南开宸院	天津	2019年6月	2022年9月	7,642,878	5,341,959	-
阿朵小镇	青岛	2018年5月	2025年12月	18,653,346	5,237,662	3,036,549
上海青云路	上海	2020年2月	2022年12月	5,949,850	4,930,722	-
大连海逸长洲	大连	2017年11月	2023年9月	10,725,894	4,693,489	4,377,826
平阳西湾	温州	2020年1月	2028年6月	13,946,491	4,584,834	-
郑州融创城	郑州	2018年8月	2023年12月	15,249,935	4,453,673	2,547,139
大连融创壹号院	大连	2019年8月	2023年9月	7,321,404	4,433,264	-
公园壹号	武汉	2014年3月	2023年6月	9,898,527	4,224,429	-
西双版纳文旅城	西双版纳	2012年3月	2024年3月	19,698,504	4,085,036	4,132,427
合肥文旅城	合肥	2013年3月	2021年6月	12,221,824	3,989,345	3,354,165
东丽成湖-博元	天津	2017年1月	2022年6月	4,496,630	3,881,913	-
东丽成湖-晟元	天津	2017年2月	2022年12月	4,597,941	3,866,484	-
东南府	厦门	2017年5月	2021年12月	4,530,890	3,840,461	3,722,561
中原壹号院	郑州	2017年9月	2020年8月	4,194,368	3,490,623	3,175,076
海棠湾	三亚	2016年9月	2023年12月	8,596,915	3,392,729	3,049,867
昆明春风十里	昆明	2014年4月	2023年6月	10,351,180	3,107,497	2,135,737
观澜壹号	武汉	2017年3月	2022年6月	6,242,030	3,127,539	4,345,945

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(d) 开发成本(续)

项目	所在地	开工时间	预期竣工时间	预计总投入	2019年 12月31日	2019年 1月1日
融创杨浦壹号	吉林	2019年5月	2020年9月	3,552,140	3,073,773	-
贵阳九樾府	贵阳	2017年7月	2022年3月	5,530,457	2,898,392	-
融创中心	石家庄	2017年3月	2024年10月	25,790,802	2,823,781	-
运河壹号院	无锡	2016年12月	2021年4月	6,916,532	2,768,027	4,858,522
纪庄子2-4#	天津	2019年12月	2021年12月	4,413,256	2,804,103	-
云水观澜花园	珠海	2019年9月	2024年12月	3,365,260	2,796,455	-
永清融创城	廊坊	2017年3月	2023年6月	6,699,755	2,786,075	2,548,853
中原大观	郑州	2017年7月	2021年10月	4,357,692	2,761,420	2,036,586
玉兰公馆	徐州	2018年3月	2021年5月	4,008,771	2,764,334	-
重庆大竹林	重庆	2019年8月	2024年4月	6,310,393	2,726,250	-
微风之城	杭州	2011年9月	2020年7月	4,879,294	2,660,974	2,423,536
合肥滨湖	合肥	2019年6月	2022年7月	3,581,778	2,644,511	-
长春杨浦壹号	吉林	2019年5月	2021年7月	3,601,769	2,625,068	-
西安壹号院	西安	2017年8月	2022年12月	4,013,890	2,602,449	2,540,572
黄江项目	东莞	2017年3月	2020年12月	2,796,500	2,522,550	2,431,147
天津融创城	天津	2016年8月	2022年6月	9,939,522	2,519,616	3,972,358
郑州珑府	郑州	2016年9月	2023年9月	8,138,713	2,537,234	2,448,508
惠州秋长	惠州	2018年6月	2022年3月	2,621,686	2,428,490	2,273,378
融创御河城	天津	2015年9月	2024年12月	5,503,680	2,421,437	-
桂林文旅城	桂林	2016年6月	2023年12月	11,435,263	2,383,878	2,286,130
清远龙山	清远	2018年10月	2024年8月	4,907,144	2,348,212	1,991,117
银川融创城	银川	2013年8月	2026年7月	9,773,868	2,285,948	-
天津壹号院	天津	2019年7月	2021年10月	3,441,219	2,278,486	-
眉山环球	眉山	2020年6月	2031年5月	8,708,478	2,203,761	-
彭祖文化	眉山	2019年1月	2022年10月	3,264,651	2,202,487	-
长沙融创城	长沙	2018年4月	2024年6月	5,380,539	2,092,840	1,586,951
融创运河印	杭州	2014年10月	2023年1月	5,652,793	1,914,130	-
津宸壹号	天津	2019年2月	2022年12月	2,891,036	1,832,552	551,056
贵阳玖境臺	贵阳	2018年9月	2022年3月	2,934,373	1,766,182	1,486,731
观澜云顶	西双版纳	2018年8月	2026年12月	4,216,401	1,776,490	-
成都环球	成都	2021年3月	2023年8月	4,642,024	1,684,000	-
桃源府	西安	2018年9月	2023年7月	3,123,429	1,593,661	1,329,375
成都玖阙府	成都	2017年4月	2020年7月	2,260,692	1,537,374	1,466,245
融创长乐壹号	福州	2019年11月	2021年10月	2,505,629	1,527,144	-
潭江首府	开平	2018年6月	2027年12月	4,271,812	1,504,870	1,121,586
西昌邛海壹号院	西昌	2019年6月	2021年12月	2,981,331	1,516,213	-

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(d) 开发成本(续)

项目	所在地	开工时间	预期竣工时间	预计总投入	2019 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日
望海潮	杭州	2017 年 5 月	2020 年 12 月	1,820,099	1,508,171	1,345,211
徐州玉兰公馆	徐州	2016 年 3 月	2020 年 12 月	1,510,803	1,510,803	-
宝坻 72 地块项目	天津	2019 年 6 月	2020 年 12 月	2,914,840	1,487,652	-
宜昌融公馆	湖北	2017 年 12 月	2021 年 3 月	2,293,640	1,453,252	1,108,841
融创·越州府	绍兴	2017 年 1 月	2020 年 6 月	4,925,946	1,422,516	-
烟台迹海	烟台	2011 年 12 月	2021 年 11 月	3,536,547	1,389,549	1,263,017
贵阳文旅城	贵阳	2019 年 10 月	2022 年 6 月	3,473,805	1,384,244	-
南宁融公馆	南宁	2016 年 3 月	2021 年 5 月	3,407,008	1,338,843	966,480
肇庆中易项目	四会	2017 年 7 月	2022 年 11 月	3,379,668	1,321,220	1,388,830
环京麦洼	廊坊	2019 年 7 月	2025 年 6 月	5,663,045	1,341,671	-
重庆白象街	重庆	2014 年 4 月	2020 年 6 月	5,425,935	1,268,814	1,484,158
莫干溪谷	湖州	2015 年 7 月	2022 年 6 月	2,996,645	1,327,855	1,088,672
武汉桃花源	武汉	2019 年 4 月	2021 年 12 月	4,487,820	1,317,901	1,245,525
苏州壹号院	苏州	2016 年 5 月	2021 年 12 月	3,248,135	1,259,815	2,399,193
天津臻园	天津	2016 年 8 月	2020 年 12 月	4,501,126	1,217,893	3,097,831
重庆蔡家	重庆	2019 年 6 月	2021 年 9 月	2,055,626	1,224,094	-
象湖壹号	郑州	2015 年 10 月	2020 年 12 月	4,025,907	1,217,709	2,632,281
其他					82,841,150	83,466,446
					425,094,963	287,055,043

(e) 开发产品

项目	所在地	最近一期 竣工时间	2019 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
融创壹号公馆	上海	2019 年 12 月	-	3,456,008	(275,950)	3,180,058
上海香溢花城	上海	2019 年 4 月	1,482,960	1,533,076	(353,374)	2,662,662
青岛东方影都	青岛	2019 年 6 月	1,430,644	2,563,565	(1,822,863)	2,171,346
南昌文旅城	南昌	2019 年 10 月	3,416,000	778,228	(2,351,665)	1,842,563
广州文旅城	广州	2019 年 6 月	2,542,923	1,662,205	(2,379,839)	1,825,289
成都环球	成都	2019 年 1 月	-	1,753,000	-	1,753,000
天津融创城	天津	2019 年 12 月	1,461,142	2,680,498	(2,599,233)	1,542,407
创智谷	深圳	2019 年 9 月	-	1,354,603	(55,491)	1,299,112
都会中心(嘉凯城)	青岛	2019 年 12 月	865,365	6,241,396	(5,867,570)	1,239,191
重庆文旅城	重庆	2019 年 12 月	127,677	3,144,103	(2,259,897)	1,011,883
无锡文旅城项目	无锡	2019 年 12 月	1,661,649	951,834	(1,620,208)	993,275
哈尔滨文旅城	哈尔滨	2019 年 12 月	1,503,680	1,958,101	(2,477,970)	983,811
重庆白象街	重庆	2019 年 10 月	1,080,002	518,857	(673,940)	924,919
融创-精彩天地	上海	2018 年 10 月	1,368,846	-	(469,872)	898,974
阳光 100	重庆	2018 年 7 月	-	904,133	(9,792)	894,341

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(e) 开发产品(续)

项目	所在地	最近一期 竣工时间	2019 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
青岛海墅	青岛	2018 年 12 月	870,668	-	-	870,668
西双版纳文旅城	西双版纳	2019 年 11 月	696,249	1,259,657	(1,095,719)	860,187
合肥文旅城	合肥	2018 年 12 月	878,010	-	(107,120)	770,890
运河壹号院	无锡	2019 年 12 月	421,700	2,476,430	(2,145,819)	752,311
融创中心	石家庄	2019 年 12 月	-	3,905,949	(3,162,666)	743,283
海越府	嘉兴	2019 年 10 月	-	2,214,100	(1,492,321)	721,779
重庆春晖十里	重庆	2019 年 12 月	320,367	1,860,542	(1,506,578)	674,331
精彩天地	海口	2018 年 12 月	705,671	-	(34,151)	671,520
银川融创城	银川	2019 年 8 月	-	655,107	(7,177)	647,930
重庆玫瑰园	重庆	2019 年 6 月	631,976	257,837	(264,559)	625,254
成都文旅城	成都	2019 年 6 月	1,703,482	114,398	(1,211,115)	606,765
南宁融公馆	南宁	2018 年 12 月	605,769	-	(12,262)	593,507
海上桃源	启东	2019 年 12 月	-	1,857,830	(1,342,881)	514,949
滨海中心	天津	2018 年 9 月	530,385	-	(18,923)	511,462
昆明春风十里 3-13	昆明	2019 年 12 月	837,006	1,033,597	(1,364,395)	506,208
成都玖棠府	成都	2019 年 12 月	-	490,912	-	490,912
合肥壹号院	合肥	2019 年 12 月	-	3,610,227	(3,155,331)	454,896
成都天府逸家	成都	2019 年 6 月	544,546	402,159	(500,982)	445,723
溪山宸院	台州	2017 年 3 月	426,044	-	(20,414)	405,630
昆明春风十里 1-2	昆明	2016 年 9 月	494,196	-	(96,794)	397,402
成都香璟台西苑	成都	2019 年 12 月	-	1,433,290	(1,043,676)	389,614
重庆九棠府	重庆	2019 年 11 月	-	1,272,584	(934,451)	338,133
浦建路 727	上海	2016 年 9 月	344,905	-	(9,988)	334,917
成都凯旋公馆	成都	2016 年 3 月	-	323,881	-	323,881
重庆融科城	重庆	2019 年 6 月	247,046	69,641	(2,586)	314,101
熙园	无锡	2016 年 9 月	381,093	-	(67,506)	313,587
融创御河城	天津	2018 年 1 月	-	313,045	(4,330)	308,715
郑州观澜壹号	郑州	2019 年 12 月	141,014	716,348	(568,761)	288,601
大庆联想科技城	大庆	2018 年 12 月	364,673	-	(80,706)	283,967
重庆江南融府	重庆	2018 年 12 月	337,954	-	(61,013)	276,941
大连海逸长洲	大连	2019 年 12 月	-	752,038	(483,264)	268,774
常州玉兰广场	常州	2019 年 12 月	214,026	1,734,120	(1,681,546)	266,600
大连融创城	大连	2018 年 10 月	316,317	-	(55,073)	261,244
重庆奥园	重庆	2015 年 12 月	329,232	-	(71,194)	258,038
融科智谷	武汉	2019 年 9 月	99,584	703,954	(546,443)	257,095
玖园	宜兴	2018 年 11 月	238,129	-	-	238,129
清溪壹号	东莞	2019 年 3 月	171,541	82,443	(18,166)	235,818
南宁九棠府	南宁	2019 年 12 月	148,586	1,695,914	(1,614,727)	229,773
北京壹号院	北京	2016 年 11 月	-	552,697	(340,310)	212,387

