
融创房地产集团有限公司
公司债券半年度报告
(2021 年)

二〇二一年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对半年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对半年度报告提出书面审核意见，监事已对半年度报告签署书面确认意见。

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

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价和购买公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截止至本半年度报告批准报出日，公司面临的风险因素与 2020 年度报告所述没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	6
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司经营和业务情况.....	7
六、 公司治理情况.....	9
第二节 债券事项.....	10
一、 公司信用类债券情况.....	10
二、 公司债券选择权条款在报告期内的执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况.....	18
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	19
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	21
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	21
第三节 报告期内重要事项.....	21
一、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
二、 合并报表范围调整.....	22
三、 财务报告审计情况.....	22
四、 主要会计数据和财务指标.....	22
五、 资产受限情况.....	22
六、 可对抗第三人的优先偿付负债情况.....	23
七、 非经营性往来占款或资金拆借.....	23
八、 负债情况.....	24
九、 利润及其他损益来源情况.....	24
十、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十.....	24
十一、 对外担保情况.....	24
十二、 关于重大未决诉讼情况.....	24
十三、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	24
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	25
一、 发行人为可交换债券发行人.....	25
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	25
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	25
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	25
五、 其他特定品种债券事项.....	25
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	25
第六节 备查文件目录.....	25
财务报表.....	27
附件一： 发行人财务报表.....	27

释义

公司、本公司、本集团、发行人、融创地产	指	融创房地产集团有限公司（原名为“天津融创置地有限公司”）
控股股东、融创中国	指	融创中国控股有限公司
实际控制人	指	孙宏斌
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司、中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
人民银行	指	中国人民银行
银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
国土部、国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住建部、住房建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
认购人、投资人、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、购买或以其他方式取得并持有本次债券的主体
会计师事务所	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构	指	联合资信评估股份有限公司（原为“联合信用评级有限公司”）、中诚信国际信用评级有限责任公司（原为“中诚信证券评估有限公司”）
《公司章程》	指	《融创房地产集团有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期	指	2021年1-6月
工作日	指	中国的商业银行对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所/深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

单位：亿元 币种：人民币

中文名称	融创房地产集团有限公司
中文简称	融创地产
外文名称（如有）	Sunac Real Estate Group Co.,Ltd.
外文缩写（如有）	Sunac Real Estate
法定代表人	汪孟德
注册资本	150.00
实缴资本	150.00
注册地址	天津市西青经济技术开发区赛达新兴产业园 C 座 6 层 6-099
办公地址	北京市东城区东直门北大街 8 号使馆壹号院 4 号楼
办公地址的邮政编码	100007
公司网址（如有）	www.sunac.com.cn
电子信箱	ir@sunac.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	程轶
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	总裁助理
联系地址	北京市东城区东直门使馆壹号院 4 号楼
电话	010-69656666-8103
传真	-
电子信箱	ir@sunac.com.cn

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

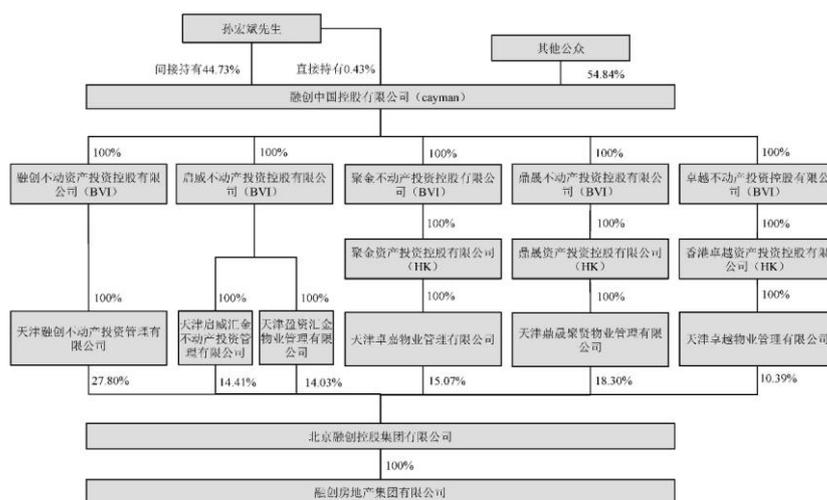
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：融创中国控股有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占其持股的百分比（%）：0%

