

融创房地产集团有限公司

公司债券半年度报告

(2018 年上半年)

二〇一八年 8 月

重要提示

公司董事、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。

截至本半年度报告批准报出日，公司面临的风险因素与上一年度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	6
第一节 公司及相关中介机构简介	8
一、 公司基本信息	8
二、 信息披露事务负责人	8
三、 信息披露网址及置备地	8
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	9
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	9
六、 中介机构情况	9
（四）报告期内中介机构变更情况	11
第二节 公司债券事项	11
一、 债券基本信息	11
二、 募集资金使用情况	15
三、 报告期内资信评级情况	17
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	18
五、 偿债计划	18
六、 专项偿债账户设置情况	19
七、 报告期内持有人会议召开情况	19
八、 受托管理人履职情况	19
第三节 业务经营和公司治理情况	20
一、 公司业务和经营情况	20
二、 投资状况	22
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	22
四、 公司治理情况	22
五、 非经营性往来占款或资金拆借	22
第四节 财务情况	23
一、 财务报告审计情况	23
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	23
三、 合并报表范围调整	23
四、 主要会计数据和财务指标	23
五、 资产情况	25
六、 负债情况	27
七、 利润及其他损益来源情况	28
八、 报告期内经营活动现金流的来源及可持续性	29
九、 对外担保情况	29
第五节 重大事项	31
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	31
二、 关于破产相关事项	31
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	31
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	31
五、 其他重大事项的信息披露情况	31
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	32
一、 发行人为可交换债券发行人	32
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	32

三、发行人为绿色公司债券发行人	32
四、发行人为永续期公司债券发行人	32
五、其他特定品种债券事项	32
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	32
第八节 备查文件目录	33
附件 财务报表	35
合并资产负债表	35
母公司资产负债表	37
合并利润表	39
母公司利润表	41
合并现金流量表	42
母公司现金流量表	44
合并所有者权益变动表	46
母公司所有者权益变动表	49
担保人财务报表	52

释义

公司、本公司、本集团、发行人、融创地产	指	融创房地产集团有限公司（原名为“天津融创置地有限公司”）
控股股东、融创中国	指	融创中国控股有限公司
实际控制人	指	孙宏斌
本次债券、本次公司债券	指	天津融创置地有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种一）、天津融创置地有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种二）、天津融创置地有限公司 2015 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（第三期）、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（第一期）（品种二）、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）
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
人民银行	指	中国人民银行
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
国土部、国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住建部、住房建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
认购人、投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、购买或以其他方式取得并持有本次债券的主体
会计师事务所	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）、普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构	指	联合信用评级有限公司、中诚信证券评估有限公司
《公司章程》	指	《融创房地产集团有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
最近一年	指	2017 年度
报告期	指	2018 年 1-6 月
募集说明书	指	天津融创置地有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种一）、天津融创置地有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种二）、天津融创置地有限公司 2015 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（第三期）、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（第一期）（品种二）、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）募集说明书
工作日	指	中国的商业银行对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

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
注册地址	天津市西青区经济开发区七支路8号506、507室
办公地址	北京市朝阳区融科望京中心B座25层
办公地址的邮政编码	100100
公司网址	www.sunac.com.cn/
电子信箱	ir@sunac.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	曹鸿玲
联系地址	天津市南开区宾水西道奥城商业广场C7十层办公区
电话	022-23937799
传真	022-23929807
电子信箱	ir@sunac.com.cn

三、信息披露网址及置备地

登载半年度报告的交易所网站网址	http://www.sse.com.cn/
半年度报告备置地	天津市南开区宾水西道奥城商业广场C7十层办公区

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：融创中国控股有限公司

报告期末实际控制人名称：孙宏斌

（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、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

六、中介机构情况

（一）公司聘请的会计师事务所

债券代码：122432、122433、122445

债券简称：15 融创 01、15 融创 02、15 融创 03

名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层
签字会计师姓名（如有）	洪祖柏、姚宁

债券代码：136633、136624

债券简称：16 融创 06、16 融创 07

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

债券代码：135079、135268、118470

债券简称：16 融创 01、16 融创 03、16 融地 01

名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）；普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层； 中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 6 楼
签字会计师姓名（如有）	洪祖柏、姚宁；杨曼、杜凯

债券代码：135408、135548

债券简称：16 融创 04、16 融创 05

名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）；普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
----	---------------------------------------

办公地址	北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层； 中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路1318号星展银行大厦6楼
签字会计师姓名（如有）	洪祖柏、姚宁；杨曼、杜凯

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	122432、122433、122445
债券简称	15 融创 01、15 融创 02、15 融创 03
名称	申万宏源证券有限公司
办公地址	上海市徐汇区长乐路989号45层
联系人	黄维炜
联系电话	021-33389831

债券代码	136633、136624
债券简称	16 融创 06、16 融创 07
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街28号盈泰中心2号楼10层
联系人	韩志达、魏璿
联系电话	010-59312900