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(e) 开发产品(续)

项目	所在地	最近一期 竣工时间	2019 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
昆明澜玥台	昆明	2019 年 10 月	-	978,836	(771,141)	207,695
融创御府	佛山	2018 年 12 月	748,919	-	(550,909)	198,010
合肥融创城	合肥	2019 年 12 月	588,538	1,409,134	(1,800,815)	196,857
融公馆	武汉	2019 年 12 月	62,179	1,959,266	(1,830,396)	191,049
伍杆岛	天津	2019 年 6 月	133,563	330,700	(275,773)	188,490
半湾半岛	天津	2019 年 1 月	271,954	5,061	(89,437)	187,578
桂林文旅城	桂林	2019 年 12 月	115,900	693,093	(631,666)	177,327
西山壹号院	北京	2015 年 10 月	218,682	-	(43,836)	174,846
其他			11,268,252	49,875,552	(51,162,136)	9,981,668
合计			<u>43,349,044</u>	<u>114,539,949</u>	<u>(105,496,720)</u>	<u>52,392,273</u>

(7) 合同资产

	2019 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日
合同资产	<u>41,366</u>	<u>19,333</u>

(8) 持有待售资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
固定资产	3,799,700	-
投资性房地产	478,000	-
无形资产	123,300	-
	<u>4,401,000</u>	<u>-</u>

2019 年，本集团出售一间持股 51%的子公司的部分资产，预计该资产转让交易将于 2020 年完成。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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) 其他流动资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
合同取得成本	2,007,173	-
待抵扣进项税额	1,383,017	5,278,242
可供出售金融资产(附注四(10))	200,000	163,500
合计	<u>3,590,190</u>	<u>5,441,742</u>

2019 年度，合同取得成本摊销计入损益的金额为 316,149 千元。

(10) 可供出售金融资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
以公允价值计量		
— 信托产品(a)	1,172,874	820,399
减：列示于其他流动资产的可供出售金融资产(附注四(9))	<u>(200,000)</u>	<u>(163,500)</u>
	<u>972,874</u>	<u>656,899</u>

(a) 于 2019 年 12 月 31 日，可供出售金融资产中的信托产品无因担保而对使用有限制 (2018 年：133,500 千元)。

(11) 长期应收款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收关联方款项 (a)	6,910,778	5,818,304
应收第三方款项	48,000	558,000
合计	<u>6,958,778</u>	<u>6,376,304</u>
减：应收关联方坏账准备	<u>(6,740,778)</u>	<u>(5,151,852)</u>
净额	<u>218,000</u>	<u>1,224,452</u>

(a) 于 2019 年 12 月 31 日，长期应收关联方款项中有约 6,910,778 千元为应收联营企业乐视网信息技术(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)(乐视网及乐融致新统称“乐视公司”)款项(2018 年 12 月 31 日为 5,818,304 千元)，根据其未来可收回性以个别认定的方式计提 6,740,778 千元坏账准备(2018 年 12 月 31 日为 5,151,852 千元)，计提比例 98% (2018 年 12 月 31 日为 89%)。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019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) 长期股权投资

	2019年12月31日	2018年12月31日
合营企业(a)	59,352,342	38,234,518
联营企业(b)	29,718,663	27,387,344
合计	<u>89,071,005</u>	<u>65,621,862</u>
减: 长期股权投资减值准备-联营企业	(9,912,940)	(10,034,656)
净额	<u>79,158,065</u>	<u>55,587,206</u>

(a) 合营企业

	2019年度	2018年度
年初余额(调整前)	38,234,518	31,193,664
首次执行新收入准则调整	1,222,865	-
年初余额(调整后)	<u>39,457,383</u>	<u>31,193,664</u>
本年增加:		
- 设立新增合营企业	17,183,060	1,692,166
- 收购新增合营企业	8,040,131	4,320,822
- 追加投资	2,059,983	410,208
- 子公司转为合营企业	-	605,069
- 通过收购子公司增加合营企业投资	169,221	-
本年处置:		
- 处置对合营企业的投资	(5,895,158)	(407,729)
- 合营企业转为子公司	(1,514,622)	(1,573,420)
减少投资	(2,788,050)	(476,266)
按权益法调整的投资收益(附注四(48))	6,455,312	3,514,041
宣告发放现金股利或利润	(3,465,563)	(570,033)
顺流交易抵销	(349,355)	(474,004)
年末余额	<u>59,352,342</u>	<u>38,234,518</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
 2019 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) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2019 年度	2018 年度
年初余额(调整前)	17,352,688	19,200,748
首次执行新收入准则调整	116,277	-
年初余额(调整后)	17,468,965	19,200,748
本年增加:		
— 设立新增联营企业	1,783,037	274,992
— 收购新增联营企业	758,427	202,040
— 追加投资	-	2,304,667
— 子公司转为联营企业	263,259	-
— 通过收购子公司增加联营企业投资	3,389,160	-
本年处置:		
— 处置对联营企业的投资	-	(3,010,003)
— 联营企业转为子公司	(1,585,585)	(575,519)
减少投资	(1,427,786)	-
联营企业计提减值准备(i)	(766,475)	(404,047)
按权益法调整的投资收益(附注四(48))	267,260	576,158
联营企业宣告发放现金股利	(156,239)	(441,538)
顺流交易抵销	(188,300)	(73,108)
转入对联营企业投资减值准备	-	(701,702)
年末余额	19,805,723	17,352,688

- (i) 于 2019 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, 本集团对乐视公司投资增加计提减值准备 698,328 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
 2019 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) 投资性房地产

(a) 采用公允价值模式计量的投资性房地产

	房屋建筑物及 相关土地使用权	在建 投资性房地产	合计
2018 年 12 月 31 日	11,454,113	4,063,626	15,517,739
非同一控制下企业合并	6,092,000	-	6,092,000
本年增加	-	3,800,612	3,800,612
公允价值变动	125,309	1,273,850	1,399,159
在建转入/(转出)	8,017,088	(8,017,088)	-
划分为持有待售	(478,000)	-	(478,000)
2019 年 12 月 31 日	<u>25,210,510</u>	<u>1,121,000</u>	<u>26,331,510</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。

2019 年度，资本化计入投资性房地产的借款费用为 327,356 千元。用于确定资本化金额的资本化率为年利率 7.25%。

2019 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 1,399,159 千元(2018 年度：199,608 千元)。

2019 年，本集团将 478,000 千元的投资性房地产分类为持有待售资产。

(b) 于 2019 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 2019 年 12 月 31 日，账面价值为 27,020,400 千元(2018 年：11,775,515 千元)的投资性房地产作为本集团短期及长期借款的抵押物。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019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) 固定资产

	2019年12月31日		2018年12月31日		
固定资产	51,513,836		27,008,252		
(a) 固定资产					
	房屋建筑物 及设备	机器设备	运输工具	办公设备	合计
原价					
2018年12月31日	27,528,539	28,635	139,230	359,263	28,055,667
本年购置	444,150	34,036	43,091	182,219	703,496
非同一控制下企业合并	6,354,143	18,900	8,257	24,128	6,405,428
在建工程转入	22,282,520	-	-	-	22,282,520
开发产品转入	110,846	-	-	-	110,846
划分为持有待售	(3,799,700)	-	-	-	(3,799,700)
处置及报废	-	(1,414)	(20,273)	(33,309)	(54,996)
处置子公司	-	(1,934)	(4,756)	(40,953)	(47,643)
2019年12月31日	52,920,498	78,223	165,549	491,348	53,655,618
累计折旧					
2018年12月31日	(911,462)	(6,116)	(69,502)	(60,335)	(1,047,415)
本年计提	(987,069)	(11,225)	(31,098)	(109,634)	(1,139,026)
处置及报废	-	143	15,528	9,901	25,572
处置子公司	-	355	3,036	15,696	19,087
2019年12月31日	(1,898,531)	(16,843)	(82,036)	(144,372)	(2,141,782)
账面价值					
2019年12月31日	51,021,967	61,380	83,513	346,976	51,513,836
2018年12月31日	26,617,077	22,519	69,728	298,928	27,008,252

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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) 固定资产(续)

固定资产(续)

2019 年度固定资产计提的折旧金额为 1,139,026 千元(2018 年度: 774,285 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 894,874 千元、30,241 千元及 213,911 千元 (2018 年度: 460,387 千元、48,584 千元及 265,314 千元)。

于2019年12月31日, 除账面价值为25,203,863千元的固定资产作为本集团短期及长期借款的抵押物外, 本集团无其他质押、融资租入、未办妥产权证书及闲置的固定资产(2018年12月31日: 除账面价值为24,652,648千元的固定资产作为短期及长期借款的抵押物外, 本集团无其他质押、融资租入、未办妥产权证书及闲置的固定资产)。

(15) 在建工程

工程名称	2018 年 12 月 31 日	本年增加—非同一 控制下企业合并	本年增加 —购建	本年转入 固定资产	2019 年 12 月 31 日
无锡文旅城	4,699,553	-	5,894,113	(6,530,231)	4,063,435
成都文旅城	1,264,555	-	2,480,384	-	3,744,939
重庆文旅城	2,537,430	-	720,901	-	3,258,331
济南文旅城	1,855,283	-	1,034,707	-	2,889,990
桂林文旅城	1,035,742	-	360,195	-	1,395,937
长沙光达会展	-	1,084,117	-	-	1,084,117
青岛东方影都	4,263,710	-	1,180,187	(5,443,897)	-
广州文旅城	3,488,854	-	3,520,663	(7,009,517)	-
昆明文旅城	2,097,470	-	1,107,512	(3,204,982)	-
其他	788,718	321,370	610,104	(93,893)	1,626,299
合计	22,031,315	1,405,487	16,908,766	(22,282,520)	18,063,048

于 2019 年 12 月 31 日, 本集团未对在建工程计提减值准备(2018 年 12 月 31 日: 无)。

于 2019 年 12 月 31 日, 账面价值为 13,816,415 千元的在建工程作为本集团短期及长期借款的抵押物。

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 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
无锡文旅城	11,861,292	89%	89%	634,226	329,188	7.25%	自有资金及借款
成都文旅城	5,523,440	68%	68%	312,627	262,916	7.25%	自有资金及借款
重庆文旅城	7,046,100	46%	46%	517,088	429,798	7.25%	自有资金及借款
济南文旅城	11,437,063	27%	27%	554,953	444,624	7.25%	自有资金及借款
桂林文旅城	5,836,719	24%	24%	257,589	175,436	7.25%	自有资金及借款
长沙光达会展	2,816,190	38%	38%	-	-	7.25%	自有资金及借款

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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) 无形资产