报告期末实际控制人名称：孙宏斌

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

最近一年内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人

截止至报告期末发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：汪孟德

发行人的其他董事：迟迅、田强、马志霞、黄书平、陈恒六

发行人的监事：杨扬

发行人的总经理：汪孟德

发行人的其他非董事高级管理人员：薛雯、路鹏、程轶

五、公司经营和业务情况

（一）公司业务情况

2021年上半年，在针对房地产企业的“三线四档5%”管控规则和针对银行的房地产贷款“集中度”管理制度基础上，政府针对土地市场进一步出台了“双集中”供地新规，这一系列更为系统、透明的长效调控机制的建立，有力的支持了“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标，并将有利于行业和企业未来更加稳定、健康的发展，公司对行业未来前景更具信心。

2021年上半年，公司业绩持续增长，盈利保持稳定。上半年实现收入达约人民币933.5亿元，同比增长约24.2%；毛利达约人民币212.36亿元，同比增长约12.43%。

2021年上半年，公司依托高质量的可售资源，实现了销售的大幅增长，公司连同其合营公司及联营公司实现合同销售金额约人民币3,203亿元（权益合同销售金额约为人民币2,003亿元），同比增长约64.3%，稳居行业第四。公司亦持续巩固核心城市领先地位，于武汉、杭州、重庆、上海、西安、温州、苏州、北京等9个城市的合同销售金额逾人民币百亿元，其中于武汉、杭州2个城市的合同销售金额逾人民币200亿元。

2021年上半年，公司严格控制拿地总量，在保证财务指标持续优化和完全满足“三线四档5%”管控要求下，审慎决策，在核心城市适当补充了高质量土地，进一步巩固了土

储竞争优势。上半年公司新增权益土地储备约 1,629 万平方米，新增权益货值约人民币 2,021 亿元。截至 2021 年 6 月末，公司连同其合营公司及联营公司的权益土地储备约 1.62 万亿平方米，权益土地储备货值预计约为人民币 1.99 万亿。

2021 年上半年，公司资本结构进一步改善，“三线四档 5%”指标也持续向好。截至 2021 年 6 月末，控股股东融创中国净负债率约为 86.6%，非受限现金短债比约为 1.11，剔除预收账款后的资产负债率约为 76.0%。公司资本结构的持续优化，也进一步提升了金融机构的认可度，支持了融资结构的持续改善，五大国有银行的授信与合作持续增加，信托借款规模连续两年大幅下降。融创中国均衡高质量的发展战略和优异的业绩表现亦获得国际评级机构的一致认可，标普评级从 BB-稳定提升至 BB 稳定，穆迪评级从 Ba3 稳定提升至 Ba3 正面，惠誉评级从 BB 稳定提升至 BB 正面，中国诚信（亚太）信用评级有限公司首次给予 BBBg-稳定的评级。相信信用评级的稳步提升，将支持公司未来融资成本的不断降低。

2021 年上半年，公司持续推动产品创新升级，保持产品竞争力行业领先。控股股东融创中国连续获得上海克而瑞信息技术有限公司、上海亿翰商务咨询股份有限公司的产品力 TOP1 之后，融创中国于 2021 年上半年再获中指研究院有限公司“房地产产品力优秀企业 TOP1”。此外，公司围绕主流客群年轻化和科技快速进步，推动“I AM I”年轻化产品创新不断落地，同时开展了对高端客群消费趋势研究并升级产品，保持了产品竞争力的持续领先。

2021 年上半年，公司加大力度全面推进数字科技建设工作，支持公司内部的精准化管控，数字科技建设工作主要覆盖地及文旅业务板块。地产板块着力推进从 BIM 设计、智慧算量、集采平台、智慧建造、在线销售平台及客户关系管理的全链条数字化运营，基于透明、公正、体验好的底层逻辑，为客户创造价值，并支持公司内部提升决策和运营效率；文旅板块着力通过智能化建设提升用户体验、赋能商户运营及实现精细化管控，提升管理效率。公司数字科技建设的阶段性成果已经获得业内认可，融创智能小区项目荣获 2021 “IDC 数字化转型—未来联接领军者”奖项。

2021 年上半年，公司的文旅资产运营板块融创文旅经营业绩取得快速增长，同时全国多项目成功开业，旗下冰雪业务发展迅速，影响力持续上升。2021 年上半年，融创文旅收入达约人民币 26.1 亿元，同比大幅增加约 166.3%；管理利润达约人民币 4.4 亿元；客流量达约 7,201 万人次，同比大幅增加约 102.9%。

2021 年上半年，公司在取得优异业绩的同时，亦在环境保护、社会公益等方面积极履行社会责任。在环境保护方面，公司通过绿色建材采购、绿色技术研发、绿色建筑、绿色施工管理及绿色运营管控进行全链条的绿色实践；在社会公益方面，截至目前，公司围绕乡村振兴、古建保护、教育、救灾等领域累计捐赠超人民币 27 亿元。八月，控股股东融创中国在履行社会责任方面的成绩获得了全球领先的环境、社会与企业管治（“ESG”）评级机构 Sustainalytics 的认可，其将融创中国 ESG 评级提升至“低风险”，在 70 家参评境内房企中位列最佳。