债券代码	135079、135268
债券简称	16 融创 01、16 融创 03
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街2号楼凯恒中心B座2层
联系人	郭春磊、袁圣文
联系电话	010-85130311、010-65608397

债券代码	135408、135548、118470
债券简称	16 融创 04、16 融创 05、16 融地 01
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街28号盈泰中心2号楼10层
联系人	韩志达、魏璿
联系电话	010-59312900

（三）资信评级机构

债券代码	122432、122433、122445
债券简称	15 融创 01、15 融创 02、15 融创 03
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦12层

债券代码	136633、136624
债券简称	16 融创 06、16 融创 07
名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

债券代码	135079、135268、118470
债券简称	16 融创 01、16 融创 03、16 融地 01
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

债券代码	135408、135548
债券简称	16 融创 04、16 融创 05
名称	无评级
办公地址	无评级

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：元 币种：人民币

1、债券代码	122432
2、债券简称	15 融创 01
3、债券名称	天津融创置地有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种一）
4、发行日	2015 年 8 月 14 日
5、最近回售日	2018 年 8 月 14 日
6、到期日	2020 年 8 月 14 日
7、债券余额	2,500,000,000 元
8、利率（%）	4.50%
9、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付到期
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
13、特殊条款的触发及执行情况	第 3 年末发行人利率选择权及投资者回售权；报告期内未出现相关执行情况

1、债券代码	122433
--------	--------

2、债券简称	15 融创 02
3、债券名称	天津融创置地有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种二）
4、发行日	2015 年 8 月 14 日
5、最近回售日	2020 年 8 月 14 日
6、到期日	2020 年 8 月 14 日
7、债券余额	2,500,000,000 元
8、利率（%）	5.70%
9、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
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
13、特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	122445
2、债券简称	15 融创 03
3、债券名称	天津融创置地有限公司 2015 年公司债券（第二期）
4、发行日	2015 年 9 月 1 日
5、最近回售日	2018 年 9 月 1 日
6、到期日	2020 年 9 月 1 日
7、债券余额	1,000,000,000 元
8、利率（%）	4.48%
9、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
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
13、特殊条款的触发及执行情况	第 3 年末发行人利率选择权及投资者回售权；报告期内未出现相关执行情况

1、债券代码	136633
2、债券简称	16 融创 06
3、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）
4、发行日	2016 年 8 月 16 日
5、最近回售日	2019 年 8 月 16 日
6、到期日	2021 年 8 月 16 日
7、债券余额	1,200,000,000 元
8、利率（%）	3.44%
9、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本付息
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	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

13、特殊条款的触发及执行情况	第3年末发行人利率选择权及投资者回售权；报告期内未出现相关执行情况
-----------------	-----------------------------------

1、债券代码	136624
2、债券简称	16 融创 07
3、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）
4、发行日	2016 年 8 月 16 日
5、最近回售日	2021 年 8 月 16 日
6、到期日	2023 年 8 月 16 日
7、债券余额	2,800,000,000 元
8、利率（%）	4.00%
9、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
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
13、特殊条款的触发及执行情况	第5年末发行人利率选择权及投资者回售权；报告期内未出现相关执行情况

1、债券代码	135079
2、债券简称	16 融创 01
3、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（第一期）
4、发行日	2016 年 1 月 21 日
5、最近回售日	2018 年 1 月 21 日
6、到期日	2020 年 1 月 21 日
7、债券余额	0 元
8、利率（%）	6.7%
9、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
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
13、特殊条款的触发及执行情况	第2年末发行人利率选择权及投资者回售权；2018年1月已全额兑付

1、债券代码	135268
2、债券简称	16 融创 03
3、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）
4、发行日	2016 年 3 月 7 日
5、最近回售日	2019 年 3 月 7 日
6、到期日	2021 年 3 月 7 日
7、债券余额	3,500,000,000 元

8、利率（%）	5.40%
9、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
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
13、特殊条款的触发及执行情况	第3年末发行人利率选择权及投资者回售权；报告期内未出现相关执行情况

1、债券代码	135408
2、债券简称	16 融创 04
3、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（第三期）
4、发行日	2016 年 5 月 3 日
5、最近回售日	2019 年 5 月 3 日
6、到期日	2022 年 5 月 3 日
7、债券余额	2,700,000,000 元
8、利率（%）	5.85%
9、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
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
13、特殊条款的触发及执行情况	第3年末发行人利率选择权及投资者回售权；报告期内未出现相关执行情况

1、债券代码	135548
2、债券简称	16 融创 05
3、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）
4、发行日	2016 年 6 月 13 日
5、最近回售日	2019 年 6 月 13 日
6、到期日	2022 年 6 月 13 日
7、债券余额	2,300,000,000 元
8、利率（%）	5.45%
9、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
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
13、特殊条款的触发及执行情况	第3年末发行人利率选择权及投资者回售权；报告期内未出现相关执行情况

