

**融创房地产集团有限公司**

**公司债券年度报告**

(2018 年)

二〇一九年四月

## 重要提示

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

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 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。

截至本年度报告批准报出日，公司面临的风险因素与 2018 年半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	7
一、 公司基本信息	7
二、 信息披露事务负责人	7
三、 信息披露网址及置备地	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
六、 中介机构情况	8
（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	17
三、 报告期内资信评级情况	19
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	20
五、 偿债计划	21
六、 专项偿债账户设置情况	21
七、 报告期内持有人会议召开情况	22
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况	22
第三节 业务经营和公司治理情况	23
一、 公司业务和经营情况	23
二、 投资状况	25
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	25
四、 公司治理情况	25
五、 非经营性往来占款或资金拆借	25
第四节 财务情况	26
一、 财务报告审计情况	26
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	26
三、 合并报表范围调整	26
四、 主要会计数据和财务指标	26
五、 资产情况	28
六、 负债情况	30
七、 利润及其他损益来源情况	32
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	32
九、 对外担保情况	33
第五节 重大事项	39
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	39
二、 关于破产相关事项	39
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	39
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	40
五、 其他重大事项的信息披露情况	40
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	40
一、 发行人为可交换债券发行人	40
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	40
三、 发行人为绿色公司债券发行人	40
四、 发行人为可续期公司债券发行人	40
五、 其他特定品种债券事项	41
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	41

第八节	备查文件目录 .....	42
	财务报表 .....	44
附件一：	发行人财务报表 .....	44
	担保人财务报表 .....	57

## 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
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，报告期	指	2018年度
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 朝阳区融科望京中心 B 座 25 层
办公地址的邮政编码	100102
公司网址	<a href="http://www.sunac.com.cn/">www.sunac.com.cn/</a>
电子信箱	<a href="mailto:ir@sunac.com.cn">ir@sunac.com.cn</a>

### 二、信息披露事务负责人

姓名	曹鸿玲
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	财务总监
联系地址	北京市朝阳区融科望京中心 B 座 26 层
电话	010-69656666
传真	010-69656666
电子信箱	<a href="mailto:ir@sunac.com.cn">ir@sunac.com.cn</a>

### 三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易 场所网站网址	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
年度报告备置地	北京市朝阳区融科望京中心 B 座 26 层

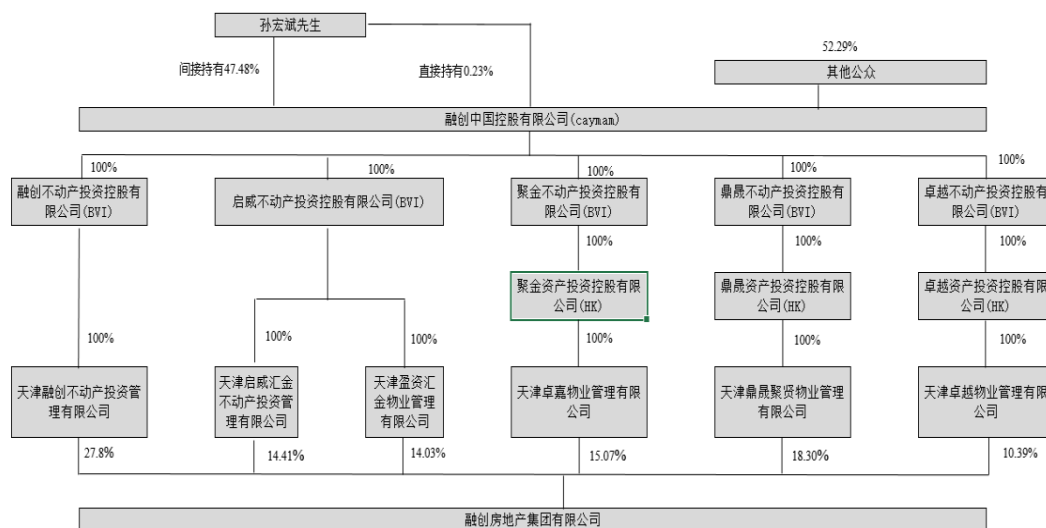
#### 四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

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

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

有控股股东或实际控制人 无控股股东或实际控制人



##### （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）出具审计报告的会计师事务所

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	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	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	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	洪祖柏、姚宁；杨曼、杜凯

债券代码：114365、114382

债券简称：18 融创 01、18 融创 03

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	杜凯、崔盛爰、李丹

## （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

债券代码	114365、114382
债券简称	18 融创 01、18 融创 03
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼
联系人	郭春磊、袁圣文、邢超
联系电话	010-85130311