（二）公司业务发展目标

2021 年下半年，预计下半年房地产销售市场整体将较为平稳，但随着上半年购买力的释放和调控政策的持续，购房者预期在发生变化，城市间的分化将加剧，部分城市的销售可能会出现下行压力。土地市场方面，随着政府对“双集中”供地政策的不断优化，能够有效达到限房价、控地价、提质量的目标，支持企业在不断寻求打造高质量产品的同时拥有合理的利润空间，从而引导行业更加健康良性的发展。

2021 年下半年，预计公司总可售资源超过人民币 6,600 亿元，其中 29%位于长三角地区，25%位于西部核心城市地区，20%位于环渤海地区，13%位于中部核心城市地区及 13%位于华南地区。充足、高质量的可售资源将有力支持公司的销售表现和充裕的经营现金流。

2021年下半年，面对可能下行的销售市场和具有不确定性的金融市场环境，公司将严格控制拿地总量并把握好节奏，确保公司流动性充裕的同时，也进一步支持财务指标的持续改善和央行“三线四档5%”管控指标的持续优化。预计融创中国下半年权益拿地销售比将控制在20%以内，全年权益拿地销售比将控制在30%以内。

自2019年下半年开始，公司结合自身发展阶段的要求，开始主动执行“降杠杆、优化资本结构”更均衡高质量的发展战略，各项负债指标得到持续的改善优化。2021年下半年开始，公司将更加坚定均衡高质量的战略方向，明确以“更安全、更从容、更长期、更有价值”作为公司下一阶段战略目标，致力于持续为员工、客户、股东、社会创造更多、更长期的价值，使企业拥有更为全面综合的社会声誉。2021年下半年，公司将系统化地调整发展模式和内部管控机制，将以“更安全、更从容、更长期、更有价值”作为团队基本做事原则和考核方向，以支持新的战略目标的达成。

公司在过去的发展过程中一直积极履行社会责任，并取得了一定的成绩及获得了外界的认可，未来，在新的战略目标下，公司将更加注重可持续发展，在环境保护、乡村振兴、社会公益等方面投入更多的精力和资源，更好的履行社会责任，为社会创造长期价值。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人、其他关联方之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明

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

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司关联交易的决策与审批严格遵循公司章程及内控管理流程的规定。关联交易双方根据交易事项的具体情况确定定价方法，公司与关联方之间业务的定价，由双方参照市场价格，遵照公平、公正的市场原则协商确定。报告期内，公司严格按照债券《募集说明书》中信息披露义务约定、法律法规及监管部门信息披露要求，及时、准确、完整披露关联交易的相关信息。

（四） 发行人报告期内是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（五） 发行人报告期内是否存在违反《公司法》、公司章程、公司信息披露事务管理制度情况

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止至报告期末，发行人有息负债余额 2,260.75 亿元，其中公司信用类债券余额 235.46 亿元，占有息负债余额的 10.42%。

截止至报告期末，公司信用类债券中，公司债券余额 235.46 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 147.66 亿元公司信用类债券在未来一年内面临偿付，其中未来一年内面临到期兑付的规模为 44.55 亿元，未来一年面临回售的规模为 103.11 亿元。

截止至本报告出具日，公司信用类债券中，公司债券余额 187.61 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 99.11 亿元公司信用类债券在 2022 年 6 月 30 日前面临偿付，其中面临到期兑付的规模为 24.00 亿元，面临回售的规模为 75.11 亿元。

（二） 债券基本信息列表（以到期及回售的时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)
2、债券简称	16 融创 03
3、债券代码	135268
4、发行日	2016 年 3 月 6 日
5、起息日	2016 年 3 月 7 日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2021 年 3 月 7 日
8、债券余额	0.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、申万宏源证券承销保荐有限责任公司、国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	16 融创 06
3、债券代码	136633
4、发行日	2016 年 8 月 12 日
5、起息日	2016 年 8 月 16 日

6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2021年8月16日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

注：债券余额：截止至本报告出具日，本期债券已全额兑付。

1、债券名称	融创房地产集团有限公司2016年公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	16融创07
3、债券代码	136624
4、发行日	2016年8月12日
5、起息日	2016年8月16日
6、最近回售日（如有）	2022年8月16日
7、到期日	2023年8月16日
8、债券余额	28.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.00
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