1、债券代码	118470
2、债券简称	16 融地 01

3、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）
4、发行日	2016 年 1 月 22 日
5、最近回售日	2021 年 1 月 22 日
6、到期日	2023 年 1 月 22 日
7、债券余额	5,000,000,000 元
8、利率（%）	6.39%
9、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
10、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
13、特殊条款的触发及执行情况	第 5 年末发行人利率选择权及投资者回售权；报告期内未出现相关执行情况

二、募集资金使用情况

单位：元币种：人民币

债券代码：122432、122433、122445

债券简称	15 融创 01、15 融创 02、15 融创 03
募集资金专项账户运作情况	报告期初，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	6,000,000,000 元
募集资金期末余额	511,336.23 元
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	报告期内无募集资金使用事项。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
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：元币种：人民币

债券代码：136633、136624

债券简称	16 融创 06、16 融创 07
募集资金专项账户运作情况	报告期初，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	4,000,000,000 元
募集资金期末余额	515,814.86 元
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	报告期内无募集资金使用事项。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
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：元币种：人民币

债券代码：135079、135268

债券简称	16 融创 01、16 融创 03
募集资金专项账户运作情况	报告期初，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	5,000,000,000 元
募集资金期末余额	2,200,095.25 元
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	报告期内无募集资金使用事项。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
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：元币种：人民币

债券代码：135408、135548

债券简称	16 融创 04、16 融创 05
募集资金专项账户运作情况	报告期初，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	5,000,000,000 元
募集资金期末余额	804,872.21 元
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	报告期内无募集资金使用事项。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
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：元币种：人民币

债券代码：118470

债券简称	16 融地 01
募集资金专项账户运作情况	报告期初，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	5,000,000,000 元
募集资金期末余额	47,446.02 元
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	报告期内无募集资金使用事项
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
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

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	122432、122433、122445
债券简称	15 融创 01、15 融创 02、15 融创 03
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2018年6月27日
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体偿还债务的能力很强，债项受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变；无影响

债券代码	135079、135268、118470
债券简称	16 融创 01、16 融创 03、16 融地 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2018年6月27日
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体偿还债务的能力很强，债项受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变；无影响

债券代码	136633、136624
债券简称	16 融创 06、16 融创 07
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2017年6月26日
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体偿还债务的能力极强，债项基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变；无影响

（二） 主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：122432、122433、122445、136633、136624、135079、135268、135408、135548、118470

债券简称	15 融创 01、15 融创 02、15 融创 03、16 融创 06、16 融创 07、16 融创 01、16 融创 03、16 融创 04、16 融创 05、16 融地 01
其他偿债保障措施概述	报告期内，公司经营活动现金净流量情况良好，为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。报告期内，公司偿债计划和其他偿债保障措施与募集说明书的相关承诺一致。
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）	无
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：122432、122433、122445、136633、136624、135079、135268、135408、

135548、118470

债券简称	15 融创 01、15 融创 02、15 融创 03、16 融创 06、16 融创 07、16 融创 01、16 融创 03、16 融创 04、16 融创 05、16 融地 01
偿债计划概述	报告期内，公司经营活动现金净流量情况良好，为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。报告期内，公司偿债计划和其他偿债保障措施与募集说明书的相关承诺一致。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

债券代码：122432、122433、122445、136633、136624、135079、135268、135408、135548、118470

债券简称	15 融创 01、15 融创 02、15 融创 03、16 融创 06、16 融创 07、16 融创 01、16 融创 03、16 融创 04、16 融创 05、16 融地 01
账户资金的提取情况	15 融创 01、15 融创 02、15 融创 03、16 融创 06、16 融创 07 报告期内尚未付息，未发生提取事项；16 融创 03、16 融创 04、16 融创 05、16 融地 01 报告期内正常提取用于支付 2018 年度当期利息；16 融创 01 报告期内已全额兑付本金。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人履职情况

债券代码	122432、122433、122445
债券简称	15 融创 01、15 融创 02、15 融创 03
债券受托管理人名称	申万宏源证券有限公司
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人申万宏源证券有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的风险防范措施、解决机制（如有）	无

债券代码	135079、135268、136633、136624、118470
债券简称	16 融创 04、16 融创 05、16 融创 06、16 融创 07、16 融地 01
债券受托管理人名称	国泰君安证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的风险防范措施、解决机制（如有）	无

债券代码	135079、135268
债券简称	16 融创 01、16 融创 03
债券受托管理人名称	中信建投证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人中信建投证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的风险防范措施、解决机制（如有）	无

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况及未来展望

公司从事的主要业务	房地产开发及商品房销售
主要产品及其用途	公司专注于高端物业的开发和管理，以“至臻，致远”为品牌方向，以“客户需求”为导向，持之以恒的为客户专注打造高端精品物业
经营模式	基于对市场发展的精准判断，对消费者需求的敏锐洞悉，以及对高品质的不懈追求，公司采用先进的设计理念和严格的管理监控体系，致力于不断提升项目定位、规划设计、建设和服务能力，提升项目综合品质，打造精品项