	土地使用权	其他	合计
原价			
2018 年 12 月 31 日	9,989,804	1,523,276	11,513,080
本年增加			
购置	3,395,004	129,932	3,524,936
非同一控制下企业合并	1,603,209	381,757	1,984,966
本年减少			
划分为持有待售	(123,300)	-	(123,300)
2019 年 12 月 31 日	14,864,717	2,034,965	16,899,682
累计摊销			
2018 年 12 月 31 日	(138,475)	(67,228)	(205,703)
本年增加			
计提	(378,315)	(78,038)	(456,353)
2019 年 12 月 31 日	(516,790)	(145,266)	(662,056)
减值准备			
2018 年 12 月 31 日	-	(368,431)	(368,431)
本年增加			
计提	-	-	-
2019 年 12 月 31 日	-	(368,431)	(368,431)
账面价值			
2019 年 12 月 31 日	14,347,927	1,521,268	15,869,195
2018 年 12 月 31 日	9,851,329	1,087,617	10,938,946

2019年度无形资产的摊销金额为456,353千元(2018年度：160,889千元)。

于2019年12月31日，本集团无未办妥产权证书的土地使用权。

于2019年12月31日，账面价值为10,047,799千元(原价10,482,779千元) (2018年12月31日：账面价值1,096,573千元、原价1,157,905千元)的土地使用权作为本集团短期及长期借款的抵押物。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 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:

	2018年 12月31日	本年增加	本年减少	2019年 12月31日
成都融创文化旅游创意有限公司 (以下称“成都文旅”)	4,392,488	-	-	4,392,488
乐视影业(北京)有限公司 (以下称“乐视影业”)	-	869,061	-	869,061
河南中永置业有限公司	140,844	-	-	140,844
兰州毅德盈创置业有限公司	-	135,763	-	135,763
无锡融创城市建设有限公司 (以下称“无锡城建”)	124,244	-	-	124,244
北京梦之城文化有限公司 (以下称“梦之城”)	-	109,844	-	109,844
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
南京融佳置业有限公司 (以下称“南京融佳”)	59,475	-	-	59,475
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
其他	581,766	-	(33,610)	548,156
合计	<u>5,516,711</u>	<u>1,114,668</u>	<u>(33,610)</u>	<u>6,597,769</u>
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)
其他	(54,685)	(58,337)	-	(113,022)
净额	<u>5,060,413</u>	<u>1,056,331</u>	<u>(33,610)</u>	<u>6,083,134</u>

本年度增加的商誉系购买子公司股权所致(附注五(1))。本年度减少的商誉系处置子公司股权所致(附注五(3))。

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 商誉(续)

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, 商誉分摊情况根据经营分部汇总如下:

	2019年12月31日	2018年12月31日
文旅城建设及运营(a)	4,392,488	4,392,488
物业开发(b)	1,226,376	1,124,223
其他所有分部(c)	978,905	-
	6,597,769	5,516,711

在进行商誉减值测试时, 本集团将相关资产或资产组组合(含商誉)的账面价值与其可收回金额进行比较, 如果可收回金额低于账面价值, 相关差额计入当期损益(附注四(50))。本集团的商誉分摊于2019年度未发生变化。

- (a) 分摊至文旅城建设及运营分部的商誉为2018年收购成都文旅100%股权所产生的商誉。管理层每年将该商誉结合在购买日能够从企业合并的协同效应中受益的资产组组合进行减值测试。
- (b) 分摊至物业开发分部的商誉为各年度房地产项目收购所产生的商誉。管理层每年复核被收购公司的经营情况, 并将该商誉结合被收购公司的资产组进行减值测试。
- (c) 其他所有分部的商誉包括2019年度本集团合并乐视影业和梦之城确认的商誉。管理层将该商誉结合被收购公司的资产组进行减值测试。

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 商誉(续)

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

假设	文旅城建设及运营分部
2019年度	
收入增长率	开业期: 10%-23% 稳定期: 7%-11%
稳定期预计利润率	44%-68%
预测期外增长率	2.5%
税前折现率	11.7%
2018年度	
收入增长率	开业期: 9%-25% 稳定期: 6%-10%
稳定期预计利润率	36%-71%
预测期外增长率	2.5%
税前折现率	11.6%

管理层按如下方式确定上述关键参数:

预测期	预测期基于资产组的商业运营模式和目前的发展阶段确定。对于文旅城建设及运营分部中资产组的预测周期, 开业期为自开业后的前7年, 稳定期为开业后的第8年到第21年。
收入增长率	收入的年增长率基于本集团的历史经验及对市场发展的预测确定。
稳定期预计利润率	稳定期的预计利润率基于本集团的历史经验及对市场发展的预测确定。
预测期外增长率	用于预测超出预测期的现金流量的加权平均增长率, 与行业报告所载的预测数据一致, 不超过各产品的长期平均增长率。
税前折现率	折现率为能够反映相关资产组和资产组组合的特定风险的税前利率。

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 商誉(续)

除分摊至文旅城建设及运营分部的商誉外，分摊至单个资产组的商誉较本集团商誉总额均不重大。确定资产组的可收回金额的关键假设包括未来单位销售价格、收入增长率、预计利润率、预测期外增长率、完成项目开发的估计未来成本和税前折现率等。于 2019 年 12 月 31 日，各资产组的税前折现率区间为 20%-24.7%(2018 年税前折现率为 20%)。

于 2019 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。

如果对应用于文旅城建设和运营分部的现金流量折现的收入增长率或预计利润率进行重新修订，减少 5%，资产组组合的可回收金额仍超过其账面价值，不需要对商誉计提减值准备。

如果对应用于文旅城建设和运营分部的现金流量折现的税前折现率修订为 12.3%，资产组组合的可回收金额仍超过其账面价值，不需要对商誉计提减值准备。

管理层认为其他关键假设的合理性变动不会导致本集团商誉出现重大减值的情况。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019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) 长期待摊费用

	2018年 12月31日	本年增加	本年增加— 非同一控制 下企业合并	本年摊销	本年减少— 处置子公司	2019年 12月31日
经营租入 固定资 产改良	193,364	264,395	7,767	(39,173)	(5,066)	421,287

(19) 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

	2019年12月31日		2018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	1,680,984	6,723,936	243,786	975,144
可抵扣亏损	4,878,132	19,512,528	2,795,451	11,181,804
土地增值税	4,539,351	18,157,404	3,429,836	13,719,344
衍生金融工具公允 价值变动	3,547	14,189	14,353	57,411
投资性房地产的公 允价值变动	-	-	148,460	593,840
预提费用及其他	352,893	1,411,572	145,144	580,576
合计	11,454,907	45,819,629	6,777,030	27,108,119
其中:				
预计于1年内 (含1年)转回	3,277,436	13,109,744	2,618,537	10,474,147
预计于1年后转回	8,177,471	32,709,885	4,158,493	16,633,972
合计	11,454,907	45,819,629	6,777,030	27,108,119

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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)

(19) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2019 年 12 月 31 日		2018 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	17,507,123	70,028,492	13,326,399	53,305,596
投资性房地产公允				
价值变动	421,489	1,685,957	220,159	880,638
土地增值税	1,205,752	4,823,008	1,662,212	6,648,848
其他	501,793	2,007,172	68,964	275,856
合计	<u>19,636,157</u>	<u>78,544,629</u>	<u>15,277,734</u>	<u>61,110,938</u>
其中:				
预计于 1 年内				
(含 1 年)转回	10,035,234	40,140,936	7,644,028	30,576,112
预计于 1 年后转回	9,600,923	38,403,693	7,633,706	30,534,826
合计	<u>19,636,157</u>	<u>78,544,629</u>	<u>15,277,734</u>	<u>61,110,938</u>

(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:

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	17,229,567	16,303,879
可抵扣亏损	2,236,695	2,895,209
合计	<u>19,466,262</u>	<u>19,199,088</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:

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
2019	-	89,086
2020	195,670	195,670
2021	30,137	120,680
2022	454,637	495,697
2023	1,263,843	1,994,076
2024	292,408	-
合计	<u>2,236,695</u>	<u>2,895,209</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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)

(19) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下:

	2019 年 12 月 31 日		2018 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	(4,204,140)	7,250,767	(3,929,278)	2,847,752
递延所得税负债	(4,204,140)	15,432,017	(3,929,278)	11,348,456

(20) 其他非流动资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预付股权款	2,977,824	2,189,894
预付设备款	40,274	87,018
合计	3,018,098	2,276,912

于 2019 年 12 月 31 日, 其他非流动资产 3,018,098 千元主要包括: (1) 本集团为获取苏州芑睿企业管理有限公司、南京融璟建设发展有限公司等多家公司的股权而预付的股权款共计 2,773,328 千元; (2) 本集团为获取山西海卓房地产开发有限公司的股权而预付的股权款共计 96,283 千元。

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。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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)

(21) 短期借款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	8,266,810	11,612,239
质押借款(b)	15,809,613	4,693,270
保证借款(c)	12,361,395	2,236,588
信用借款	609,900	13,987
合计	<u>37,047,718</u>	<u>18,556,084</u>

(a) 于 2019 年 12 月 31 日，银行及非银行金融机构抵押借款 8,266,810 千元(2018 年 12 月 31 日：11,612,239 千元)系由本集团账面价值为 17,767,848 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(2018 年 12 月 31 日：18,234,856 千元)。

(b) 于 2019 年 12 月 31 日，银行及非银行金融机构质押借款 15,809,613 千元(2018 年 12 月 31 日：4,693,270 千元)系由本集团持有的子公司、合营企业或联营企业的股权以及银行存单提供质押保证，其中 10,261,469 千元借款同时由本集团账面价值为 12,993,820 千元的存货、投资性房地产作为抵押物。

(c) 于 2019 年 12 月 31 日，银行保证借款 12,361,395 千元(2018 年 12 月 31 日：2,236,588 千元)大部分由本公司提供担保。

于 2019 年 12 月 31 日，短期借款的年利率区间为 4.35%至 14.00%(2018 年 12 月 31 日：6.00%至 15.00%)。

(22) 衍生金融负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
衍生金融负债	<u>14,189</u>	<u>57,411</u>

于 2019 年 12 月 31 日，衍生金融负债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(49))。于 2019 年 12 月 31 日，公募债券中包含的衍生金融工具的公允价值为 14,189 千元。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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) 应付票据

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	6,500,341	1,793,103
银行承兑汇票	4,684,180	3,855,719
合计	<u>11,184,521</u>	<u>5,648,822</u>

于 2019 年 12 月 31 日，本集团无已到期未支付的应付票据。

(24) 应付账款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付工程款	48,523,386	31,579,514
应付土地款	5,943,412	1,813,646
应付材料及设备款	46,508	356,304
合计	<u>54,513,306</u>	<u>33,749,464</u>

于 2019 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 10,981,519 千元(2018 年 12 月 31 日：7,147,643 千元)，主要为应付工程款。

(25) 预收款项

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预收购房款	-	213,490,939
预收装修款	-	3,013,495
预收物业服务费及其他	-	260,633
合计	<u>-</u>	<u>216,765,067</u>

(26) 合同负债

	2019 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日
预收购房款	236,442,518	180,279,670
预收装修款	2,959,440	2,764,674
其他	651,939	245,880
合计	<u>240,053,897</u>	<u>183,290,224</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 合同负债(续)

于 2019 年 1 月 1 日，本集团合同负债的余额为 181,256,244 千元，其中 124,544,432 千元已于 2019 年度转入营业收入，包括物业销售 121,826,697 千元和装修及其他收入 2,717,735 千元。

如附注五(1)所述，本年度因发生非同一控制下企业合并，增加合同负债金额 5,815,394 千元。

(27) 应付职工薪酬

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
短期薪酬(a)	2,724,082	1,890,704
设定提存计划(b)	92,677	13,925
合计	<u>2,816,759</u>	<u>1,904,629</u>