### （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

债券代码	114365
债券简称	18 融创 01
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	114382
债券简称	18 融创 03
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、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2018 年 8 月 14 日
7、到期日	2020 年 8 月 14 日
8、债券余额	1,178,455,000
9、截至报告期末的利率(%)	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、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	发行人将利率由4.5%上调至6.8%
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	部分投资者选择回售规模 13.22 亿元
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

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、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	2020 年 3 月 14 日
7、到期日	2020 年 8 月 14 日
8、债券余额	2,500,000,000
9、截至报告期末的利率(%)	5.70
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、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、其他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、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2018 年 9 月 1 日
7、到期日	2020 年 9 月 1 日
8、债券余额	164,740,000
9、截至报告期末的利率(%)	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、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	发行人将利率由 4.48%上调至 7.5%
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	部分投资者选择回售规模为 8.35 亿元
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

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、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019 年 8 月 16 日
7、到期日	2021 年 8 月 16 日
8、债券余额	1,200,000,000
9、截至报告期末的利率(%)	3.44
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、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

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、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年8月16日
7、到期日	2023年8月16日
8、债券余额	2,800,000,000
9、截至报告期末的利率(%)	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、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

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、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2018年1月21日
7、到期日	2020年1月21日
8、债券余额	0

9、截至报告期末的利率(%)	6.70
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、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	发行人将利率由 5.2%上调至 6.7%
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	投资者回售规模 15 亿元
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

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、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019 年 3 月 7 日
7、到期日	2021 年 3 月 7 日
8、债券余额	3,500,000,000
9、截至报告期末的利率(%)	5.40
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、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内无
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

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、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019 年 5 月 3 日

7、到期日	2022年5月3日
8、债券余额	2,700,000,000
9、截至报告期末的利率(%)	5.85
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、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

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、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019年6月13日
7、到期日	2022年6月13日
8、债券余额	2,300,000,000
9、截至报告期末的利率(%)	5.45
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、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

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、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年1月22日
7、到期日	2023年1月22日
8、债券余额	5,000,000,000
9、截至报告期末的利率(%)	6.39
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、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	114365
2、债券简称	18融创01
3、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)
4、发行日	2018年8月28日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019年8月28日
7、到期日	2021年8月28日
8、债券余额	1,000,000,000
9、截至报告期末的利率(%)	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、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内无付息安排
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	114382
2、债券简称	18融创03
3、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)
4、发行日	2018年10月9日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019年10月9日
7、到期日	2021年10月9日
8、债券余额	1,010,000,000
9、截至报告期末的利率(%)	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、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内无付息安排
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

## 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	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
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	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
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	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
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况	募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划

及履行的程序	及其他约定一致
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	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
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	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
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	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
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	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。
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	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
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	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
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：114365、114382

债券简称	18 融创 01、18 融创 03
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	2,010,000,000
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	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
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
评级结果披露地点	上海证券交易所网站
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	2019年6月27日
评级结果披露地点	上海证券交易所网站
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	2018年6月12日
评级结果披露地点	上海证券交易所网站
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

债券代码	114365
债券简称	18 融创 01
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2018年7月17日
评级结果披露地点	深圳证券交易所网站
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）	不适用

**（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）报告期内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、114365、114382

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、18 融创 01、18 融创 03
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
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	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、114365、114382

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、18 融创 01、18 融创 03
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、114365、114382

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、18融创01、18融创03
账户资金的提取情况	15融创01、15融创02、15融创03、16融创03、16融创04、16融创05、16融创06、16融创07、16融地01在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；18融创01、18融创03报告期内尚未涉及付息，未发生提取事项。
专项偿债账户的变更、变化情况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（包含债权代理人）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
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是；上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>

债券代码	135408、135548、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

可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是；上海证券交易所网站；深圳证券交易所网站
债券代码	135079、135268、114365、114382
债券简称	16融创01、16融创03、18融创01、18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
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是；上海证券交易所网站；深圳证券交易所网站

### 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

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。

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。

##### （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	1,025.60	790.52	22.92	94.69	520.08	433.62	16.62	93.92
物业管理及其他	57.53	31.38	45.45	5.31	33.67	16.08	52.24	6.08
合计	1,083.13	821.90	24.12	-	553.75	449.70	18.79	-

## 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，分别说明相关变动的的原因。

发行人营业收入及营业成本较上年同期增长幅度较大，主要由于发行人报告期内业务规模及房屋销售规模快速增长，收入及成本均大幅增长所致。

### （三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 20,818 万元，占年度销售总额 0.19%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过年度销售总额 30%的