	目。经过多年操作积累，融创在所进入城市产生了强大的市场影响力和品牌竞争力，赢得客户高度认可。
所属行业的未来发展阶段、周期性特点、行业地位	在去杠杆、控风险、调结构的大背景之下，2018年上半年去杠杆力度较大，房地产销售数据总体上看已开始进入下行周期，政策调控开始趋稳；大部分城市供需关系开始好转，房价内在上涨压力在逐渐减小；“贸易战”等一系列不确定性下，房地产在宏观经济中的系统重要性提高。在保持流动性合理充裕的情况下，房地产行业资金面进一步全面收紧的可能性较小，预计房地产销售将趋于平稳，城市之间保持分化。面对复杂的市场环境，公司在保证现金流绝对安全的前提下，对宏观经济和货币政策进行准确判断，把握有利时机，主要通过收并购等灵活的方式，以高性价比获取优质项目，充裕优质的土地储备，为融创未来的发展打下了优秀的基础，让融创稳居行业领先地位。

（二）经营情况分析

1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产销售	354.52	275.97	22.16	94.47	100.73	85.03	15.59	96.44
物业管理及其他	20.77	15.53	25.22	5.53	3.71	2.79	24.77	3.56
品牌费收入	-	-	-	-	-	-	-	-
租金及代理费收入	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	375.29	291.50	22.33	100.00	104.44	87.82	15.92	100.00

2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：不适用此分类

3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，说明相关变动的的原因。

2018年 1-6 月房地产销售收入较去年同期增加 251.95%，成本增加 224.57%，毛利率增加 42.12%，主要系本集团的业务规模不断扩大，已售物业项目的交付面积大幅增加所致。

（三）新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

二、投资状况

（一）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一）公司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

与控股股东之间在业务、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。截至本报告签署之日，公司拥有完整的组织机构和业务操作团队，负责本公司的整体经营，财务核算独立，各项资产权属明确清晰。

（二）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

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反公司法、公司章程规定

是 否

（四）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

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元币种：人民币

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

与发行人或发行人的子公司、合营及联营公司的主营业务无关。

2. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

否

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：4.23 亿元，占合并口径净资产的比例（%）：0.8，是否超过合并口径净资产的 10%：是 否

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

（一）上年度财务报告被注册会计师出具非标准审计报告

适用 不适用

（二）公司半年度财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、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

四、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	64,789,129.8	59,959,971.7	8.05	
2	总负债	59,502,099	55,104,787	7.98	
3	净资产	5,287,031	4,855,184	8.89	
4	归属母公司股东的净资产	4,174,138	3,645,538	14.50	
5	资产负债率(%)	91.84	91.90	-0.07	
6	有形资产负债率(%)	92.44	92.46	-0.03	
7	流动比率	1.18	1.25	-5.91	
8	速动比率	0.44	0.45	-3.11	
9	期末现金及现金等价物余额	5,787,013	5,885,969	-1.68	

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	营业收入	3,752,912	1,044,468	259.31	本集团的物业销

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
					售业务规模不断扩大, 于多个地区的已售物业项目的交付面积大幅增加。
2	营业成本	2,914,970	878,222	231.92	营业成本的增加主要由于物业交付面积的增加。
3	利润总额	647,163	115,555	460.05	主要由于营业收入的增加导致。
4	净利润	536,781	164,064	227.18	同利润总额变动趋势一致
5	扣除非经常性损益后净利润	321,100	-240,173	-233.70	由于营业收入的增加导致
6	归属母公司股东的净利润	519,624	167,903.4	209.48	同利润总额变动趋势一致
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	809,170	301,399	168.47	净利润增长带来 EBITDA 增长
8	经营活动产生的现金流量净额	3,328,603	2,575,686	29.23	
9	投资活动产生的现金流量净额	-1,613,657	-5,903,539	-72.67	本集团于 2018 年上半年通过股权收购形式新增较少的房地产项目, 从而使该项减少
10	筹资活动产生的现金流量净额	-1,813,901	5,528,482	-132.81	由于 2018 年上半年新增借款大幅减少导致
11	应收账款周转率	66.22	27.33	142.30	由于本集团在 2018 年上半年进一步加大了销售物业的收款力度, 所以应收账款的收款率提高
12	存货周转率	0.18	0.13	40.60	由于本集团在 2018 年上半年进一步加大了去化力度, 使得存货周转率提高
13	EBITDA 全部债务比	4.43%	3.81%	16.35	
14	利息保障倍数	2.05	1.30	57.37	主要由于息税前利润增长
15	现金利息保障倍数	8.36	9.48	-11.87	
16	EBITDA 利息倍数	1.31	0.79	66.15	主要由于 EBITDA 增长
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
				-	
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	

说明1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号---非经常性损益(2008)》执行。

说明2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用+摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