(a) 短期薪酬

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	1,793,811	8,157,392	(7,339,023)	2,612,180
职工福利费	5,849	457,188	(452,753)	10,284
社会保险费	3,763	228,763	(217,413)	15,113
其中：医疗保险费	2,884	194,415	(184,142)	13,157
工伤保险费	317	13,488	(13,347)	458
生育保险费	562	20,860	(19,924)	1,498
住房公积金	17,814	388,381	(371,444)	34,751
工会经费和职工教育经费	69,467	31,693	(49,406)	51,754
合计	<u>1,890,704</u>	<u>9,263,417</u>	<u>(8,430,039)</u>	<u>2,724,082</u>

(b) 设定提存计划

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
基本养老保险	13,266	589,814	(511,257)	91,823
失业保险费	659	14,274	(14,079)	854
合计	<u>13,925</u>	<u>604,088</u>	<u>(525,336)</u>	<u>92,677</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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) 应交税费

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应交企业所得税	16,505,531	5,698,311
应交土地增值税	15,848,847	10,185,895
未交增值税	2,782,922	3,970,113
应交城市维护建设税	115,329	92,803
应交教育费附加	78,897	65,781
应交个人所得税	69,921	77,987
应交房产税	50,244	45,583
其他	154,931	92,735
合计	<u>35,606,622</u>	<u>20,229,208</u>

(29) 其他应付款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付子公司少数股东、联营及合营企业、同一控制下关联方及其他第三方往来款	117,850,330	91,862,960
应付股权转让款	17,710,374	6,861,259
保证金	8,677,487	6,744,127
代收项目合作款	3,248,859	7,299,937
分期付息到期还本的长期借款利息	1,307,303	910,838
应付债券利息	1,051,742	930,389
代收款	920,763	801,450
短期借款应付利息	462,336	337,582
合计	<u>151,229,194</u>	<u>115,748,542</u>

(a) 于 2019 年 12 月 31 日, 本集团无已逾期未支付的利息的情况 (2018 年 12 月 31 日: 无已逾期未支付的利息的情况)。

(b) 于 2019 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
 2019 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) 预计负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
计提对联营企业借款提供担保减 值	554,775	474,494

于 2019 年 12 月 31 日，本集团为联营企业乐视网持有的 554,775 千元银行借款 (2018 年 12 月 31 日为 554,775 千元) 提供担保，考虑未来乐视网偿债能力，本公司预计将会对其中 554,775 千元担保承担偿债义务(2018 年 12 月 31 日为 474,494 千元)，确认为预计负债。

(31) 一年内到期的非流动负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款 (附注四(32))	76,863,099	50,109,100
一年内到期的应付债券 (附注四(33))	6,828,085	11,689,767
合计	<u>83,691,184</u>	<u>61,798,867</u>

(32) 长期借款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	107,405,726	72,220,447
质押借款(b)	70,781,653	50,939,727
保证借款(c)	20,196,700	25,292,134
信用借款	100,000	2,089,068
合计	<u>198,484,079</u>	<u>150,541,376</u>
减：一年内到期的长期借款	<u>(76,863,099)</u>	<u>(50,109,100)</u>
净额	<u>121,620,980</u>	<u>100,432,276</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(32) 长期借款(续)

- (a) 于 2019 年 12 月 31 日, 银行及非银行金融机构抵押借款 107,405,726 千元(2018 年 12 月 31 日: 72,220,447 千元)系由本集团账面价值约为 172,708,496 千元的存货、投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产作为抵押物(2018 年 12 月 31 日: 128,964,426 千元)。
- (b) 于 2019 年 12 月 31 日, 银行及非银行金融机构质押借款 70,781,653 千元(2018 年 12 月 31 日: 50,939,727 千元)系由本集团持有的子公司、合营企业或联营企业的股权提供质押保证, 其中 57,688,219 千元的借款同时由本集团账面价值约为 58,632,133 千元的存货、固定资产以及无形资产作为抵押物。
- (c) 于 2019 年 12 月 31 日, 银行保证借款 20,196,700 千元(2018 年 12 月 31 日: 25,292,134 千元)大部分由本公司提供担保。

于 2019 年 12 月 31 日, 长期借款的年利率区间为 4.28%至 15.00%(2018 年 12 月 31 日: 4.28%至 15.00%)。

(33) 应付债券

(a) 公募债券

	2018 年 12 月 31 日	未确认融资费 用及发行费用 的摊销	未回售债券 转回	转入一年内 到期的流动 负债	2019 年 12 月 31 日
公募债券	6,622,214	-	1,195,871	(3,818,085)	4,000,000

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	6.50%	5 年	3,600
第五笔	100 元	2016 年 8 月 16 日	2,800,000	4.00%	7 年	8,400
		合计	10,000,000			48,000

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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)

(33) 应付债券(续)

(b) 私募债券

	2018 年 12 月 31 日	未确认融资费 用及发行费用 的摊销	未回售债券 转回	转入一年内到 期的流动负债	2019 年 12 月 31 日
私募债券	6,475,527	116	10,493,896	(3,010,000)	13,959,539

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 22 日	5,000,000	6.39%	7 年	15,000
第二笔	100 元	2016 年 3 月 7 日	3,500,000	7.50%	5 年	14,000
第三笔	100 元	2016 年 5 月 3 日	2,700,000	7.00%	6 年	10,800
第四笔	100 元	2016 年 6 月 13 日	2,300,000	7.00%	6 年	6,900
第五笔	100 元	2017 年 7 月 5 日	1,000,000	6.50%	3 年	7,000
第六笔	100 元	2018 年 4 月 17 日	500,000	9.50%	3 年	5,000
第七笔	100 元	2018 年 8 月 27 日	1,000,000	7.50%	3 年	4,000
第八笔	100 元	2018 年 10 月 8 日	1,010,000	7.50%	3 年	4,000
		合计	17,010,000			66,700

本集团以摊余成本计量应付债券，除第二笔公募债券、第五笔私募债券和第六笔私募债券外，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(22))。

于 2019 年度，第四笔公募债券及第二笔、第三笔、第四笔私募债券回售选择权期限到期，债券投资者全部未回售。本集团作为发行人上调第四笔公募债券及第二笔、第三笔、第四笔私募债券票面利率至 6.5%、7.5%、7.0%、7.0%。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 其他非流动负债

2019年12月31日 2018年12月31日

股权并购物业评估增值的土地增值税	21,281,889	21,718,121
------------------	------------	------------

(35) 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2019年12月31日止，本公司实收资本余额为150亿元(2018年12月31日：150亿元)。

(36) 资本公积

	2018年 12月31日	本年增加	本年减少	2019年 12月31日
收购子公司少数股东股权 (附注四(37))	(335,720)	3,526,449	-	3,190,729
股份支付计入所有者权益	760,295	577,987	-	1,338,282
合计	424,575	4,104,436	-	4,529,011

	2017年 12月31日	本年增加	本年减少	2018年 12月31日
收购子公司少数股东股权 (附注四(37))	(335,720)	-	-	(335,720)
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

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 与少数股东的交易

2019 年度，本集团与其子公司的非控股股东进行若干股权交易，包括从非控股股东购入非全资子公司的股权，以及将持有的非全资子公司的股权出售给非控股股东。上述交易综合影响少数股东权益减少 6,034,943 千元，归属于本公司股东权益增加人民币 3,526,449 千元。

(38) 盈余公积

	2018 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2019 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	1,285,774	156,241	-	1,442,015
	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

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。2019 年本公司产生净利润 1,562,408 千元，当年计提法定盈余公积 156,241 千元 (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)。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(39) 未分配利润

	2019 年度	2018 年度
年初未分配利润(调整前)	42,316,417	28,036,062
调整 (a)	5,252,470	104,138
年初未分配利润(调整后)	47,568,887	28,140,200
加：本年归属于本公司股东的净利润	28,647,579	14,306,077
减：利润分配	-	-
提取法定盈余公积	(156,241)	-
收购子公司少数股东股权	-	(129,860)
年末未分配利润	76,060,225	42,316,417

(a) 2018 年度，由于同一控制下企业合并调整 2018 年初未分配利润 104,138 千元(附注五 (2))。

2019 年度，由于首次执行新收入准则调整 2019 年年初未分配利润 5,252,470 千元(附注二(36))。

(40) 其他权益工具

截至 2019 年 12 月 31 日，本集团一全资子公司(权益工具发行人)发行一项永续债券，由本公司提供担保，并以权益工具发行人持有的合营企业的股权作为抵押，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。

截至 2019 年末，本集团发行永续债券所获得款项的净额为 738,617 千元。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。

2019 年度，本集团偿还永续债债券 1,580,300 千元(2018 年偿还 2,567,800 千元)。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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) 营业收入和营业成本

	2019 年度	2018 年度
主营业务收入(a)	162,125,550	110,216,510
其他业务收入(b)	571,909	944,463
合计	<u>162,697,459</u>	<u>111,160,973</u>
	2019 年度	2018 年度
主营业务成本(a)	119,778,799	83,690,861
其他业务成本(b)	-	-
合计	<u>119,778,799</u>	<u>83,690,861</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2019 年度		2018 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
房地产开发及销售	153,380,277	113,442,839	102,560,166	78,483,157
文旅业务	2,852,522	2,674,018	2,027,898	1,768,314
其他	5,892,751	3,661,942	5,628,446	3,439,390
合计	<u>162,125,550</u>	<u>119,778,799</u>	<u>110,216,510</u>	<u>83,690,861</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2019 年度		2018 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	391,286	-	580,252	-
其他	180,623	-	364,211	-
合计	<u>571,909</u>	<u>-</u>	<u>944,463</u>	<u>-</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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) 营业收入和营业成本(续)

(c) 本集团营业收入分解如下：

	2019 年度			合计
	物业销售	文旅建设及运营	所有其他分部	
主营业务收入	153,380,277	2,852,522	5,892,751	162,125,550
其中：在某一时点确认	111,831,105	1,120,711	-	112,951,816
在某一时段内确认	41,549,172	1,731,811	5,892,751	49,173,734
其他业务收入	571,909	-	-	571,909
	<u>153,952,186</u>	<u>2,852,522</u>	<u>5,892,751</u>	<u>162,697,459</u>

于 2019 年 12 月 31 日，本集团已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 280,560,328 千元，其中，本集团预计 172,931,658 千元将于 2020 年度确认收入，107,628,670 千元将于 2021 年度及之后年度确认收入。

(42) 税金及附加

	2019 年度	2018 年度
土地增值税	6,746,281	4,056,693
城市维护建设税	610,519	331,443
教育费附加	462,707	145,622
营业税	-	193,461
其他	773,333	816,562
合计	<u>8,592,840</u>	<u>5,543,781</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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) 销售费用

	2019 年度	2018 年度
销售推广费	3,292,863	2,746,475
人工成本	2,152,334	1,631,845
办公及其他	526,203	492,434
中介费用	129,820	24,256
业务招待费	61,434	46,995
折旧及摊销	58,501	69,857
合计	<u>6,221,155</u>	<u>5,011,862</u>

(44) 管理费用

	2019 年度	2018 年度
人工成本	3,668,243	3,476,219
办公及其他	1,114,195	802,891
中介费用	798,923	778,159
股份支付的费用摊销	577,987	291,035
折旧及摊销	481,742	257,687
业务招待费	280,935	282,941
品牌管理费	-	263,800
合计	<u>6,922,025</u>	<u>6,152,732</u>