适用 不适用

向前五名供应商采购额 3,273,573 万元，占年度采购总额 35.55%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

向前五名客户采购额超过年度采购总额 30%的

适用 不适用

披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

单位：万元 币种：人民币

供应商名称	购买的产品/劳务	采购金额
中国建筑第二工程局有限公司	工程建造劳务	1,639,401
中国建筑第八工程局有限公司	工程建造劳务	937,457
中建八局第三建设有限公司	工程建造劳务	312,032
上海崇明建设（集团）有限公司	工程建造劳务	274,493
中国建筑一局（集团）有限公司	工程建造劳务	110,190

其他说明

无



#### （四） 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

#### （五） 公司未来展望

未来公司将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、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》、公司章程规定的情况

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：

是

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0，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

## 第四节 财务情况

### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

### 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

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

财政部于2018年颁布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号)及其解读，公司已按照上述通知编制2018年度的财务报表，比较财务报表已相应调整。

### 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	69,284,996.6	59,959,971.7	15.55	
2	总负债	62,225,967.3	55,104,787.4	12.92	
3	净资产	7,059,029.3	4,855,184.3	45.39	主要因公司股东增资以及未分配利润增加
4	归属母公司股东的净资产	5,809,439	3,645,53	59.3	同上

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	7.6	6	
5	资产负债率 (%)	89.81	91.9	-2.27	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	91.93	92.46	-0.57	
7	流动比率	1.16	1.25	-7.20	
8	速动比率	0.43	0.45	-4.44	
9	期末现金及现金等价物余额	7,189,291.7	5,885,968.7	22.14	
-					
-					

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	10,831,274.1	5,537,549.2	95.60	主要因公司年度销售规模大幅增长
2	营业成本	8,219,010.6	4,497,026.0	82.77	主要因公司营业成本随营业收入规模增长而增加
3	利润总额	1,783,153.1	1,023,680.1	74.19	主要因公司年度销售收入规模增长
4	净利润	1,383,052.7	1,000,999.5	38.17	主要因公司年度收入规模增长, 盈利水平增长
5	扣除非经常性损益后净利润	1,526,029	245,300	522.11	同上
6	归属母公司股东的净利润	1,345,559	973,883	38.16	同上
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	1,890,878	1,470,725	28.57	
8	经营活动产生的现金流净额	4,140,504.1	8,950,660.1	-53.74	主要因公司地产开发业务投入增加
9	投资活动产生的现金流净额	-2,120,023.4	-11,626,225.8	-81.77	主要因公司在2018年收并购规模下降
10	筹资活动产生的现金流净额	-717,157.7	4,031,200.1	-117.79	主要因公司偿还债务支付现金规模增加
11	应收账款周转率	91.11	61.1	49.12	主要因公司营业收入水平增长
12	存货周转率	0.25	0.21	19.05	

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
13	EBITDA 全部债务比	0.10	0.08	25	
14	利息保障倍数	2.44	2.06	18.45	
15	现金利息保障倍数	5.02	26.94	-81.37	主要因公司地产开发业务投入增加
16	EBITDA 利息倍数	1.52	1.52	0	
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	
-					
-					

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

变动原因详见上表。

## 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	1,139.15	819.30	39.04%	销售规模的增加带来期末货币资金余额的上升
预付款项	109.83	77.69	41.37%	销售规模的增加带来需要缴纳更多预售阶段应预缴的税金, 带来预付款项余额的增加
无形资产	109.39	29.97	265.00%	青岛影都本年度完工开业, 土地使用权从在建工程转入无形资产核算
商誉	50.60	6.18	718.77%	本年度公司完成了对文旅乐园及商业管理公司的收购, 形成了约 44 亿的商誉, 造成商誉余额大幅增加
递延所得税资产	29.12	17.62	65.27%	递延所得税资产的增加主要是由于可抵扣暂时性差异 (

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
				如已计提未缴纳的土地增值税、投资性房地产公允价值变动等）在本年增加。
其他非流动资产	22.77	49.31	-53.83%	2017年底余额主要包含收购重庆文旅城的预付股权款，该股权于2018年度完成转让，因此余额减少。

2. 主要资产变动的原因

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）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
货币资金	420.22	-	-	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
可供出售金融资产	1.34	-	-	信托产品因担保而对使用有限制
存货	1,442.61	-	-	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	375.24	-	-	作为银行借款抵押物
合计	2,239.41	-	-	-