已在上述表格中解释说明

五、资产情况

(一) 主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位: 亿元币种: 人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
货币资金	821.10	819.3	0.22	
应收账款	12.03	10.64	13.08	
预付款项	121.67	77.69	56.60	随着业务规模扩大和收入增加, 预缴税金大幅增加。同时随着业务规模扩大, 预付土地款也大幅增加。
其他应收款	968.38	779.96	24.16	
存货	3,296.73	3,114.26	5.86	
可供出售金融资产	9.43	7.32	28.80	
长期股权投资	530.84	504.05	5.31	
投资性房地产	134.54	123.36	9.06	
固定资产	258.40	220.43	17.23	
无形资产	35.08	29.97	17.06	
商誉	6.77	6.18	9.60	
其他非流动资产	20.12	49.31	-59.19	主要由于17年末尚未完成股转的万达项目在18年上半年已经完成股转, 于2017年末预付股权款已经转入长期股权投资导致。

2. 主要资产变动的的原因

已在上述表格中解释说明

(二) 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的主体、类别及金额（如有）	由于其他原因受限的情况（如有）
货币资金	242.40			主要为销售监管资金、贷款保证金、按揭保证金、保函保证金等
存货	1,503.41			作为银行借款（开发贷、并购贷等）抵押物
固定资产、无形资产及投资性房地产等	230.52			作为银行借款抵押物
合计	1,976.33		-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

√适用□不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

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	母公司直接或间接持有的股权比例(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	165.95	1.55	100	100%	借款质押
北京融科阳光房地产开发有限公司	26.66	2.89	100	100%	借款质押
上海昊川置业有限公司	89.47	1.03	100	100%	借款质押
佛山市融兴房地产有限公司	27.60	0.38	100	100%	借款质押

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	母公司直接或间接持有的股权比例(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
苏州德尔太湖湾地产有限公司	78.75	8.05	100	100%	借款质押
南京莱蒙都会房地产开发有限公司	5.35	-	100	95%	借款质押
常州绿城置业有限公司	56.07	6.28	97	100%	借款质押
合计	449.86	20.18	-	-	-

说明：上述表格中为主要子公司的股权质押情况。

六、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1. 主要负债情况

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	143.74	100.18	43.48	本集团业务规模持续扩大，新增较多短期融资以支持房地产开发活动所致
应付账款	366.95	341.06	7.59	
预收款项	1,806.97	1,381.05	30.84	本集团业务规模持续扩大，集团实现销售回款也造成预收账款增幅较大
应付职工薪酬	3.89	10.20	-61.86	17年末计提的年终奖已于18年初支付所致
应交税费	141.67	124.24	14.03	
应付利息	16.79	18.38	-8.67	
其他应付款	1,424.30	1,355.89	5.05	
一年内到期的非流动负债	534.09	553.54	-3.51	
长期借款	890.60	999.29	-10.88	
其他非流动负债	211.37	222.45	-4.98	

2. 主要负债变动的的原因

已在上述表格中解释说明

3. 发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二） 主要有息负债情况

报告期末借款总额 1,817.22 亿元；上年末借款总额 1,911.36 亿元
借款总额同比变动超过 30%，或存在逾期未偿还借款且未达成展期协议

适用 不适用

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

不适用

（五） 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

上半年融资计划及安排执行情况、下半年大额有息负债到期或回售情况及相应融资安排：

2018 年公司根据自身整体的战略规划、实际的经营情况，综合考虑境内外资本市场形势，适时选择窗口灵活选择安排公司的融资方案。

下半年有债券 15 融创 01 及 15 融创 03 到期回售，已准备好自有资金以及深交所私募 60 亿元去完成债券的回售。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
合计	3,054.90	1,945.60	1,109.30

上年末银行授信总额度：3,054.90 亿元，本报告期末银行授信总额度 3,054.90 亿元，已使用额度为 1945.60 亿元，尚未使用额度为 1109.30 亿元。

本报告期银行授信额度变化情况：0 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

深交所私募债 60 亿元

七、 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：64.72 亿元

报告期非经常性损益总额：21.57 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元币种：人民币

上年末对外担保的余额：221.31 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-18.87 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：202.44 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

被担保单位名称	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
上海新富港房地产发展有限公司	25.00	房地产开发	良好	保证担保	29.00	2019年9月17日	无不利影响
武汉融创臻远房地产有限公司	0.00	房地产开发	良好	保证担保	19.96	2018年10月17日	无不利影响
重庆融创启洋置业有限公司	18.06	房地产开发	良好	保证担保	12.42	2018年11月18日	无不利影响
武汉融创臻远房地产有限公司	0.00	房地产开发	良好	保证担保	10.00	2019年12月16日	无不利影响
佛山市龙光骏景地产有限公司	0.11	房地产开发	良好	保证担保	8.60	2019年8月13日	无不利影响
上海融创睿丰投资有限公司	1.00	房地产开发	良好	保证担保	7.07	2021年4月27日	无不利影响
昆山融信恺庭房地产开发有限公司	10.00	房地产开发	良好	保证担保	6.37	2020年5月8日	无不利影响
青岛达铭房地产开发有限公司	20.00	房地产开发	良好	保证担保	5.67	2020年9月21日	无不利影响