(45) 财务收入

	2019 年度	2018 年度
利息支出	21,314,372	12,467,805
减：资本化利息	(20,665,419)	(12,315,479)
利息费用	<u>648,953</u>	<u>152,326</u>
减：利息收入	(1,122,425)	(696,303)
汇兑损益	188,724	-
合计	<u>(284,748)</u>	<u>(543,977)</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 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:

	2019 年度	2018 年度
房地产销售成本:		
— 土地成本	54,475,126	39,608,979
— 建筑及安装成本	51,737,205	35,380,897
— 资本化融资成本	7,613,484	3,915,729
— 本年转销的存货跌价准备	(382,976)	(422,448)
职工薪酬及福利	5,820,577	5,108,064
文旅及其他业务成本	5,241,651	4,552,539
销售推广费及品牌管理费	3,292,863	3,010,275
折旧及摊销	1,634,552	982,709
办公及其他费用	1,640,398	1,295,325
专业服务费用	928,743	802,415
股份支付的费用摊销	577,987	291,035
业务招待费	342,369	329,936
合计	<u>132,921,979</u>	<u>94,855,455</u>

(47) 其他收益

	2019 年度	2018 年度
政府补助	<u>514,177</u>	<u>300,000</u>

本年收到的政府补助为本集团子公司无锡融创城投资有限公司收到的文化旅游产业扶持奖励金和青岛藏马山国际旅游度假区有限公司收到的产业扶持奖励金。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 投资收益

	2019 年度	2018 年度
权益法核算的对合营企业股权投资收 益(附注四(12)(a))	6,455,312	3,514,041
资金占用费	4,768,558	2,368,120
长期股权投资公允价值的重新计量 (附注五(1)(b)、附注五(3)(c))	855,794	2,448,799
权益法核算的对联营企业股权投资收 益(附注四(12)(b))	267,260	576,158
处置子公司收益(附注五(3)(c))	65,888	104,405
处置合营及联营企业收益	14,494	7,434
合计	<u>12,427,306</u>	<u>9,018,957</u>

本集团不存在投资收益收回的重大限制。

(49) 公允价值变动收益

	2019 年度	2018 年度
投资性房地产公允价值变动损益	1,399,159	199,608
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	43,222	164,062
合计	<u>1,442,381</u>	<u>363,670</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019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) 资产减值损失

	2019年度	2018年度
坏账准备	1,698,856	3,243,228
存货跌价损失	1,110,592	691,508
长期股权投资减值损失	766,475	404,047
商誉减值损失	58,337	189,020
无形资产减值损失	-	368,431
合计	<u>3,634,260</u>	<u>4,896,234</u>

(51) 营业外收入

	2019年度	2018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))	3,784,114	3,503,339
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	162,798	134,183
其他	916,079	304,691
合计	<u>4,862,991</u>	<u>3,942,213</u>

(52) 所得税费用

	2019年度	2018年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	12,348,705	8,608,513
递延所得税	(6,259,383)	(4,273,137)
合计	<u>6,089,322</u>	<u>4,335,376</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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) 所得税费用(续)

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2019 年度	2018 年度
利润总额	36,678,773	19,016,391
按适用税率计算的所得税	9,169,693	4,754,098
优惠税率的影响	(389,051)	(80,351)
非应税收入	(2,909,275)	(2,484,416)
不得扣除的成本、费用和损失	128,891	302,227
使用前期未确认递延所得税资产的可 抵扣亏损	(215,460)	(126,723)
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
核销以前年度确认的递延所得税资产	-	243,009
当期未确认递延所得税资产的可抵扣 暂时性差异	231,422	1,174,793
当期未确认递延所得税资产的可抵扣 亏损	73,102	498,519
所得税费用	<u>6,089,322</u>	<u>4,335,376</u>

(53) 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

	2019 年度	2018 年度
收到关联方公司往来款项	96,697,574	97,275,880
保证金及监管资金流入	27,205,366	246,285
存款利息收入	1,089,396	603,841
收到政府补助	514,177	300,000
担保费收入	307,950	40,585
其他	578,195	750,108
合计	<u>126,392,658</u>	<u>99,216,699</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(53) 现金流量表项目注释(续)

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
支付关联方公司往来款项	91,492,475	105,133,073
售房预售监管资金流出	14,182,070	3,801,733
其他受限资金流出	8,312,767	8,805,815
办公及差旅费	1,640,398	1,295,325
广告宣传费	1,331,865	3,281,398
中介费	928,743	802,415
业务招待费	342,369	329,936
合同终止费用	-	498,570
其他	1,338,632	1,119,785
合计	<u>119,569,319</u>	<u>125,068,050</u>

(c) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
收到关联公司归还的贷款	16,285,785	13,239,019
收回合营企业及联营企业的投资	2,259,274	-
合作方垫付资金流入	1,362,298	6,899,936
收到退回的投资定金	446,459	325,000
股权投资保证金的流入	400	643,582
收到合作方借款还款	-	398,075
合计	<u>20,354,216</u>	<u>21,505,612</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(53) 现金流量表项目注释(续)

(d) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
向关联公司提供借款	5,329,306	16,342,608
预付股权款	4,123,044	2,109,894
支付以前年度投资子公司、合营联 营企业款项	3,760,197	2,136,282
潜在项目垫付款项	1,405,214	1,901,802
向合作方提供借款	1,296,017	-
处置子公司流出的现金净额	764,310	1,738,404
合计	<u>16,678,088</u>	<u>24,228,990</u>

(e) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
与少数股东往来现金流入	3,286,493	3,031,030
贷款保证金流入	14,853,080	-
发行其他权益工具收到的现金	-	340,600
合计	<u>18,139,573</u>	<u>3,371,630</u>

(f) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
与少数股东往来现金流出	6,591,334	4,513,322
贷款保证金支出	20,221,245	4,623,419
合计	<u>26,812,579</u>	<u>9,136,741</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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)

(54) 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

	2019 年度	2018 年度
净利润	30,589,451	14,681,015
加: 资产减值损失	3,634,260	4,896,234
固定资产折旧	1,139,026	774,285
无形资产摊销	456,353	160,889
长期待摊费用摊销	39,173	47,535
处置固定资产的损失	2,884	14,819
期权摊销	577,987	291,035
公允价值变动收益	(1,442,381)	(363,670)
财务费用	19,374,132	10,527,563
投资收益	(12,427,306)	(9,018,957)
营业外收入	(4,046,912)	(3,637,522)
营业外支出	90,282	142,278
递延所得税资产增加	(3,532,975)	(980,180)
递延所得税负债减少	(2,726,408)	(3,292,957)
存货的增加	(95,040,910)	(5,360,073)
经营性应收项目的(增加)/减少	(2,765,944)	59,715,735
经营性应付项目的增加/(减少)	99,022,778	(15,051,810)
受限资金的减少/(增加)	1,347,420	(12,361,263)
经营活动产生的现金流量净额	<u>34,290,910</u>	<u>41,184,956</u>

不涉及现金收支的重大经营、投资和筹资活动

	2019 年度	2018 年度
以汇票支付的工程款	<u>11,184,521</u>	<u>5,015,621</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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)

(54) 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

	2019 年度	2018 年度
货币资金(附注四(1))	118,863,339	115,002,223
减: 受到限制的存款	(44,686,018)	(42,154,860)
现金及现金等价物的年末余额	74,177,321	72,847,363
减: 现金及现金等价物的年初余额	(72,847,363)	(58,992,714)
现金及现金等价物净增加额	1,329,958	13,854,649

(b) 取得或处置子公司

(i) 取得子公司

	2019 年度	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	12,881,883	5,930,791
减: 购买日子公司持有的现金和现金等价物	(613,061)	(1,658,118)
取得子公司支付的现金净额(附注五(1)(c))	12,268,822	4,272,673

	2019 年度
取得子公司的价格(附注五(1)(b))	17,911,778
流动资产	73,145,594
非流动资产	20,127,183
流动负债	(28,478,530)
非流动负债	(27,171,252)
少数股东权益	(10,473,841)
取得子公司于购买日的净资产(附注五(1)(c))	27,149,154

于 2019 年度, 本集团取得非同一控制下子公司的交易详情, 请参见附注五(1)。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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)

(54) 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

	2019 年度	2018 年度
本年处置子公司于本年收到的现金和 现金等价物	50,300	200,292
减: 处置的子公司持有的现金和现金 等价物	(814,610)	(1,938,696)
处置子公司流出的现金净额	<u>(764,310)</u>	<u>(1,738,404)</u>

2019 年度

处置子公司的价格(附注(五)(3))	<u>188,300</u>
--------------------	----------------

处置子公司于处置日的净资产

2019 年度

流动资产	20,147,778
非流动资产	594,915
流动负债	(16,137,263)
非流动负债	(4,268,590)
少数股东权益	(11,974)
商誉	33,610
	<u>358,476</u>

(c) 现金及现金等价物

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	4,533	3,815
可随时用于支付的银行存款	74,172,788	72,843,548
年末现金及现金等价物余额	<u>74,177,321</u>	<u>72,847,363</u>

融创房地产集团有限公司
财务报表附注
2019 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)

(55) 外币货币性项目

	2019 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
应付款项—			
美元	792,009	6.9762	5,525,213
港币	226,348	0.8958	202,763
			<u>5,727,976</u>

上述外币货币性项目中的外币是指除人民币之外的所有货币。

融创房地产集团有限公司
财务报表附注

2019年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更

(1) 非同一控制下的企业合并

(a) 本年度发生的非同一控制下的企业合并

被购买方	取得时点	取得 权益比例	取得方式	购买日	购买日 确定依据	购买日至年末 被购买方的收入	购买日至年末 被购买方的净利 润/(亏损)
重庆融创鑫逸房地产开发有限公司	2014年及 2019年1月 2019年5月	90%及 10% 100%	股权收购	2019年1月	实际取得被购 买方控制权	37,461	(29,415)
吉林省旗盛房地产开发有限公司	2019年5月	100%	股权收购	2019年5月	实际取得被购 买方控制权	1,498	(3,334)
吉林省天旗房地产开发有限公司	2019年5月	100%	股权收购	2019年5月	实际取得被购 买方控制权	135,985	(8,581)
兰州毅德盈创置业有限公司	2019年3月	100%	股权收购	2019年3月	实际取得被购 买方控制权	20,524	(24,952)
绍兴越山企业管理咨询有限公司	2019年3月	100%	股权收购	2019年3月	实际取得被购 买方控制权	2,371,813	(116,428)
北京梦之城文化股份有限公司	2019年9月	76%	股权收购	2019年9月	实际取得被购 买方控制权	48,323	(217)
乐视影业	2017年1月及 2017年12月及 2018年10月及 2019年7月	15%及 6%及 36.11%及 0%	股权收购 及增资	2019年7月	实际取得被购 买方控制权	34,268	(63,596)
上海融创睿丰投资有限公司	2015年2月及 2019年12月	55%及 45%	股权收购	2019年12月	实际取得被购 买方控制权	-	-
武汉塔子湖置业有限公司	2015年8月及 2019年9月	69%及 31%	股权收购	2019年9月	实际取得被购 买方控制权	3,376	1,818
成都环球世纪会展旅游集团有限公司及成都时代 环球实业有限公司下属 18 家项目公司(以下称 “环球项目公司”)	2019年12月	51%	股权收购	2019年12月	实际取得被购 买方控制权	-	-

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019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：

	环球项目公司 附注(i)	其他 附注(ii)	合计
合并成本 -			
股权对价	15,268,944	2,642,834	17,911,778
债权对价	-	2,639,124	2,639,124
原持有股权的公允价值	-	3,928,806	3,928,806
购买成本合计	15,268,944	9,210,764	24,479,708
减：取得的可辨认净资产公允价值 份额	17,361,298	9,787,856	27,149,154
收益(附注四(51))	2,092,354	1,691,760	3,784,114
商誉	-	1,114,668	1,114,668
原持有股权的公允价值	-	3,928,806	3,928,806
减：原持有股权的账面价值	-	(3,100,207)	(3,100,207)
重新评估收益	-	828,599	828,599