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：万元 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合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
重庆万达城投资有限公司	2,000,191	431,412	91%	91%	质押用于融资
上海昊川置业有限公司	792,395	331,652	100%	81%	质押用于融资
江苏融科智地房地产开发有限公司	162,915	331,579	95%	95.00%	质押用于融资
天津融创元浩置业有限公司	1,026,840	307,239	100%	100.00%	质押用于融资
郑州大有永固置业有限公司	513,425	189,944	51%	51.00%	质押用于融资
天津团泊湖假日建设有限公司	258,337	189,643	100%	70.00%	质押用于融资
成都万达城投资有限公司	1,510,692	158,994	91%	91%	质押用于融资
佛山市融兴房地产有限公司	141,250	145,598	100%	100%	质押用于融资
南京金宏源房地产开发有限公司	136,964	117,538	100%	80%	质押用于融资
武汉星海原投房地产开发有限公司	482,085	115,985	98%	98%	质押用于融资
合计	7,025,094	2,319,584	-	-	-

## 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	174.23	100.18	73.92%	随着公司业务规模的上升，发行人对短期融资资金的需求有所上升

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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.14	0.54	-74.07%	债券回售权公允价值随市场利率水平波动而减少
应付票据	52.11	1.95	2,572.31%	随着公司业务规模的上升，公司更多地选择采用票据进行结算
预收款项	2,141.94	1,381.05	55.10%	销售规模的增加带来期末预收款项余额的上升
应付职工薪酬	18.76	10.20	83.92%	随着公司人员规模增加，期末应付职工薪酬余额上升
应交税费	199.83	124.24	60.84%	随着公司本年度结转收入的增加，期末应交税费余额上升
应付债券	130.98	258.35	-49.30%	随着公司部分债券回售选择权在2019年到期，该部分债券余额重分类至流动负债核算
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.43	1.68	-74.40%	债券回售权公允价值随市场利率水平波动而减少

## 2. 主要负债变动的的原因

已在上述表格中解释说明。

## 3. 发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

### （二） 有息借款情况

报告期末借款总额 1,927.52 亿元，上年末借款总额 1,911.36 亿元，借款总额总变动 0.85%。

报告期末借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还借款且且借款金额达到 1000 万元的

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） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

**（五） 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

**（六） 后续融资计划及安排****1. 后续债务融资计划及安排**

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

未来公司将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。

**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
银行 A	720	392	328
银行 B	330	300	-
银行 C	317	256	61
银行 D	312	109	203
银行 E	300	106	194
银行 F	300	0	300
银行 G	170	169	1
银行 H	160	62	98
银行 I	100	90	10
银行 J	100	51	49
其他	410	140	270
合计	3,219	1,705	1,514

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 3,219 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：1,705 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：**

39.9 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：178.32 亿元

报告期非经常性损益总额：-14.30 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：61.92 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：283.23 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	发行人与被担保人的关联关系	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
绍兴宏景置业有限公司	关联方	0.10	房地产开发	良好	保证担保	15	2021年11月19日	无不利影响
武汉融创臻远房地产有限公司	关联方	0.10	房地产开发	良好	保证担保	10	2019年12月16日	无不利影响
山西融创现代置业有限公司	关联方	0.50	房地产开发	良好	保证担保	10	2021年12月19日	无不利影响
山西融创恒基置业有限公司	关联方	0.70	房地产开发	良好	保证担保	10	2020年3月1日	无不利影响
重庆葛洲坝融创深达置业有限公司	关联方	2.70	房地产开发	良好	保证担保	9.67	2021年3月9日	无不利影响
佛山市龙光骏景地产有限公司	关联方	0.11	房地产开发	良好	保证担保	8.16	2019年8月13日	无不利影响
青岛中腾双创置地有限公司	关联方	0.50	房地产开发	良好	保证担保	7.00	2020年11月7日	无不利影响
宁波融创金湾置业有限公司	关联方	3.00	房地产开发	良好	保证担保	7.00	2021年11月19日	无不利影响