被担保单位名称	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
重庆融创启洋置业有限公司	18.06	房地产开发	良好	保证担保	5.20	2020年2月20日	无不利影响
山西融创现代置业有限公司	0.50	房地产开发	良好	保证担保	4.90	2020年12月24日	无不利影响
天津融海联创投资合伙企业（有限合伙）	0.00	房地产开发	良好	保证担保	4.87	2019年10月25日	无不利影响
合肥融创政新置业有限公司	1.00	房地产开发	良好	保证担保	4.70	2020年1月9日	无不利影响
石家庄巨邦房地产开发有限公司	0.20	房地产开发	良好	保证担保	4.56	2021年2月11日	无不利影响
上海中房景阳房产有限公司	3.28	房地产开发	良好	保证担保	4.50	2019年12月14日	无不利影响
重庆葛洲坝融创深达置业有限公司	2.70	房地产开发	良好	保证担保	4.46	2019年1月17日	无不利影响
无锡融创房地产开发有限公司	1.00	房地产开发	良好	保证担保	4.35	2019年12月26日	无不利影响
郑州大有永固置业有限公司	2.00	房地产开发	良好	保证担保	4.13	2019年8月31日	无不利影响
湖州仁皇房地产有限公司	0.80	房地产开发	良好	保证担保	4.00	2020年6月19日	无不利影响
杭州金泓置业有限公司	0.10	房地产开发	良好	保证担保	3.40	2021年3月28日	无不利影响
重庆葛洲坝融创深达置业有限公司	2.70	房地产开发	良好	保证担保	3.37	2020年3月22日	无不利影响
重庆融联盛房地产开发有限公司	6.58	房地产开发	良好	保证担保	3.30	2018年12月20日	无不利影响
西安融创天朗地产有限公司	1.00	房地产开发	良好	保证担保	3.30	2021年6月15日	无不利影响
泰兴市融和置业有限公司	0.20	房地产开发	良好	保证担保	3.11	2019年5月29日	无不利影响
其他	不适用	房地产开发	良好	保证担保	41.20		无不利影响
合计	—	—	—	—	202.44	—	—

除上述对外担保外，公司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 673.33 亿元。

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

五、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

（一）法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人重大资产重组	交易所网站	2018年6月29日	截止公告披露日，发行人已支付完毕目标权益全部对价款，已取得目标项目实际控制权、已完成目标项目公司相关运营管理协议的签署及相关人员的派驻。	无不利影响

（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

不适用

第六节 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、发行人为创新创业公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

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

不适用

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 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。

（以下无正文）

（本页无正文，为《融创房地产集团有限公司公司债券半年度报告（2018 年上半年）之盖章页》）



附件 财务报表

合并资产负债表

2018 年 6 月 30 日

编制单位：融创房地产集团有限公司

单位：千元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	82,109,707	81,930,263
结算备付金		
拆出资金		
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		17,416
应收账款	1,203,176	1,063,844
预付款项	12,166,564	7,769,441
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	96,838,398	77,996,256
买入返售金融资产		
存货	329,672,977	311,426,052
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,893,465	4,949,002
流动资产合计	523,884,287	485,152,274
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	942,817	731,578
持有至到期投资		
长期应收款	1,313,918	1,415,766
长期股权投资	53,083,719	50,405,304
投资性房地产	13,454,020	12,335,611
固定资产	25,840,376	22,042,759
在建工程	21,277,191	17,058,510
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	3,508,420	2,996,932

开发支出		
商誉	677,356	618,448
长期待摊费用	169,890	149,053
递延所得税资产	1,726,892	1,762,289
其他非流动资产	2,012,412	4,931,193
非流动资产合计	124,007,011	114,447,443
资产总计	647,891,298	599,599,717
流动负债：		
短期借款	14,374,282	10,018,348
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	28,087	53,839
衍生金融负债		
应付票据	989,164	195,100
应付账款	36,694,536	34,106,454
预收款项	180,696,593	138,105,463
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		1,020,429
应付职工薪酬	389,000	
应交税费	14,166,595	12,423,595
应付利息	1,678,680	1,838,091
应付股利		
其他应付款	142,429,720	135,588,908
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	53,408,755	55,354,409
其他流动负债	598,539	642,967
流动负债合计	445,453,951	389,347,603
非流动负债：		
长期借款	89,060,031	99,928,500
应付债券	24,879,331	25,834,959
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	1,450,738	1,681,116
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	12,937,267	11,843,164

其他非流动负债	21,239,671	22,412,532
非流动负债合计	149,567,038	161,700,271
负债合计	595,020,989	551,047,874
所有者权益		
股本	7,000,000	7,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	223,303	133,540
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,285,774	1,285,774
一般风险准备		
未分配利润	33,232,302	28,036,062
归属于母公司所有者权益合计	41,741,379	36,455,376
少数股东权益	11,128,930	12,096,467
所有者权益合计	52,870,309	48,551,843
负债和所有者权益总计	647,891,298	599,599,717