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
2019 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) 收购环球项目公司

2019年11月，本集团与云南省城市建设投资集团有限公司(以下简称“云南城投”)签订收购协议，收购成都时代环球实业有限公司(以下简称“时代环球”)和环球融创会展文旅集团有限公司(以下简称“环球世纪”，曾用名“成都环球世纪会展旅游集团有限公司”)51%的股权，总对价为人民币152.69亿元。此次交易包括18家分别在成都、武汉、长沙、昆明和西双版纳从事房地产开发和酒店及商业运营的环球项目公司。

股权收购交易于2019年12月19日完成，时代环球及环球世纪成为本集团持股51%的子公司。

由于收购的对价低于收购日可辨认净资产的公允价值，本次收购确认收益人民币20.92亿元。交易对价由交易双方公平协商确定。

(ii) 收购其他公司

2019年度，本公司从部分原合营企业和联营企业的股权合作方购买了这些项目公司的股权，即分步实现非同一控制下企业合并。在完成这些股权收购交易后，这些合营企业和联营企业成为本集团的子公司。本集团在购买日前对原持有的合营企业和联营企业的股权进行了重新计量，确认股权公允价值重估收益约人民币8.29亿元。此外，本集团于购买日应享有的被购买方的可辨认净资产的公允价值与交易对价以及原持有的股权的公允价值之间的差额，确认为商誉或并购收益。

除上述分步收购交易外，本集团亦从第三方取得部分项目公司的股权。在完成这些交易后，这些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
 2019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：

	环球项目公司	其他	合计
货币资金	1,567,377	900,452	2,467,829
存货	35,747,171	14,281,565	50,028,736
其他流动资产合计	6,478,730	14,170,299	20,649,029
固定资产、在建工程及长期待摊费用	7,815,634	3,048	7,818,682
无形资产	1,832,914	152,052	1,984,966
投资性房地产	6,092,000	-	6,092,000
长期股权投资	3,472,743	85,638	3,558,381
递延所得税资产	256,010	417,144	673,154
减：借款	(16,526,276)	(1,852,669)	(18,378,945)
递延所得税负债	(4,801,871)	(2,277,941)	(7,079,812)
其他流动负债合计	(11,520,479)	(15,344,256)	(26,864,735)
其他非流动负债合计	(2,990,702)	(335,588)	(3,326,290)
净资产	27,423,251	10,199,744	37,622,995
减：少数股东权益	(10,061,953)	(411,888)	(10,473,841)
取得的净资产	17,361,298	9,787,856	27,149,154

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019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:

	环球项目公司	其他	合计
以现金支付的合并成本	(10,007,944)	(2,873,939)	(12,881,883)
取得子公司的现金	395,940	217,121	613,061
收购子公司支付的现金净额	<u>(9,612,004)</u>	<u>(2,656,818)</u>	<u>(12,268,822)</u>

账面价值:

	环球项目公司	其他	合计
货币资金	1,567,377	900,452	2,467,829
存货	22,020,467	10,966,805	32,987,272
其他流动资产合计	6,478,730	8,479,696	14,958,426
固定资产、在建工程及长期待摊费用	5,028,230	3,048	5,031,278
无形资产	1,641,623	1,112	1,642,735
投资性房地产	8,319,763	-	8,319,763
长期股权投资	1,286,457	85,638	1,372,095
递延所得税资产	217,168	417,144	634,312
减: 借款	(16,526,276)	(1,852,669)	(18,378,945)
递延所得税负债	(1,715,743)	(32,953)	(1,748,696)
其他流动负债合计	<u>(11,520,479)</u>	<u>(15,344,256)</u>	<u>(26,864,735)</u>
净资产	16,797,317	3,624,017	20,421,334
减: 少数股东权益	(4,763,272)	(384,338)	(5,147,610)
取得的净资产	<u>12,034,045</u>	<u>3,239,679</u>	<u>15,273,724</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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) 同一控制下的企业合并

(a) 本年度发生的同一控制下的企业合并

被合并方	取得 权益比例	构成同一控 制下企业合 并的依据	合并日	合并日的确 定依据	2018 年被合 并方的收入	2018 年被合 并方的净利润
天津融誉企业管理 咨询有限公司	100%	与本集团同 受融创中国 100%控制	2019 年 1 月 1 日	实际取得 被购买 方控制权	5,272,708	812,294

于 2019 年 1 月 1 日, 本集团取得与本集团同受融创中国 100%控制的关联方天津融誉企业管理咨询有限公司(“天津融誉”)的控制权, 天津融誉及其子公司成为本集团的子公司。该同一控制下企业合并的合并成本为 0。本集团合并财务报表的比较期间相关科目已基于天津融誉与本公司同受融创中国控制之日起纳入本公司合并范围的原则进行重述。

(b) 被合并方于合并日的资产和负债账面价值列示如下:

	合并日 账面价值	2018 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	1,087,511	1,087,511
存货	40,178	40,178
其他流动资产合计	6,675,938	6,675,938
固定资产、在建工程及长期待摊费用	49	49
可供出售金融资产	30,000	30,000
递延所得税资产	193	193
减: 借款	(1,132,700)	(1,132,700)
其他流动负债合计	(5,773,844)	(5,773,844)
净资产	927,325	927,325
减: 少数股东权益	-	-
取得的净资产	927,325	927,325

融创房地产集团有限公司
财务报表附注

2019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)

(3) 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
成都震信房地产开发有限公司	-	100%	注销	2019年1月	实际注销日	-
成都云盛房地产开发有限公司	-	100%	注销	2019年1月	实际注销日	-
成都紫裕房地产开发有限公司	-	100%	注销	2019年1月	实际注销日	-
苏州市春申湖置业有限公司	-	100%	注销	2019年1月	实际注销日	(13,263)
厦门融地置业有限公司	-	64%	股权转让	2019年2月	丧失实际控制权日	2
宁波甬臻企业管理咨询有限公司	-	49%	股权转让	2019年3月	丧失实际控制权日	-
苏州拓仁企业管理咨询有限公司	-	50%	股权转让	2019年3月	丧失实际控制权日	-
宁波创东华远置业有限公司	120,000	40%	股权转让	2019年4月	丧失实际控制权日	(48,554)
杭州百臻企业管理咨询有限公司	3,000	60%	股权转让	2019年4月	丧失实际控制权日	33,241
徐州德融置业有限公司	-	70%	合作方增资	2019年4月	完成增资日	-
哈尔滨翎元置业有限公司	-	50%	股权转让	2019年5月	丧失实际控制权日	-
南昌尧远企业管理咨询有限公司	-	35%	股权转让	2019年5月	丧失实际控制权日	3,239
厦门赛实置业有限公司	-	67%	股权转让	2019年5月	丧失实际控制权日	372
融创物业服务集团有限公司	50,000	100%	股权转让	2019年6月	丧失实际控制权日	77,533
宁波甬耀企业管理咨询有限公司	-	67%	股权转让	2019年6月	丧失实际控制权日	1,696
云南融寸商贸有限公司	10,300	13%	股权转让	2019年7月	丧失实际控制权日	10,300
杭州融膺投资有限公司	5,000	100%	股权转让	2019年9月	丧失实际控制权日	1,322
湖南璟泰置业有限公司	-	100%	注销	2019年10月	实际注销日	-
天津融创旅居置业有限公司	-	100%	股权转让	2019年12月	丧失实际控制权日	-

融创房地产集团有限公司
财务报表附注

2019 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)

(3) 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 股权公允价值的 确定方法
厦门融地置业有限公司	36%	(2)	-	2	评估
宁波甬臻企业管理咨询有限公司	51%	-	-	-	评估
苏州拓仁企业管理有限公司	50%	-	-	-	评估
宁波创东华远置业有限公司	60%	252,831	252,831	-	评估
杭州百臻企业管理有限公司	40%	(20,160)	-	20,160	评估
徐州德融置业有限公司	30%	-	-	-	评估
哈尔滨翎元置业有限公司	30%	-	-	-	评估
南昌尧远企业管理有限公司	65%	(6,015)	-	6,015	评估
厦门赛实置业有限公司	33%	(183)	-	183	评估
宁波甬耀企业管理咨询有限公司	33%	(835)	-	835	评估
云南融寸商贸有限公司	47%	10,428	10,428	-	评估

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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)

(3) 处置子公司(续)

(c) 处置损益计算如下:

	合计
处置价格	188,300
减: 处置的净资产账面价值	122,412
处置产生的投资收益	<u>65,888</u>
剩余股权的公允价值	263,259
减: 剩余股权的账面价值	236,064
重新评估收益	<u>27,195</u>
总收益	<u>93,083</u>

(4) 其他原因的合并范围变动

本集团在 2019 年度出资成立的重要子公司请见附注六(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	51%	49%	收购
无锡融创城投资有限公司	无锡	无锡	房地产开发	-	100%	收购
东方影都融创投资有限公司	青岛	青岛	房地产开发	-	100%	收购
合肥万达城投资有限公司	合肥	合肥	房地产开发	-	100%	收购
南昌万达城投资有限公司	南昌	南昌	房地产开发	-	100%	收购
重庆万达城投资有限公司	重庆	重庆	房地产开发	-	100%	收购
上海融创房地产开发集团有限公司	上海	上海	投资控股	-	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
成都融创文旅城投资有限公司	成都	成都	房地产开发	-	100%	收购
哈尔滨万达城投资有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发	-	100%	收购
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	51%	49%	收购
济南万达城建设有限公司	济南	济南	房地产开发	-	100%	收购
昆明融创城投资有限公司	昆明	昆明	房地产开发	-	100%	收购
海口万达城投资有限公司	海口	海口	房地产开发	-	100%	收购

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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	
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	投资控股	100%	-	收购
桂林融创城投资有限公司	桂林	桂林	房地产开发	-	100%	收购
融创华北发展集团有限公司	天津	天津	投资控股	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	-	100%	收购
上海绿顺房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100%	收购
天津融耀置业发展有限公司	天津	天津	房地产开发	-	54%	设立
融创鑫恒投资集团有限公司	杭州	杭州	投资控股	100%	-	设立
杭州融御置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100%	设立
天津融创元浩置业有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100%	设立
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发	-	100%	收购
哈尔滨铭晟商业管理有限公司	哈尔滨	哈尔滨	文旅服务	-	100%	设立
融创(深圳)文化旅游运营管理有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100%	收购
北京融创恒裕地产有限公司	北京	北京	房地产开发	-	82%	设立
石家庄市巨邦房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发	-	54%	收购
常州绿城置业有限公司	常州	常州	房地产开发	-	100%	设立
泛海建设控股有限公司	上海	上海	房地产开发	100%	-	收购*
融创西南房地产开发(集团)有限公司	成都	成都	投资控股	100%	-	设立
贵阳观山湖大数据科技产业园建设有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发	-	51%	收购
武汉星海原投房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	98%	收购
大连达连房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100%	收购*
成都环球融创文化旅游有限公司	成都	成都	房地产开发	-	70%	设立*
环球融创会展文旅集团有限公司	成都	成都	房地产开发	-	51%	收购*
四川黑龙滩长岛国际旅游度假区中心有限公司	眉山	眉山	房地产开发	-	51%	收购*
四川三岔湖长岛国际旅游度假区中心有限公司	成都	成都	房地产开发	-	51%	收购*

*为本集团 2019 年收购或设立增加的子公司

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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) 存在重要少数股东权益的子公司