西安国谊置业发展有限公司	关联方	0.50	房地产开发	良好	保证担保	6.93	2020年9月30日	无不利影响
海盐山水鑫悦置业有限公司	关联方	0.50	房地产开发	良好	保证担保	6.66	2019年11月13日	无不利影响
山西融创基业房地产开发有限公司	关联方	0.70	房地产开发	良好	保证担保	6.50	2021年11月29日	无不利影响
昆山融信惜庭房地产开发有限公司	关联方	10.00	房地产开发	良好	保证担保	6.21	2020年9月21日	无不利影响
泰兴市融和置业有限公司	关联方	0.20	房地产开发	良好	保证担保	6.03	2019年6月23日	无不利影响
乐视网信息技术(北京)股份有限公司	关联方	39.89	互联网信息	良好	保证担保	5.55	2020年8月14日	无不利影响
青岛达铭房地产开发有限公司	关联方	20.00	房地产开发	良好	保证担保	5.50	2020年10月20日	无不利影响
青岛荣悦置业有限公司	关联方	0.10	房地产开发	良好	保证担保	5.00	2021年12月14日	无不利影响
江阴上洋房地产开发有限公司	关联方	0.30	房地产开发	良好	保证担保	4.80	2021年6月8日	无不利影响
合肥融创政新置业有限公司	关联方	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	关联方	0.20	房地产开发	良好	保证担保	4.56	2021年1月17日	无不利影响
中山市华富房地产开发有限公司	关联方	0.50	房地产开发	良好	保证担保	4.41	2020年8月8日	无不利影响
河南金林置业有限公司	关联方	4.00	房地产开发	良好	保证担保	4.00	2020年11月27日	无不利影响
湖州仁皇房地产有限公司	关联方	0.80	房地产开发	良好	保证担保	4.00	2020年4月16日	无不利影响
天津双街投资发展有限公司	关联方	3.00	房地产开发	良好	保证担保	3.79	2019年10月5日	无不利影响
天津星耀投资有限公司	关联方	34.90	房地产开发	良好	保证担保	3.50	2022年1月24日	无不利影响
天津融海联创投资合伙企业（有限合伙）	关联方	-	投资管理	良好	保证担保	3.37	2020年10月20日	无不利影响
杭州金泓置业有限公司	关联方	0.10	房地产开发	良好	保证担保	3.23	2021年3月1日	无不利影响
海南融创昌晟置业有限公司	关联方	0.10	房地产开发	良好	保证担保	3.09	2021年6月13日	无不利影响
扬州颐诚置业有限公司	关联方	0.50	房地产开发	良好	保证担保	2.91	2021年11月24日	无不利影响

南京中南融创置业有限公司	关联方	2.50	房地产开发	良好	保证担保	2.88	2020年11月24日	无不利影响
海南海岛建设物流有限公司	关联方	5.10	物流业务	良好	保证担保	2.50	2021年7月18日	无不利影响
莆田融峰置业有限公司	关联方	1.00	房地产开发	良好	保证担保	2.50	2021年12月14日	无不利影响
重庆融联盛房地产开发有限公司	关联方	6.58	房地产开发	良好	保证担保	2.24	2020年1月15日	无不利影响
芜湖融佳置业有限公司	关联方	0.20	房地产开发	良好	保证担保	2.10	2019年3月14日	无不利影响
常熟象屿融创企业管理有限公司	关联方	4.45	企业管理服务	良好	保证担保	2.10	2023年7月29日	无不利影响
澄迈融创实业有限公司	关联方	0.20	网络信息技术开发	良好	保证担保	2.00	2021年4月17日	无不利影响
佛山市融鸿房地产有限公司	关联方	0.30	房地产开发经营	良好	保证担保	1.99	2021年5月23日	无不利影响
南京颐泉房地产置业有限公司	关联方	0.48	房地产开发与经营	良好	保证担保	1.75	2020年3月23日	无不利影响
天津泰达城市开发有限公司	关联方	3.40	房地产开发及商品房销售	良好	保证担保	1.69	2018年6月26日	无不利影响
重庆碧桂园融	关联方	0.20	房地产开发	良好	保证担保	1.50	2020年10	无不利影响

创弘进置业有限公司							月12日	
万宁南山融创实业有限公司	关联方	2.00	房地产开发经营及商品房销售	良好	保证担保	1.50	2019年12月27日	无不利影响
河北融创润江房地产开发有限公司	关联方	0.10	房地产开发与经营	良好	保证担保	1.50	2020年10月7日	无不利影响
舟山融翰置业有限公司	关联方	0.20	房地产开发、经营	良好	保证担保	1.36	2019年6月18日	无不利影响
中山市广创房地产开发有限公司	关联方	3.13	房地产开发;商品房销售服务	良好	保证担保	1.35	2019年7月23日	无不利影响
安徽凯迪世纪实业有限公司	关联方	0.95	房地产开发、经营	良好	保证担保	1.11	2019年7月24日	无不利影响
南昌大道房地产开发有限公司	关联方	0.10	房地产开发;商品房销售	良好	保证担保	1.08	2020年5月25日	无不利影响
湖州海王康山地产发展有限公司	关联方	0.10	房地产开发,建造、销售、出租	良好	保证担保	0.41	2020年3月25日	无不利影响
齐河融创大道置业有限公司	关联方	0.10	房地产开发经营	良好	保证担保	0.36	2020年8月1日	无不利影响
上海新富港房地产发展有限公司	关联方	25.00	商品房、商办综合楼及宾馆的开发建设	良好	保证担保	3.70	2019年9月17日	无不利影响
天津润泽物业管理有限公司	关联方	0.05	物业管理	良好	保证担保	1.00	2022年6月17日	无不利影响
天津兴	关联方	0.20	建筑材料销售、研	良	保证	2.00	202	无不利