法定代表人：汪孟德 主管会计工作负责人：曹鸿玲 会计机构负责人：程轶

母公司资产负债表

2018年6月30日

编制单位：融创房地产集团有限公司

单位：千元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,753,411	6,571,593
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		
预付款项	33,041	28,031
应收利息		
应收股利		
其他应收款	122,799,336	97,402,804
存货	29,100	20,263
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	894,900	371,578
流动资产合计	126,509,788	104,394,269
非流动资产：		

可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	19,026,746	18,615,953
投资性房地产		
固定资产	4,498	3,933
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		4,117,092
非流动资产合计	19,031,244	22,736,978
资产总计	145,541,032	127,131,247
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	28,087	53,839
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	194,110	102,871
预收款项	1,100	1,100
应付职工薪酬	1,566	2,131
应交税费	1,999	46,255
应付利息	866,273	953,863
应付股利		
其他应付款	90,463,686	70,133,640
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	630,000	700,000
其他流动负债	598,540	642,967
流动负债合计	92,785,361	72,636,666
非流动负债：		
长期借款	8,580,000	8,570,089
应付债券	24,242,252	25,834,959
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		

预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		12,604
其他非流动负债	102,685	167,634
非流动负债合计	32,924,937	34,585,286
负债合计	125,710,298	107,221,952
所有者权益：		
股本	7,000,000	7,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	41,710	41,710
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,472,327	1,472,327
未分配利润	11,316,697	11,395,258
所有者权益合计	19,830,734	19,909,295
负债和所有者权益总计	145,541,032	127,131,247

法定代表人：汪孟德 主管会计工作负责人：曹鸿玲 会计机构负责人：程轶

合并利润表

2018 年 1—6 月

编制单位：融创房地产集团有限公司

单位：千元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	37,529,117	10,444,684
其中：营业收入	37,529,117	10,444,684
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	36,324,133	13,224,098
其中：营业成本	29,149,696	8,782,216
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,090,434	495,805
销售费用	1,801,231	667,943
管理费用	2,946,855	557,169

财务费用	1,206,218	1,510,540
资产减值损失	129,699	1,210,425
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	90,701	66,001
投资收益（损失以“－”号填列）	1,663,077	1,610,122
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	571,720	-293,526
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
其他收益		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,958,762	-1,103,291
加：营业外收入	3,692,968	2,312,902
减：营业外支出	180,098	54,057
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	6,471,632	1,155,554
减：所得税费用	1,103,825	-485,086
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	5,367,807	1,640,640
（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.归属于母公司所有者的净利润	5,196,240	1,679,034
2.少数股东损益	171,567	-38,394
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供		

出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	5,367,807	1,640,640
归属于母公司所有者的综合收益总额	5,196,240	1,679,034
归属于少数股东的综合收益总额	171,567	-38,394
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：汪孟德 主管会计工作负责人：曹鸿玲 会计机构负责人：程轶

母公司利润表

2018 年 1—6 月

编制单位：融创房地产集团有限公司

单位：千元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	370,480	3,600
减：营业成本	3,676	10,933
税金及附加	8,503	723
销售费用	87,006	6,812
管理费用	240,874	116,204
财务费用	1,009,876	705,122
资产减值损失	-421,568	1,111,462
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	90,701	66,001
投资收益（损失以“－”号填列）	476,304	-133,721
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	37,488	-426,195
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	9,118	-2,015,376
加：营业外收入	5,623	18,759
减：营业外支出	105,905	605
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-91,164	-1,997,222
减：所得税费用	-12,604	-104,732
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-78,560	-1,892,490
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）		

五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	-78,560	-1,892,490
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：汪孟德 主管会计工作负责人：曹鸿玲 会计机构负责人：程轶

合并现金流量表

2018 年 1—6 月

编制单位：融创房地产集团有限公司

单位：千元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
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	73,837,548	30,259,361
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		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	69,182,613	44,440,501

经营活动现金流入小计	143,020,161	74,699,862
购买商品、接受劳务支付的现金	23,530,822	18,333,895
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		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	2,399,868	1,082,531
支付的各项税费	10,132,565	3,937,579
支付其他与经营活动有关的现金	73,670,874	25,589,001
经营活动现金流出小计	109,734,129	48,943,006
经营活动产生的现金流量净额	33,286,032	25,756,856
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		882,258
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	-834,716	-233,763
收到其他与投资活动有关的现金		3,112,570
投资活动现金流入小计	-834,716	3,761,065
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,760,071	55,359
投资支付的现金		2,600,000
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	7,541,787	52,370,691
支付其他与投资活动有关的现金		7,770,402
投资活动现金流出小计	15,301,858	62,796,452
投资活动产生的现金流量净额	-16,136,574	-59,035,387
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,000	60,001
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,000	60,001
取得借款收到的现金	42,903,645	74,157,498
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	340,600	959,100
筹资活动现金流入小计	43,247,245	75,176,599
偿还债务支付的现金	53,359,327	10,875,814
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,051,267	4,092,187
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		306,321
支付其他与筹资活动有关的现金	1,975,665	4,923,780
筹资活动现金流出小计	61,386,259	19,891,781