注1：债券余额：截止至本报告出具日，回售以及拟转售金额27.30亿元。

2：截止至报告期末的利率(%)：截止至本报告出具日，债券票面利率调整至6.80%。

1、债券名称	融创房地产集团有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	18融创01
3、债券代码	114365
4、发行日	2018年8月27日
5、起息日	2018年8月28日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2021年8月28日
8、债券余额	8.55

9、截止报告期末的利率(%)	6.00
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深圳证券交易所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

注：债券余额：截止至本报告出具日，本期债券已全额兑付。

1、债券名称	融创房地产集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）（品种一）
2、债券简称	18 融创 03
3、债券代码	114382
4、发行日	2018 年 10 月 8 日
5、起息日	2018 年 10 月 9 日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2021 年 10 月 9 日
8、债券余额	9.60
9、截止报告期末的利率(%)	7.50
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深圳证券交易所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	融创房地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	16 融地 01
3、债券代码	118470
4、发行日	2016 年 1 月 22 日
5、起息日	2016 年 1 月 22 日
6、最近回售日（如有）	2022 年 1 月 22 日
7、到期日	2023 年 1 月 22 日
8、债券余额	35.11
9、截止报告期末的利率(%)	6.80
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深圳证券交易所

12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司、申万宏源证券承销保荐有限责任公司、中信建投证券股份有限公司、平安证券有限责任公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	融创房地产集团有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	20融创01
3、债券代码	163376
4、发行日	2020年3月30日
5、起息日	2020年4月1日
6、最近回售日（如有）	2022年4月1日
7、到期日	2024年4月1日
8、债券余额	40.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.78
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	融创房地产集团有限公司非公开发行2016年公司债券（第四期）
2、债券简称	16融创05
3、债券代码	135548
4、发行日	2016年6月13日
5、起息日	2016年6月13日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2022年6月13日
8、债券余额	14.40
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、平安证券有限责任公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司

14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	融创房地产集团有限公司2020年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	20融创03
3、债券代码	114821
4、发行日	2020年9月9日
5、起息日	2020年9月11日
6、最近回售日（如有）	2022年9月11日
7、到期日	2023年9月11日
8、债券余额	13.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.48
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深圳证券交易所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、中山证券有限责任公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	融创房地产集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21融创01
3、债券代码	149350
4、发行日	2021年1月15日
5、起息日	2021年1月19日
6、最近回售日（如有）	2023年1月19日
7、到期日	2025年1月19日
8、债券余额	15.80
9、截止报告期末的利率(%)	6.80
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深圳证券交易所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司、中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价交易、大宗交易

16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否
---------------------	---

1、债券名称	融创房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	21 融创 03
3、债券代码	149436
4、发行日	2021 年 3 月 31 日
5、起息日	2021 年 4 月 2 日
6、最近回售日（如有）	2023 年 4 月 2 日
7、到期日	2025 年 4 月 2 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深圳证券交易所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司、中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、光大证券股份有限公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	20 融创 02
3、债券代码	163377
4、发行日	2020 年 5 月 25 日
5、起息日	2020 年 5 月 27 日
6、最近回售日（如有）	2023 年 5 月 27 日
7、到期日	2025 年 5 月 27 日
8、债券余额	33.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.60
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	融创房地产集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21 融创 04
3、债券代码	133033
4、发行日	2021 年 6 月 25 日
5、起息日	2021 年 6 月 29 日
6、最近回售日（如有）	2023 年 6 月 29 日
7、到期日	2025 年 6 月 29 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	深圳证券交易所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、中山证券有限责任公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的执行情况

债券名称：融创房地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）

债券简称：16 融地 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的执行情况：

1、2021 年 1 月 22 日，由第 5 年末上调票面利率选择权和回售选择权变更为第 5 年末、第 6 年末上调票面利率选择权和回售选择权；第 5 年末，债券票面利率由 6.39%调整至 6.80%。
2、2021 年 1 月 22 日，投资人行使回售选择权，将持有的本期债券按票面金额部分回售发行人，回售金额为 14.89 亿元（不含利息）。

债券名称：融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)

债券简称：16 融创 03

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内不涉及行权。

债券名称：融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第四期)

债券简称：16 融创 05

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的执行情况：

1、2021 年 6 月 13 日，维持票面利率 7.00%。

2、2021年6月13日，投资人行使回售选择权，将持有的本期债券按票面金额部分回售发行人，回售金额8.60亿元（不含利息）。

债券名称：融创房地产集团有限公司2016年公司债券(第一期)(品种一)

债券简称：16融创06

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内不涉及行权。

债券名称：融创房地产集团有限公司2016年公司债券(第一期)(品种二)