航建材销售有限公司			发及相关技术咨询 服务	好	担保		1年 11月 11日	影响
天津鑫宏远创建筑装饰工程有限公司	关联方	0.15	室内外装饰装修工程	良好	保证担保	1.33	2022年 4月 8日	无不利影响
天津润鼎物业管理有限公司	关联方	0.05	物业管理	良好	保证担保	2.00	2021年 7月 17日	无不利影响
扬州江碧房地产开发有限公司	关联方	1.70	房地产开发与经营; 自有房屋租赁	良好	保证担保	0.15	2021年 10月 1日	无不利影响
西安融创天朗地产有限公司	关联方	1.00	房地产开发与经营; 物业管理	良好	保证担保	4.82	2021年 6月 30日	无不利影响
杭州富阳融创置业有限公司	关联方	800万 美元	商业办公用房项目的 开发、经营	良好	保证担保	0.44	2019年 3月 15日	无不利影响
重庆融创启洋置业有限公司	关联方	22800 0万港 元	普通住宅及配套商业 设施进行开发、 建设、经营、销售	良好	保证担保	5.20	2020年 2月 20日	无不利影响
上海新富港房地产发展有限公司	关联方	25.00	商品房、商办综合楼 及宾馆的开发建设	良好	保证担保	25.97	2019年 9月 17日	无不利影响
上海融创天衡置业有限公司	关联方	4.50	房地产开发与经营	良好	保证担保	18.00	2020年 8月 8日	无不利影响
葛洲坝融创南京房地产开发有限公司	关联方	1.00	房地产开发、销售	良好	保证担保	4.28	2020年 4月 16日	无不利影响
无锡亿丰置业有限公司	关联方	1.60	房地产开发经营; 物业管理	良好	保证担保	3.90	2020年 6月	无不利影响

司							25日	
上海中房景阳房产有限公司	关联方	0.30	房地产开发、经营,物业管理,百货销售	良好	保证担保	3.00	2021年9月14日	无不利影响
融创（江苏）置业有限公司	关联方	3.00	房地产开发与经营	良好	保证担保	2.72	2021年6月25日	无不利影响
扬州中衡置业有限公司	关联方	0.50	房地产开发、商品房销售	良好	保证担保	0.65	2022年10月31日	无不利影响
扬州恒华置业有限公司	关联方	1.25	房地产开发经营;房屋销售、租赁;物业管理	良好	保证担保	0.60	2021年11月12日	无不利影响
合计	—	—	—	—	—	283.23	—	—

## （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	注1	无不利 影响
其他事项	交易 所网 站	2018年11月8 日	注2	无不利 影响

注1：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。

注2：发行人与王健林、万达集团及万达高管集团签订协议，发行人收购万达文化管理75%股权以及万达 BVI 文创 99%股权。

**（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项**

无

**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；

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年度报告、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年度报告（2018年）》之盖章页）



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表 2018年12月31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

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	113,914,712	81,930,263
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	1,335,805	1,081,260
其中：应收票据	22,015	17,416
应收账款	1,313,790	1,063,844
预付款项	10,983,211	7,769,441
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	72,383,139	77,996,256
其中：应收利息	0	0
应收股利	0	0
买入返售金融资产		
存货	345,464,406	311,426,052
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	5,369,146	4,949,002
流动资产合计	549,450,419	485,152,274
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	656,899	731,578
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,224,452	1,415,766
长期股权投资	55,579,537	50,405,304