筹资活动产生的现金流量净额	-18,139,014	55,284,818
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	-989,556	22,006,287
加：期初现金及现金等价物余额	58,859,686	45,303,343
六、期末现金及现金等价物余额	57,870,130	67,309,630

法定代表人：汪孟德 主管会计工作负责人：曹鸿玲 会计机构负责人：程轶

母公司现金流量表

2018 年 1—6 月

编制单位：融创房地产集团有限公司

单位：千元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
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	24,885,093	14,073,407
经营活动现金流入小计	24,885,093	14,073,407
购买商品、接受劳务支付的现金	2,559	
支付给职工以及为职工支付的现金	80,422	66,023
支付的各项税费	68,163	35,712
支付其他与经营活动有关的现金	25,002,464	5,830,920
经营活动现金流出小计	25,153,608	5,932,655
经营活动产生的现金流量净额	-268,515	8,140,752
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	438,816	304,348
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		930,817
投资活动现金流入小计	438,816	1,235,165
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	566	575
投资支付的现金	523,321	2,600,000
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	373,305	14,112,806
支付其他与投资活动有关的现金	151,765	1,763,712
投资活动现金流出小计	1,048,957	18,477,093
投资活动产生的现金流量净额	-610,141	-17,241,928
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	9,911	7,000,000

发行债券收到的现金	500,000	
收到其他与筹资活动有关的现金	1,371,890	
筹资活动现金流入小计	1,881,801	7,000,000
偿还债务支付的现金	2,200,000	46,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,244,682	949,315
支付其他与筹资活动有关的现金		1,384,009
筹资活动现金流出小计	3,444,682	2,379,324
筹资活动产生的现金流量净额	-1,562,881	4,620,676
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	-2,441,537	-4,480,500
加：期初现金及现金等价物余额	4,746,187	16,762,247
六、期末现金及现金等价物余额	2,304,650	12,281,747

法定代表人：汪孟德 主管会计工作负责人：曹鸿玲 会计机构负责人：程轶

合并所有者权益变动表

2018年1—6月

编制单位：融创房地产集团有限公司

单位：千元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	7,000,000				133,540				1,285,774		28,036,062	12,096,467	48,551,843
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	7,000,000				133,540				1,285,774		28,036,062	12,096,467	48,551,843
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					89,763						5,196,240	-967,537	4,318,466
(一) 综合收益总额											5,196,240	171,567	5,367,807
(二) 所有者投入和减少资本					89,763							-840,530	-750,767
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本												-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额					146,518							1,514,000	1,514,000
4. 其他					-56,755							673,470	616,715
(三) 利润分配												-298,574	-298,574

1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配												-298,574	-298,574
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	7,000,000				223,303				1,285,774		33,232,302	11,128,930	52,870,309

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	7,000,000				418,564				1,282,815		19,950,189	6,815,005	35,466,573
加：会计政策变更													
前期差错更正													

同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	7,000,000			418,564				1,282,815	19,950,189	6,815,005	35,466,573		
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)				-285,024			2,959	8,085,873	5,281,462	13,085,270			
(一) 综合收益总额								9,738,832	271,163	10,009,995			
(二) 所有者投入和减少资本				-285,024					5,637,816	5,352,792			
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本									-17,400	-17,400			
3. 股份支付计入所有者权益的金额				210,370							210,370		
4. 其他				-495,394					5,655,216	5,159,822			
(三) 利润分配							2,959	-1,652,959	-627,517	-	2,277,517		
1. 提取盈余公积							2,959	-2,959					
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配								-1,650,000	-306,321	-	1,956,321		
4. 其他									-321,196	-321,196			
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本													

(或股本)													
2. 盈余公积转增资本 (或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	7,000,000				133,540				1,285,774		28,036,062	12,096,467	48,551,843

法定代表人：汪孟德 主管会计工作负责人：曹鸿玲 会计机构负责人：程轶

母公司所有者权益变动表

2018年1—6月

编制单位：融创房地产集团有限公司

单位：千元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	本期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	7,000,000				41,710				1,472,327		11,395,258	19,909,295
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	7,000,000				41,710				1,472,327		11,395,258	19,909,295
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-78,561	-78,561

(一) 综合收益总额												-78,561	-78,561
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 对所有者(或股东)的分配													
3. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	7,000,000				41,710					1,472,327		11,316,697	19,830,734

项目	上期
----	----

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	7,000,000				41,710				1,469,368		13,018,623	21,529,701
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	7,000,000				41,710				1,469,368		13,018,623	21,529,701
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)								2,959			-	-
(一) 综合收益总额											29,594	29,594
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配								2,959			-	-
1. 提取盈余公积								2,959			-2,959	
2. 对所有者(或股东)的分配											-	-
3. 其他											1,650,000	1,650,000
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本												

(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	7,000,000				41,710				1,472,327		11,395,258	19,909,295

法定代表人：汪孟德 主管会计工作负责人：曹鸿玲 会计机构负责人：程轶

担保人财务报表

适用 不适用