债券简称：16融创07

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内不涉及行权。

债券名称：融创房地产集团有限公司2018年非公开发行公司债券(第一期)(品种一)

债券简称：18融创01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内不涉及行权。

债券名称：融创房地产集团有限公司2018年非公开发行公司债券(第二期)(品种一)

债券简称：18融创03

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内不涉及行权。

债券名称：融创房地产集团有限公司2020年公开发行公司债券(第一期)

债券简称：20融创01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内不涉及行权。

债券名称：融创房地产集团有限公司2020年公开发行公司债券(第二期)

债券简称：20融创02

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内不涉及行权。

债券名称：融创房地产集团有限公司2020年非公开发行公司债券(第一期)

债券简称：20 融创 03

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内不涉及行权。

债券名称：融创房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)

债券简称：21 融创 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内不涉及行权。

债券名称：融创房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)

债券简称：21 融创 03

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内不涉及行权。

债券名称：融创房地产集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)

债券简称：21 融创 04

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的执行情况：

报告期内不涉及行权。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况

债券名称：

融创房地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第一期)
融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期)
融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第四期)
融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券(第一期)(品种一)
融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券(第一期)(品种二)
融创房地产集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期)(品种一)
融创房地产集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第二期)(品种一)
融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)
融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券(第二期)
融创房地产集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)
融创房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
融创房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
融创房地产集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)

债券简称：

16 融地 01、16 融创 03、16 融创 05、16 融创 06、16 融创 07、18 融创 01、18 融创 03、
20 融创 01、20 融创 02、20 融创 03、21 融创 01、21 融创 03、21 融创 04

债券约定的投资者保护条款：

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为境内公司债券的按期、足额兑付做出了一系列的安排。

1、设立专门的偿付工作小组

公司有专门的偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。在每年的财务预算中落实安排债券本息的兑付资金，保证本息如期偿付，保证债券持有人的利益。

2、开立专项资金账户

公司开立专项资金账户，由财务部门负责专项资金账户及其资金的归集、管理工作。专项资金账户用于接收募集资金及归集偿债资金，用于债券兑息、兑付资金的归集，确保不挪作他用。

3、制定并严格执行资金管理计划

公司将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

4、制定《债券持有人会议规则》

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

5、充分发挥债券受托管理人的作用

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

6、严格履行信息披露义务

公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露。

投资者保护条款的执行情况：

上述条款在报告期内均得到有效执行。

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：114821

债券简称	20 融创 03
报告期内募集资金专项账户运作情况	本次债券募集资金已使用完毕，募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。报告期内，募集资金专项账户运作规范。
募集资金总额	13.00
募集资金期末余额	0
募集资金报告期内使用金额	9.27
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	不适用
约定的募集资金使用用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，公司拟将募集资金用于偿还公司债券，或用于证监会和交易所允许的其他用途。
实际的募集资金使用用途	偿还公司债券本金
报告期内募集资金用途的改变情况	报告期内，公司未改变募集资金用途。
报告期内募集资金使用是否合规	报告期内，公司募集资金使用合规。

募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
--------------------------	-----

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：149350

债券简称	21 融创 01
报告期内募集资金专项账户运作情况	本次债券募集资金已使用完毕，募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。报告期内，募集资金专项账户运作规范。
募集资金总额	15.80
募集资金期末余额	0
募集资金报告期内使用金额	15.80
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	不适用
约定的募集资金使用用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，公司拟将募集资金用于偿还公司债券，或用于证监会和交易所允许的其他用途。
实际的募集资金使用用途	偿还公司债券本金
报告期内募集资金用途的改变情况	报告期内，公司未改变募集资金用途。
报告期内募集资金使用是否合规	报告期内，公司募集资金使用合规。
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：149436

债券简称	21 融创 03
报告期内募集资金专项账户运作情况	本次债券募集资金已使用完毕，募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。报告期内，募集资金专项账户运作规范。
募集资金总额	20.00
募集资金期末余额	0
募集资金报告期内使用金额	20.00
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	不适用
约定的募集资金使用用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，公司拟将募集资金用于偿还公司债券本金。
实际的募集资金使用用途	偿还公司债券本金
报告期内募集资金用途的改变情况	报告期内，公司未改变募集资金用途。
报告期内募集资金使用是否合规	报告期内，公司募集资金使用合规。
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：133033