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	15,517,739	12,335,611
固定资产	27,008,203	22,042,759
在建工程	22,031,315	17,058,510
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	10,938,946	2,996,932
开发支出		
商誉	5,060,413	618,448
长期待摊费用	193,364	149,053
递延所得税资产	2,911,767	1,762,289
其他非流动资产	2,276,912	4,931,193
非流动资产合计	143,399,547	114,447,443
资产总计	692,849,966	599,599,717
<b>流动负债：</b>		
短期借款	17,423,384	10,018,348
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
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	14,017	53,839
应付票据及应付账款	37,950,649	34,301,554
预收款项	214,194,457	138,105,463
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	1,875,981	1,020,429
应交税费	19,982,707	12,423,595
其他应付款	120,433,253	137,426,999
其中：应付利息	2,176,094	1,838,091
应付股利	0	0
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		
预计负债	474,494	642,967
一年内到期的非流动负债	61,798,867	55,354,409
其他流动负债	0	0

流动负债合计	474,147,809	389,347,603
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	100,432,276	99,928,500
应付债券	13,097,741	25,834,959
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	1,471,876	1,681,116
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
衍生金融负债	43,394	167,634
递延所得税负债	11,348,456	11,843,164
其他非流动负债	21,718,121	22,244,898
非流动负债合计	148,111,864	161,700,271
负债合计	622,259,673	551,047,874
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	15,000,000	7,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	424,575	133,540
减：库存股		
其他综合收益	22,251	
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	41,361,791	28,036,062
归属于母公司所有者权益合计	58,094,391	36,455,376
少数股东权益	12,495,902	12,096,467
所有者权益（或股东权益）合计	70,590,293	48,551,843
负债和所有者权益（或股东权益）总计	692,849,966	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12月31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

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	10,182,505	6,571,593
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	26,341	28,031
其他应收款	134,936,044	97,402,804
其中：应收利息	0	0
应收股利	0	0
存货	2,685	20,263
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	841,639	371,578
流动资产合计	145,989,214	104,394,269
<b>非流动资产：</b>		
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	22,917,977	18,615,953
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	7,542	3,933
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	900,896	
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	1,000,000	4,117,092
非流动资产合计	24,826,415	22,736,978
资产总计	170,815,629	127,131,247
<b>流动负债：</b>		
短期借款		

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	14,017	53,839
应付票据及应付账款	161,789	102,871
预收款项	2,439	1,100
合同负债		
应付职工薪酬	21,746	2,131
应交税费	47,666	46,255
其他应付款	110,891,286	71,087,503
其中：应付利息	955,344	953,863
应付股利	0	0
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	14,595,519	700,000
其他流动负债		
预计负债	765,175	642,967
流动负债合计	126,499,637	72,636,666
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	5,670,000	8,570,089
应付债券	13,097,741	25,834,959
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	44,758	12,604
其他非流动负债		
衍生金融负债	43,394	167,634
非流动负债合计	18,855,893	34,585,286
负债合计	145,355,530	107,221,952
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	15,000,000	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	-53,260	
专项储备		
盈余公积	1,472,327	1,472,327



未分配利润	8,999,322	11,395,258
所有者权益（或股东权益） 合计	25,460,099	19,909,295
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	170,815,629	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—12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

项目	2018年度	2017年度
一、营业总收入	108,312,741	55,375,492
其中：营业收入	108,312,741	55,375,492
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	-103,081,880	-68,343,986
其中：营业成本	-82,190,106	-44,970,260
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	-5,521,110	-2,166,822
销售费用	-5,011,862	-3,159,456
管理费用	-6,061,631	-2,902,610
研发费用		
财务费用	599,063	-3,742,619
其中：利息费用	-94,545	-4,470,450
利息收入	693,608	727,831
资产减值损失	-4,896,234	-11,402,219
信用减值损失		
加：其他收益	300,000	
投资收益（损失以“-”号填 列）	9,018,957	610,476
其中：对联营企业和合营企业 的投资收益	4,090,199	-3,048,836
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）	363,670	-47,188
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-14,819	-31
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	14,898,669	-12,405,237
加：营业外收入	3,935,972	23,445,923
减：营业外支出	-1,003,110	-803,885
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	17,831,531	10,236,801
减：所得税费用	-4,001,004	-226,806
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	13,830,527	10,009,995
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	13,830,527	10,009,995
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.少数股东损益	374,938	271,163
2.归属于母公司股东的净利润	13,455,589	9,738,832
六、其他综合收益的税后净额	22,251	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	22,251	
（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	22,251	
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	-53,260	
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	75,511	
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	13,852,778	10,009,995
归属于母公司所有者的综合收益总额	13,477,840	9,738,832
归属于少数股东的综合收益总额	374,938	271,163
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—12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