本集团 2019 年 12 月收购的环球项目公司中的环球融创会展文旅集团有限公司为存在重要少数股东权益的子公司，附注五(1)(c)列示了该公司于收购日的主要财务信息，环球项目公司的主要财务信息自收购日至 2019 年 12 月 31 日期间未发生重大变化。除此之外，本集团没有其他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 -					
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%
西安融创天朗地产有限公司	西安	西安	房地产开发	-	56%*
咸阳融创怡和置业有限公司	咸阳	咸阳	房地产开发	-	50%
天津融创兴辰投资有限公司	天津	天津	房地产开发	-	70%*
武汉市政融创房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	69%*
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%**
武汉新城国际博览中心有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	30%
天津绿城全运村建设开发有限公司	天津	天津	房地产开发	-	39%
上海富源滨江开发有限公司	上海	上海	房地产开发	-	47%
天津保利融创投资有限公司	天津	天津	房地产开发	49%	-

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

* 被投资单位持股比例系本集团直接或间接持有被投资单位股权的比例。上述本集团持股比例超过 50%的有限公司的董事会或类似机构制定的重大经营决策须经投资各方一致同意后方可获批，因此，本集团将其作为合营企业。

** 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
 2019 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

	2019 年 12 月 31 日 山东融建	2018 年 12 月 31 日 山东融建
流动资产	28,000,432	21,492,581
其中: 现金和现金等价物	530,090	410,106
非流动资产	251,859	126,117
资产合计	<u>28,252,291</u>	<u>21,618,698</u>
流动负债	25,477,809	17,156,080
非流动负债	1,119,141	1,584,821
负债合计	<u>26,596,950</u>	<u>18,740,901</u>
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	<u>1,655,341</u>	<u>2,877,797</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	<u>993,205</u>	<u>1,726,678</u>
对合营企业投资的账面价值	<u>993,205</u>	<u>1,726,678</u>
营业收入	4,971,929	7,689,383
财务费用	2,151	6,450
所得税费用	907,265	1,129,559
净利润	1,101,826	1,794,190
其他综合收益	-	-
综合收益总额	<u>1,101,826</u>	<u>1,794,190</u>
本年度收到的来自合营企业的股利	<u>1,406,484</u>	-

(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
 2019 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

	2019 年 12 月 31 日 天津星耀	2018 年 12 月 31 日 天津星耀
流动资产	29,705,845	40,263,592
非流动资产	707,181	664,167
资产合计	<u>30,413,026</u>	<u>40,927,759</u>
流动负债	13,092,543	23,723,937
非流动负债	11,025,716	10,494,124
负债合计	<u>24,118,259</u>	<u>34,218,061</u>
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	<u>6,294,767</u>	<u>6,709,698</u>
按持股比例计算的净资产份额(i)	<u>4,721,075</u>	<u>5,032,273</u>
对联营企业投资的账面价值	<u>4,721,075</u>	<u>5,032,273</u>
营业收入	911,273	856,038
净利润/(损失)	(267,682)	290,944
其他综合收益	-	-
综合收益/(损失)总额	<u>(267,682)</u>	<u>290,944</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
 2019 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

	2019 年度	2018 年度
合营企业：		
投资账面价值合计	58,359,137	36,507,840
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	5,794,216	2,437,527
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>5,794,216</u>	<u>2,437,527</u>
联营企业：		
投资账面价值合计	15,084,648	12,320,415
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	468,022	357,950
其他综合收益(i)		
综合收益总额	<u>468,022</u>	<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
 2019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 /联营企业 而减少	年末累积 未确认的 损失
北京长实东方置业有限公司	1,094,077	415	-	1,094,492
乐融致新电子科技(天津)有限公司	769,036	30,699	-	799,735
苏州绿城玫瑰园房地产开发有限公司	209,441	24,082	-	233,523
张家口市祥龙房地产开发有限公司	143,213	25,515	-	168,728
张家口融创泰合房地产开发有限公司	69,751	71,990	-	141,741
山西融创现代置业有限公司	81,728	20,590	-	102,318
河北融创润江房地产开发有限公司	70,877	24,553	-	95,430
哈尔滨市地铁置业开发有限公司	72,230	2,810	-	75,040
河南融创城开置业有限公司	36,931	21,052	-	57,983
石家庄强大房地产开发有限公司	-	51,956	-	51,956
其他	1,359,633	(482,381)	(183,532)	693,720

(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；

文旅城建设及运营分部，负责文旅城的商场、主题乐园及酒店建设及运营业务；

其他所有分部，包括装修服务及其他服务等。

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

2018 年度及 2019 年度，本集团所有收入均来源于中国境内，本集团超过 90% 的长期资产亦位于中国境内。

本集团存在大量的第三方客户，2018 年度及 2019 年度，不存在单独占本集团营业收入 10% 或以上的客户。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

八 分部信息(续)

(a) 2019 年度及 2019 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	153,952,186	2,852,522	5,892,751	-	162,697,459
分部间交易收入	-	-	11,642,562	(11,642,562)	-
主营业务成本	(113,442,839)	(1,627,672)	(12,707,269)	9,093,290	(118,684,490)
利息收入	1,116,588	-	5,837	-	1,122,425
对联营和合营企业的投资收益/(损失)	7,091,804	-	(217,725)	-	6,874,079
资产减值损失	(1,347,006)	-	-	-	(1,347,006)
分部利润	38,998,502	1,382,544	963,590	-	41,344,636
资产总额	772,366,612	100,110,455	31,830,509	-	904,307,576
负债总额	717,567,861	22,462,085	20,615,859	-	760,645,805
对联营企业和合营企业的长期股权投资	78,824,894	166,584	166,587	-	79,158,065

(b) 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	5,628,446	-	111,160,973
分部间交易收入	-	-	3,008,890	(3,008,890)	-
主营业务成本	(78,483,157)	(1,113,149)	(5,801,566)	2,362,176	(83,035,696)
利息收入	670,141	-	26,162	-	696,303
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	22,877,602	259,085	1,581,595	-	24,718,282
资产总额	601,431,240	78,928,979	7,197,245	-	687,557,464
负债总额	593,707,328	6,627,296	5,087,762	-	605,422,386
对联营企业和合营企业的长期股权投资	52,933,296	-	-	-	52,933,296

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 分部信息(续)

(c) 分部利润总额与净利润调节如下：

	2019 年度	2018 年度
分部利润	41,344,636	24,718,282
折旧费和摊销费	(1,634,552)	(982,709)
利息费用	(648,953)	(152,326)
投资收益	(48,044)	(281,605)
公允价值变动损益	43,222	363,670
资产减值损失	(2,287,254)	(4,008,073)
营业外支出	(90,282)	(640,848)
所得税费用	(6,089,322)	(4,335,376)
净利润	<u>30,589,451</u>	<u>14,681,015</u>

(d) 分部资产及负债与资产及负债调节如下：

	2019 年度	2018 年度
分部资产总额	904,307,576	687,557,464
持有待售资产	4,401,000	-
其他流动资产	200,000	163,500
可供出售金融资产	972,874	656,899
长期应收款	170,000	666,452
递延所得税资产	7,250,767	2,847,752
长期股权投资	-	2,653,910
资产总额	<u>917,302,217</u>	<u>694,545,977</u>
	2019 年度	2018 年度
分部负债总额	760,645,805	605,422,386
应交税费	16,505,531	5,698,311
预计负债	554,775	474,494
递延所得税负债	15,432,017	11,348,456
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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的 金融负债—非流动负债	14,189	43,394
负债总额	<u>793,152,317</u>	<u>623,001,058</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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

(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	投资控股
天津启威汇金	中国	投资控股
天津盈资汇金	中国	投资控股
天津鼎晟聚贤	中国	投资控股
天津卓嘉物业	中国	投资控股
天津卓越物业	中国	投资控股

本公司的最终控制人为孙宏斌先生。

(b) 股东注册资本及其变化

	2019 年度	2018 年度
天津融创不动产	4,170,000	4,170,000
天津启威汇金	2,161,500	2,161,500
天津盈资汇金	2,104,500	2,104,500
天津鼎晟聚贤	2,745,000	2,745,000
天津卓嘉物业	2,260,500	2,260,500
天津卓越物业	1,558,500	1,558,500

(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。

九 关联方关系及其交易

(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
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
盈资不动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
领泰（香港）投资有限公司	受同一控制人控制
创盛（香港）投资有限公司	受同一控制人控制
耀悦投资有限公司	受同一控制人控制
耀远投资有限公司	受同一控制人控制
融创资本（集团）基金管理有限公司	受同一控制人控制
逸尚（香港）投资有限公司	受同一控制人控制
逸弘（香港）投资有限公司	受同一控制人控制
荣愿投资有限公司	受同一控制人控制
Shining Zone Investments Limited	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

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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
Ease Grand (BVI) Investment Limited	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
Lead Sunny Investments Limited	受同一控制人控制
天津融创鼎晟置地有限公司	受同一控制人控制
天津融创汇杰置地有限公司	受同一控制人控制
天津融政投资有限公司	受同一控制人控制
重庆融创世锦置业有限公司	受同一控制人控制
重庆融创启洋置业有限公司	受同一控制人控制
杭州融创绿城房地产开发有限公司	受同一控制人控制
杭州富阳融创置业有限公司	受同一控制人控制
上海新富港房地产发展有限公司	受同一控制人控制
丰盛地产发展(上海)有限公司	受同一控制人控制
上海御江物业管理有限公司	受同一控制人控制
上海名翔物业管理有限公司	受同一控制人控制
上海鼎晟物业管理有限公司	受同一控制人控制
苏州绿城御园房地产开发有限公司	受同一控制人控制
天津融海联创投资合伙企业(有限合伙)	受同一控制人控制
融创物业服务集团有限公司	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

(5) 关联交易

(a) 担保

本集团作为担保方

	担保金额
被担保方	
— 合营企业	37,349,461
— 联营企业	4,431,413
— 同一控制下的关联公司	1,706,993
合计	<u>43,487,867</u>

本集团无作为被担保方的关联交易。于 2019 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 43,487,867 千元(2018 年 12 月 31 日：28,322,809 千元)。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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)

(b) 资金往来

	2019 年度	2018 年度
收到偿还的资金—		
合营企业	14,109,408	12,898,831
联营企业	2,176,377	340,188
合计	<u>16,285,785</u>	<u>13,239,019</u>
借出资金—		
合营企业	3,182,816	10,502,519
联营企业	2,146,490	5,840,089
合计	<u>5,329,306</u>	<u>16,342,608</u>

(c) 经营性代垫款

	2019 年度	2018 年度
流入—		
合营企业	78,973,383	82,081,292
联营企业	7,290,681	10,331,335
同一控制下关联公司	8,785,409	2,145,000
控股股东	1,648,101	2,718,253
合计	<u>96,697,574</u>	<u>97,275,880</u>

	2019 年度	2018 年度
流出—		
合营企业	71,158,397	86,803,595
联营企业	8,829,474	12,390,475
同一控制下关联公司	10,529,310	2,873,675
控股股东	975,294	3,065,328
合计	<u>91,492,475</u>	<u>105,133,073</u>

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 向关联方提供服务和利息收入

	2019 年度	2018 年度
合营企业		
—利息收入	3,701,416	1,968,945
—装修收入	2,016,126	2,235,673
—品牌费收入	194,999	236,028
—咨询服务收入	107,695	173,333
	<hr/>	<hr/>
联营企业		
—利息收入	338,386	155,543
—装修收入	188,658	17,864
—咨询服务收入	26,140	39,359
	<hr/>	<hr/>
同一控制下关联方		
—利息收入	446,974	90,268
—装修收入	316,517	594,695
—品牌费收入	45,348	123,304
	<hr/>	<hr/>