债券简称	21 融创 04
报告期内募集资金专项账户运	截止至报告期末，本次债券募集资金尚未使用完毕。报

作情况	告期内，募集资金专项账户运作规范。
募集资金总额	6.00
募集资金期末余额	1.92
募集资金报告期内使用金额	4.07
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	不适用
约定的募集资金使用用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，公司拟将募集资金用于偿还公司债券本金。
实际的募集资金使用用途	偿还公司债券本金
报告期内募集资金用途的改变情况	报告期内，公司未改变募集资金用途。
报告期内募集资金使用是否合规	报告期内，公司募集资金使用合规。
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

注：募集资金报告期内使用金额：截止至本报告出具日，本次债券募集资金已使用完毕。

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截止至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：118470、135268、135548、136633、136624、114365、114382、163376、163377、114821、149350、149436、133033

债券简称	16 融地 01、16 融创 03、16 融创 05、16 融创 06、16 融创 07、18 融创 01、18 融创 03、20 融创 01、20 融创 02、20 融创 03、21 融创 01、21 融创 03、21 融创 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	否
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	公司在报告期内遵照相关条款与规定，严格落实执行偿债计划。

第三节 报告期内重要事项

一、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

二、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且单独或累计新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且单独或累计减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

适用 不适用

单位：亿元

子公司名称	子公司主要经营业务	子公司主要财务数据（营业收入、总资产、净利润）	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
九江创发房地产开发有限公司	房地产开发	-; 20.21; -0.03	新增	设立
广西豪泰房地产开发有限公司	房地产开发	-; 21.50; -	新增	收购
南宁融瑞房地产开发有限公司	房地产开发	-; 37.37; -	新增	设立
广西彰泰融创投资开发有限公司	房地产开发	-; 125.70; -	新增	设立
河南中之祥置业有限公司	房地产开发	0.87; 68.05; 0.14	新增	收购

注：报告期内累计新增366子公司，上表为主要新增子公司情况。

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：

相关事项对公司生产经营和偿债能力不构成实质影响。

三、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

四、主要会计数据和财务指标

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

五、资产受限情况

（一）资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

各类受限资产账面价值总额：2,168.05 亿元

受限资产类别	账面价值	受限资产账面价值占该类别资产账面价值的比例（%）	评估价值（如有）
货币资金	159.27	15.38	-
存货	1,355.65	21.79	-
固定资产、无形资产、投资性房地产及在建工程等	653.13	46.81	-
合计	2,168.05	-	-

（二）单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

适用 不适用

（三） 发行人所持子公司股权的受限情况

直接或间接持有的子公司股权截止至报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	发行人持有的权利受限股权占其持股的比例	权利受限原因
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	160.98	3.47	100.00%	100.00%	质押
河南中珂置业有限公司	97.03	0.20	93.00%	100.00%	质押
天津融创其澳置业有限公司	86.60	1.85	57.59%	100.00%	质押
上海玛宝房地产开发有限公司	113.44	0.13	100.00%	100.00%	质押
泛海建设控股有限公司	285.91	0.30	100.00%	100.00%	质押
上海融创房地产开发集团有限公司	795.71	0.00	100.00%	100.00%	质押
环球融创会展文旅集团有限公司	290.63	0.00	70.00%	72.86%	质押
四川黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司	137.70	3.41	70.00%	100.00%	质押
昆明融创城投资有限公司	212.78	61.56	100.00%	51.00%	质押
重庆阳光壹佰房地产开发有限公司	109.83	6.95	70.00%	100.00%	质押
贵阳观山湖大数据科技产业园建设有限公司	113.97	0.53	51.00%	100.00%	质押
四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司	79.70	0.00	70.00%	100.00%	质押
合计	2,484.28	78.41	-	-	-

注：上表为发行人重要子公司股权受限情况。

六、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截止至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

七、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

与发行人经营活动有关产生的款项为经营性往来款，其他为非经营性往来款。

（二） 报告期内非经营性往来占款或资金拆借的发生情况，及是否与募集说明书约定是否一致

是

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例（%）：0，是否超过合并口径净资产的 10%：是 否

（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

八、负债情况

（一） 有息借款情况

报告期末有息借款总额 2,260.75 亿元，较上年末总比变动-4.77%，其中短期有息负债 765.26 亿元。

（二） 报告期末是否存在公司信用类债券逾期或其他单笔债务逾期金额超过 1000 万元的情形

适用 不适用

（三） 有息借款情况类别

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期末存在前项逾期情况的

适用 不适用

九、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：168.24 亿元

报告期非经常性损益总额：-18.01 亿元

报告期公司利润主要源自非主要经营业务：适用 不适用

十、报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十

是 否

十一、 对外担保情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额¹：423.68 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-6.51 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：423.68 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十二、 关于重大未决诉讼情况