项目	2018年度	2017年度
项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	1,769,696	860,759
减：营业成本	-13,430	-28,435
税金及附加	-16,184	-2,331
销售费用	-209,658	-54,886
管理费用	-382,617	-198,881
研发费用		
财务费用	-2,345,389	-1,644,615
其中：利息费用	-2,375,198	-1,864,320
利息收入	29,809	219,705
资产减值损失	-2,003,466	-416,504
信用减值损失		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	1,146,759	2,181,626
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	106,421	1,534,350
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)	164,062	-33,697
资产处置收益 (损失以“—”号填列)		
二、营业利润 (亏损以“—”号填列)	-1,890,227	663,036
加: 营业外收入	41,483	18,913
减: 营业外支出	-513,344	-657,987
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	-2,362,088	23,962
减: 所得税费用	-33,848	5,632
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)	-2,395,936	29,594
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-2,395,936	29,594
(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	-53,260	-
(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	-53,260	
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	-53,260	
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	-2,449,196	29,594
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—12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

项目	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	160,781,668	107,956,886
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	100,541,250	107,849,488
经营活动现金流入小计	261,322,918	215,806,374
购买商品、接受劳务支付的现金	-77,135,486	-38,619,328
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	-5,353,735	-3,997,037
支付的各项税费	-15,544,536	-8,286,000
支付其他与经营活动有关的现金	-121,884,120	-75,397,408
经营活动现金流出小计	-219,917,877	-126,299,773
经营活动产生的现金流量净额	41,405,041	89,506,601
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	3,654,000	5,501,200
取得投资收益收到的现金	1,853,518	2,466,140
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	42,433	53,690
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,172,766	271,954
收到其他与投资活动有关的现金	21,505,612	7,237,317
投资活动现金流入小计	30,228,329	15,530,301
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-13,639,127	-2,838,203
投资支付的现金	-472,082	-3,865,578
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	-4,272,673	-68,323,248
支付其他与投资活动有关的现金	-24,228,990	-22,889,116
投资联合营公司支付的现金	-8,815,691	-33,876,414
投资活动现金流出小计	-51,428,563	-131,792,559
投资活动产生的现金流量净额	-21,200,234	-116,262,258
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	8,253,278	54,001
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	253,278	54,001
取得借款收到的现金	97,723,668	105,413,287
发行债券收到的现金	2,510,000	993,000
发行其他权益工具收到的现金	340,600	1,376,000
收到其他与筹资活动有关的现金	3,031,030	2,343,064
筹资活动现金流入小计	111,858,576	110,179,352

偿还债务支付的现金	-95,099,854	-53,781,322
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-12,225,758	-13,439,920
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-192,000	-4,362,445
偿还其他权益工具支付的现金	-2,567,800	-1,393,400
支付其他与筹资活动有关的现金	-9,136,741	-1,252,709
筹资活动现金流出小计	-119,030,153	-69,867,351
筹资活动产生的现金流量净额	-7,171,577	40,312,001
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	13,033,230	13,556,344
加：期初现金及现金等价物余额	58,859,687	45,303,343
六、期末现金及现金等价物余额	71,892,917	58,859,687

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—12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

项目	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	18,946	128
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	38,642,400	49,646,687
经营活动现金流入小计	38,661,346	49,646,815
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-16,250
支付给职工以及为职工支付的现金	-133,510	-106,655
支付的各项税费	-15,030	25,069
支付其他与经营活动有关的现金	-32,708,932	-66,183,450
经营活动现金流出小计	-32,857,472	-66,281,286
经营活动产生的现金流量净额	5,803,874	-16,634,471
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	-	1,300,000

取得投资收益收到的现金	-	656,468
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	102
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	-	4,568,981
投资活动现金流入小计	-	6,525,551
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-1,287,692	-1,711
投资支付的现金	-1,523,321	-371,578
投资联营合营公司支付的现金	-	-1,983,497
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-1,745,320	-
支付其他与投资活动有关的现金	-1,491,325	-5,775,091
投资活动现金流出小计	-6,047,658	-8,131,877
投资活动产生的现金流量净额	-6,047,658	-1,606,326
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	8,000,000	
取得借款收到的现金		7,000,000
发行债券收到的现金	2,510,000	1,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	569,200	2,272,150
筹资活动现金流入小计	11,079,200	10,272,150
偿还债务支付的现金	-4,356,805	-546,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-2,298,508	-3,501,413
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	-6,655,313	-4,047,413
筹资活动产生的现金流量净额	4,423,887	6,224,737
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	4,180,103	-12,016,060
加：期初现金及现金等价物余额	4,746,187	16,762,247
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	8,926,290	4,746,187

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