上述关联方交易基于与第三方的合同价格作为定价基础，通过双方协商定价。

(e) 关键管理人员薪酬

	2019 年度	2018 年度
关键管理人员薪酬	150,653	167,479
母公司股份支付	273,549	92,705
	<hr/>	<hr/>
	424,202	260,184

于 2019 年度本集团的关键管理人员为 15 人(2018 年度：17 人)。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

九 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额

应收关联方款项:

应收账款、其他应收款及长期应收款

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合营企业	32,535,834	-	41,437,477	-
联营企业	13,043,552	(6,740,778)	12,275,421	(5,151,852)
同一控制下关联公司	1,176,783	-	-	-
合计	<u>46,756,169</u>	<u>(6,740,778)</u>	<u>53,712,898</u>	<u>(5,151,852)</u>

应付关联方款项:

其他应付款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
合营企业	48,428,813	55,169,050
联营企业	3,490,380	5,486,314
同一控制下关联公司	16,184,354	3,421,210
控股股东	10,255,178	10,223,413
合计	<u>78,358,725</u>	<u>74,299,987</u>

十 或有事项

于 2019 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 2019 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 120,348,584 千元(2018 年：87,709,951 千元)。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团为合营企业，联营企业及同一控制下的关联公司提供的担保余额为 43,487,867 千元(附注九(5)(a))。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团无与合作方按照投资比例共同承担联营企业的或有负债。

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
已签约未付款	132,565,596	83,212,467

(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：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	200,201	113,720
一到五年	347,639	209,000
五年以上	425,162	4,427
合计	973,002	327,147

(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：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
已承诺未出资额	1,484,330	2,180,180
已签约未付股权款	92,507	11,200,582

十二 资产负债表日后事项

- (1) 2020 年初，中国境内爆发新型冠状病毒肺炎疫情(以下称“新冠肺炎疫情”)后，全国各地持续实施一系列有效的预防及管控措施，截至本报告日，防控工作取得了积极成效，形势持续向好。

本集团一直密切关注新冠肺炎疫情的发展情况，并持续评估其对本集团财务状况及经营业绩的影响。目前，评估仍在进行中，尚无法合理估计新冠肺炎疫情对本集团的相关影响。

十二 资产负债表日后事项(续)

- (2) 于 2020 年 3 月 31 日至 2020 年 4 月 1 日期间，本公司面向合格投资者发行不超过 40 亿元的公司债券。债券发行工作于 2020 年 4 月 1 日结束，最终发行规模为 40 亿元，票面利率为 4.78%，期限为 4 年期。

十三 金融风险

本集团的经营活​​动会面临各种金融风险，主要包括市场风险(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 2019 年度及 2018 年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

于 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，本集团内记账本位币为人民币的公司持有的外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

	2019 年 12 月 31 日		合计
	美元项目	港币项目	
外币金融负债			
应付款项	5,525,213	202,763	5,727,976
	<hr/>		
	2018 年 12 月 31 日		合计
	美元项目	港币项目	
外币金融负债			
应付款项	-	-	-
	<hr/>		

于 2019 年 12 月 31 日，对于记账本位币为人民币的公司各类美元和港币金融负债，如果人民币对港币升值或贬值 4%，其他因素保持不变，则本集团将增加或减少净利润约 5,819 千元；如果人民币对美元升值或贬值 4%，其他因素保持不变，则本集团将增加或减少净利润约 159,381 千元。

十三 金融风险(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险(续)

本集团的利率风险主要产生于人民币计价的长期借款，应付债券及带息应收关联方往来款。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的长期借款，应付债券及带息应收关联方往来款使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2019 年 12 月 31 日，本集团浮动利率的长期借款金额为 66,049,599 千元(2018 年 12 月 31 日：55,520,023 千元)，固定利率长期借款金额为 132,434,480 千元(2018 年 12 月 31 日：95,021,353 千元)，应付债券金额余额为 24,787,624 千元(2018 年 12 月 31 日：24,787,508 千元)，带息应收关联方往来款余额为 19,310,827 千元(2018 年 12 月 31 日：28,070,973 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 2019 年度及 2018 年度本集团并无利率互换安排。

于 2019 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 1,669 千元(2018 年 12 月 31 日：4,826 千元)。

(2) 信用风险

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

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、应收账款、其他应收款和合同资产，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 2019 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。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019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

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：

	2019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	38,913,536	-	-	-	38,913,536
应付票据	11,184,521	-	-	-	11,184,521
应付账款	54,513,306	-	-	-	54,513,306
其他应付款	148,407,813	-	-	-	148,407,813
长期应付款	-	44,340	74,194	27,193	145,727
长期借款及利息	91,922,377	86,504,033	35,216,753	17,338,888	230,982,051
应付债券	8,361,524	13,603,065	5,111,933	-	27,076,522
衍生金融负债	-	14,189	-	-	14,189
合计	353,303,077	100,165,627	40,402,880	17,366,081	511,237,665

	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	19,624,951	-	-	-	19,624,951
应付票据	5,648,822	-	-	-	5,648,822
应付账款	33,749,464	-	-	-	33,749,464
其他应付款	113,569,733	-	-	-	113,569,733
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	245,385,733	70,649,024	51,093,546	4,038,221	371,166,524

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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)

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：

	2019 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
财务担保	135,304,631	12,570,028	15,961,792	-	163,836,451

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

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。

(1) 持续的以公允价值计量的资产及负债

于 2019 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	-	-	1,172,874	1,172,874
非金融资产—				
投资性房地产	-	-	26,331,510	26,331,510
资产合计	-	-	27,504,384	27,504,384
金融负债—				
衍生金融负债	-	14,189	-	14,189

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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)

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	-	-	820,399	820,399
非金融资产—				
投资性房地产	-	-	15,517,739	15,517,739
资产合计	-	-	16,338,138	16,338,138
金融负债—				
衍生金融负债	-	57,411	-	57,411

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

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

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

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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。

上述第三层次资产的变动参见附注四(10)和附注四(13)。

第三层次公允价值计量的相关信息如下:

类型	2019 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	输入值			与公允价值之间的关系
			重要的不可观察输入值	范围		
可供出售金融资产	1,172,874	现金流折现法	折现率	4.2%-4.85%	折现率增加, 公允价值减少	
投资性房地产-房屋建筑物及相关土地使用权	20,654,510	收益法	市场租金	每平方米每月人民币 36-600 元;	市场租金增加, 公允价值增加;	
			资本化率	资本化率: 4%-7%	资本化率增加, 公允价值减少	
房屋建筑物及相关土地使用权	4,556,000	现金流折现法	市场租金	每平方米每月人民币 94-246 元;	市场租金增加, 公允价值增加;	
			折现率	折现率: 8%;	折现率增加, 公允价值减少;	
			利润率	利润率: 56%-71%	利润率提高, 公允价值增加	
在建投资性房地产	1,121,000	假设开发法及收益法	市场租金	每平方米每月人民币 45-258 元;	市场租金增加, 公允价值增加;	
			资本化率	资本化率: 4.5%-6%;	资本化率增加, 公允价值减少;	
			开发商利润率	开发商利润率: 15%-21%	开发商利润率提高, 公允价值减少	
	<u>27,504,384</u>					
类型	2018 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	输入值			与公允价值之间的关系
			重要的不可观察输入值	范围		
可供出售金融资产	820,399	现金流折现法	折现率	6.5%-10%	折现率增加, 公允价值减少	
投资性房地产-房屋建筑物及相关土地使用权	11,454,113	收益法	市场租金	每平方米每月人民币 55-240 元;	市场租金增加, 公允价值增加;	
			资本化率	资本化率: 4%-7%	资本化率增加, 公允价值减少	
在建投资性房地产	4,063,626	假设开发法及收益法	市场租金	每平方米每月人民币 70-220 元;	市场租金增加, 公允价值增加;	
			资本化率	资本化率: 4.5%-5.5%;	资本化率增加, 公允价值减少;	
			开发商利润率	开发商利润率: 10%-15%	开发商利润率提高, 公允价值减少	
	<u>16,338,138</u>					

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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)

第二层次公允价值计量的相关信息如下:

类型	2019 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	14,189	Trinomial Option Pricing Model	债券收益率曲线	3.17%-4.36%
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	Trinomial Option Pricing Model	债券收益率曲线	3.81%-4.71%

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

持有待售的非流动资产, 以原账面价值与公允价值减去出售费用孰低的金额计量。于 2019 年 12 月 31 日, 本集团划分为持有待售的资产以账面价值计量(附注四(8))。该等公允价值基于预计未来现金流量的现值进行估值, 属于第三层次的公允价值计量, 与账面价值的差异很小。

(3) 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。

	2019 年 12 月 31 日		2018 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	24,787,624	26,496,309	24,787,508	25,650,672

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, 属于第二层次。

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 资本管理

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

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

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

于2019年12月31日及2018年12月31日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产负债比率	86.47%	89.70%

十六 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收关联方往来款	150,191,220	134,022,285
应收第三方往来款	876,683	913,759
净额	151,067,903	134,936,044

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	151,067,903	134,936,044

融创房地产集团有限公司
 财务报表附注
 2019 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)

(b) 于 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，本公司的其他应收款全为按个别认定法计提坏账准备的其他应收款项，主要为应收关联方往来款项，未计提坏账准备。

(c) 于 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款余额总额比例(%)	坏账准备
天津腾耀贸易有限公司	内部往来	27,359,734	一年以内	18.11	-
天津嘉睿汇鑫企业管理有限公司	内部往来	20,508,773	一年以内	13.58	-
北京融创融科地产有限公司	内部往来	6,180,723	一年以内	4.09	-
济南万达城建设有限公司	内部往来	5,800,513	一年以内	3.84	-
北京融创恒基地产有限公司	内部往来	5,480,595	一年以内	3.63	-
合计		<u>65,330,338</u>		<u>43.25</u>	<u>-</u>

(d) 于 2019 年 12 月 31 日，本公司无涉及政府补助的应收款项(2018 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2019 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(2018 年 12 月 31 日：无)。

(2) 长期股权投资

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
子公司	37,102,553	17,038,358
联营企业	3,850,634	3,863,658
合营企业	3,289,770	2,015,961
合计	<u>44,242,957</u>	<u>22,917,977</u>
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>44,242,957</u>	<u>22,917,977</u>

融创房地产集团有限公司

财务报表附注

2019 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(续)

本公司不存在长期投资变现的重大限制。

	本年增减变动					2019 年 12 月 31 日
	2018 年 12 月 31 日	增加投资	减少投资	宣告发放现 金股利或利润	按权益法调 整的净损益	
子公司	17,038,358	21,706,710	(1,642,515)	—	—	37,102,553
联营企业	3,863,658	-	-	-	(13,024)	3,850,634
合营企业	2,015,961	1,616,440	(452,727)	(110,000)	220,096	3,289,770
合计	22,917,977	23,323,150	(2,095,242)	(110,000)	207,072	44,242,957

(3) 营业收入和营业成本

	2019 年度	2018 年度
主营业务收入 - 房地产开发及销售	1,259	17,670
其中：在某一时刻确认	1,259	17,670
其他业务收入	1,932,743	1,752,026
	<u>1,934,002</u>	<u>1,769,696</u>
主营业务成本 - 房地产开发及销售	<u>1,537</u>	<u>13,430</u>

(4) 投资收益

	2019 年度	2018 年度
资金占用利息收入	2,505,100	1,001,487
成本法核算的长期股权投资持有期 间取得的股利收入	2,335,248	38,851
权益法核算的长期股权投资收益	207,072	106,421
处置长期股权投资产生的投资损失	(1,492,279)	-
	<u>3,555,141</u>	<u>1,146,759</u>

本公司不存在投资收益收回的重大限制。