适用 不适用

十三、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

¹ 不含公司为商品房购买人提供按揭贷款的阶段性担保。

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，或万得资讯平台及公司官网进行查询。

（以下无正文）

(以下无正文，为《融创房地产集团有限公司公司债券半年度报告（2021年）》盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021年06月30日

编制单位：融创房地产集团有限公司

单位:万元 币种:人民币

项目	2021年06月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	10,358,828	11,778,362
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	149,681	149,681
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	5,406	2,973
应收账款	207,170	453,171
应收款项融资		
预付款项	3,944,190	2,260,879
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	10,133,880	9,197,231
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	62,223,987	56,023,117
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	535,068	619,050
流动资产合计	87,558,210	80,484,464
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	4,113	4,713
长期股权投资	9,803,249	8,564,264
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	196,999	95,255
投资性房地产	3,023,046	2,846,785
固定资产	8,302,205	7,057,311
在建工程	887,538	1,429,479
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	56,474	55,325
无形资产	1,739,391	1,733,676
开发支出		
商誉	624,545	624,545
长期待摊费用	45,304	43,926
递延所得税资产	1,334,138	1,171,790
其他非流动资产	530,000	642,398
非流动资产合计	26,547,002	24,269,467
资产总计	114,105,212	104,753,931
流动负债：		
短期借款	1,183,714	1,218,850
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	3,850,127	2,258,955
应付账款	9,123,388	9,994,347
预收款项		
合同负债	31,793,814	27,232,034
预计负债-流动负债	5,532	5,532
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	89,048	332,526
应交税费	5,393,631	4,879,845
其他应付款	19,643,756	16,544,614
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,488,088	7,191,755
其他流动负债		

流动负债合计	77,571,098	69,658,458
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	13,938,851	13,814,761
应付债券	1,016,097	1,534,267
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	41,122	42,630
长期应付款	10,869	13,458
长期应付职工薪酬		
预计负债		
衍生金融负债-非流动负债		1,419
递延收益		
递延所得税负债	1,219,199	1,196,210
其他非流动负债	1,428,335	1,757,058
非流动负债合计	17,654,473	18,359,803
负债合计	95,225,571	88,018,261
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,500,000	1,500,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	371,061	502,203
减：库存股		
其他综合收益	7,551	7,551
专项储备		
盈余公积	144,202	144,202
一般风险准备		
未分配利润	9,514,786	9,829,414
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,537,600	11,983,370
少数股东权益	7,342,041	4,752,300
所有者权益（或股东权益）合计	18,879,641	16,735,670
负债和所有者权益（或股东权益）总计	114,105,212	104,753,931

公司负责人：汪孟德

主管会计工作负责人：程轶

会计机构负责人：张莉

母公司资产负债表

2021年06月30日

编制单位：融创房地产集团有限公司

单位：万元 币种：人民币

项目	2021年06月30日	2020年12月31日
----	-------------	-------------

流动资产：		
货币资金	44,513	123,547
交易性金融资产	149,681	149,681
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	1,599	1,005
其他应收款	13,989,019	12,849,576
其中：应收利息		
应收股利		
存货	115	115
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	14,184,927	13,123,924
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,544,982	4,376,626
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	117,871	66,264
投资性房地产		
固定资产	832	852
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	531	536
无形资产	86,860	87,754
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	162,678	163,587
其他非流动资产		162,978
非流动资产合计	4,913,754	4,858,597
资产总计	19,098,681	17,982,521

流动负债：		
短期借款		20,000
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	9,141	9,330
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	390	2,163
应交税费	184,878	35,782
预计负债-流动负债	204	204
其他应付款	15,494,654	14,367,150
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,475,475	1,131,935
其他流动负债		
流动负债合计	17,164,742	15,566,564
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	1,016,097	1,534,268
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
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		1,,419
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,016,097	1,535,687
负债合计	18,180,839	17,102,251
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,500,000	1,500,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

资本公积	96,903	96,903
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	162,857	162,857
未分配利润	-841,918	-879,490
所有者权益（或股东权益）合计	917,842	880,270
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,098,681	17,982,521

公司负责人：汪孟德

主管会计工作负责人：程轶

会计机构负责人：张莉

合并利润表

2021年1—6月

单位：万元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
一、营业总收入	9,335,277	7,519,010
其中：营业收入	9,335,277	7,519,010
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	8,154,585	6,418,006
其中：营业成本	7,211,649	5,630,180
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	271,971	244,018
销售费用	413,639	262,939
管理费用	322,812	338,714
研发费用		
财务费用	-65,486	-57,845
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	36,927	
投资收益（损失以“-”号填列）	390,957	398,796
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	222,232	185,550
以摊余成本计量的金融资		

产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	83,237	7,161
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-8,824	-95,047
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,863	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,684,852	1,411,914
加：营业外收入	56,329	129,096
减：营业外支出	58,811	37,857
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,682,370	1,503,153
减：所得税费用	414,820	334,798
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,267,550	1,168,355
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,155,372	1,097,539
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	112,178	64,735
3.归属于其他权益工具持有者的净利润		6,081
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		

2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	1,267,550	1,168,355
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1,155,372	1,097,539
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	112,178	64,735
(三) 归属于其他权益工具持有者的综合收益总额		6,081
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	0	0
(二) 稀释每股收益(元/股)	0	0

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：- 元,上期被合并方实现的净利润为：- 元。

公司负责人：汪孟德

主管会计工作负责人：程轶

会计机构负责人：张莉

母公司利润表

2021年1—6月

单位:万元 币种:人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
一、营业收入	103,995	68,031
减：营业成本		
税金及附加	1,049	
销售费用	11,470	13,481
管理费用	13,137	17,702
研发费用		

财务费用	87,355	110,165
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	1,518,851	109,140
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,272	46,824
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,419	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,511,254	35,823
加：营业外收入	9,302	367
减：营业外支出	2,247	11,546
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,518,309	24,644
减：所得税费用	10,737	-3,660
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,507,572	28,304
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		

3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	1,507,572	28,304
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：汪孟德

主管会计工作负责人：程轶

会计机构负责人：张莉

合并现金流量表

2021年1—6月

单位：万元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
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	11,878,793	6,890,849
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	10,691,662	7,855,607
经营活动现金流入小计	22,570,455	14,746,456
购买商品、接受劳务支付的现金	8,855,805	4,062,931
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		

拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	798,301	472,005
支付的各项税费	1,194,366	885,333
支付其他与经营活动有关的现金	9,807,032	6,254,581
经营活动现金流出小计	20,655,504	11,674,850
经营活动产生的现金流量净额	1,914,951	3,071,606
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		105,849
取得投资收益收到的现金	146,980	261,926
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10,678	86,564
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	17,567	160,987
收到其他与投资活动有关的现金	522,285	542,814
投资活动现金流入小计	697,510	1,158,140
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	912,195	873,214
投资支付的现金	101,607	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,181,528	1,513,270
支付其他与投资活动有关的现金	1,784,670	764,712
投资活动现金流出小计	3,980,000	3,151,196
投资活动产生的现金流量净额	-3,282,490	-1,993,056
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,755,009	374,562
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,755,009	374,562
取得借款收到的现金	7,225,739	8,944,605
发行债券收到的现金	460,500	830,000
收到其他与筹资活动有关的现金	3,518,035	1,596,355
筹资活动现金流入小计	12,959,283	11,745,522
偿还债务支付的现金	9,617,801	10,627,117
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,083,034	1,220,537
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	968,330	353,928
筹资活动现金流出小计	11,669,165	12,201,582

筹资活动产生的现金流量净额	1,290,118	-456,060
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额	-77,421	622,490
加：期初现金及现金等价物余额	8,843,583	7,417,733
六、期末现金及现金等价物余额	8,766,162	8,040,223

公司负责人：汪孟德

主管会计工作负责人：程轶

会计机构负责人：张莉

母公司现金流量表

2021年1—6月

单位：万元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,383,990	605,873
经营活动现金流入小计	1,383,990	605,873
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	6,615	6,723
支付的各项税费	8,269	8,340
支付其他与经营活动有关的现金	163,842	2,123,028
经营活动现金流出小计	178,726	2,138,091
经营活动产生的现金流量净额	1,205,264	-1,532,218
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		890
取得投资收益收到的现金	43,579	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,170,333	1,995,412
投资活动现金流入小计	1,213,912	1,996,302
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		330
投资支付的现金	51,607	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	105	
支付其他与投资活动有关的现金	1,465,268	850,000
投资活动现金流出小计	1,516,980	850,330
投资活动产生的现金流量净额	-303,068	1,145,972
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		864,080
发行债券收到的现金	460,500	830,000
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	460,500	1,694,080
偿还债务支付的现金	654,900	920,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	142,727	144,986
支付其他与筹资活动有关的现金	644,080	
筹资活动现金流出小计	1,441,707	1,064,986
筹资活动产生的现金流量净额	-981,207	629,094
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额	-79,011	242,848
加：期初现金及现金等价物余额	123,524	198,478
六、期末现金及现金等价物余额	44,513	441,326

公司负责人：汪孟德

主管会计工作负责人：程轶

会计机构负责人：张莉

