

合并资产负债表

编制单位：融创房地产集团有限公司

金额单位：人民币千元

项 目	2019年6月30日	2018年12月31日	项 目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	125,862,301	113,914,712	短期借款	29,244,289	17,423,384
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债	4,860	14,017
应收票据	24,194	22,015	应付票据	6,170,606	5,210,721
应收账款	2,636,411	1,313,790	应付账款	50,296,752	32,739,928
预付款项	14,944,787	10,983,211	预收款项	235,856,463	214,194,457
应收利息			卖出回购金融资产款		
应收股利			应付手续费及佣金		
其他应收款	98,524,448	72,383,139	应付职工薪酬	628,319	1,875,981
存货	407,830,067	345,464,406	应交税费	18,687,300	19,982,707
划分为持有待售的资产			应付利息	2,056,201	2,176,094
一年内到期的非流动资产			预计负债	565,669	474,494
其他流动资产	4,547,425	5,369,146	其他应付款	164,119,063	118,257,159
流动资产合计	654,369,633	549,450,419	划分为持有待售的负债		
非流动资产：			一年内到期的非流动负债	74,509,549	61,798,867
可供出售金融资产	682,857	656,899	其他流动负债		
持有至到期投资			流动负债合计	582,139,071	474,147,809
长期应收款	1,326,953	1,224,452	非流动负债：		
长期股权投资	74,481,764	55,579,537	长期借款	113,270,131	100,432,276
投资性房地产	18,440,296	15,517,739	应付债券	21,586,784	13,097,741
固定资产	38,497,064	27,008,203	其中：优先股		
在建工程	19,773,236	22,031,315	永续债		
工程物资			长期应付款	80,081	1,471,876
固定资产清理			长期应付职工薪酬		
生产性生物资产			专项应付款		
油气资产			预计负债		
无形资产	13,562,027	10,938,946	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	26,191	43,394
开发支出			递延所得税负债	12,563,436	11,348,456
商誉	5,163,716	5,060,413	其他非流动负债	21,871,478	21,718,121
长期待摊费用	193,344	193,364	非流动负债合计	169,398,101	148,111,864
递延所得税资产	3,578,650	2,911,767	负债合计	751,537,172	622,259,673
其他非流动资产	2,183,518	2,276,912	股东权益：		
			实收资本	15,000,000	15,000,000
			其他权益工具		
			资本公积	755,600	424,575
			其他综合收益	22,251	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	50,625,988	41,361,791
			归属于母公司股东权益合计	67,689,613	58,094,391
			其他权益工具		
			少数股东权益	13,026,273	12,495,902
非流动资产合计	177,883,425	143,399,547	股东权益合计	80,715,886	70,590,293
资产总计	832,253,058	692,849,966	负债和股东权益总计	832,253,058	692,849,966

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

编制单位：融创房地产集团有限公司

金额单位：人民币千元

项 目	2019年1-6月	2018年1-6月
一、营业总收入	70,895,283	37,529,117
其中：营业收入	70,895,283	37,529,117
二、营业总成本	64,185,943	36,324,133
其中：营业成本	52,294,263	29,149,696
营业税金及附加	3,424,237	1,090,434
销售费用	3,242,252	1,801,231
管理费用	3,678,892	2,946,855
财务费用	-485,361	1,206,218
资产减值损失	2,031,660	129,699
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,137,371	90,701
投资收益（损失以“-”号填列）	4,655,122	1,663,077
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,759,696	571,720
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	12,501,833	2,958,762
加：营业外收入	908,353	3,692,968
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	352,209	180,098
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	13,057,977	6,471,632
减：所得税费用	2,910,475	1,103,825
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	10,147,502	5,367,807
归属于母公司股东的净利润	9,264,197	5,196,240
归属于其他权益工具持有者的净利润	66,266	
少数股东损益	817,039	171,567
六、其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	10,147,502	5,367,807
归属于母公司股东的综合收益总额	9,264,197	5,196,240
归属于其他权益工具持有者的综合收益总额	66,266	
归属于少数股东的综合收益总额	817,039	171,567

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

编制单位：融创房地产集团有限公司

金额单位：人民币千元

项 目	2019年1-6月	2018年1-6月
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	82,750,309	73,837,548
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	87,812,942	69,182,613
经营活动现金流入小计	170,563,251	143,020,161
购买商品、接受劳务支付的现金	56,620,232	23,530,822
支付给职工以及为职工支付的现金	4,321,668	2,399,868
支付的各项税费	9,991,331	10,132,565
支付其他与经营活动有关的现金	45,414,025	73,670,874
经营活动现金流出小计	116,347,256	109,734,129
经营活动产生的现金流量净额	54,215,995	33,286,032
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	2,057,264	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,103	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	434,280	(834,716)
收到其他与投资活动有关的现金	6,205,209	-
投资活动现金流入小计	8,703,856	(834,716)
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,179,113	7,760,071
投资支付的现金	25,958	-
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	25,956,720	7,541,787
支付其他与投资活动有关的现金	30,290,655	-
投资活动现金流出小计	65,452,446	15,301,858
投资活动产生的现金流量净额	(56,748,590)	(16,136,574)
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	165,757	3,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	165,757	3,000
取得借款收到的现金	102,609,637	42,903,645
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	412,381	340,600
筹资活动现金流入小计	103,187,775	43,247,245
偿还债务支付的现金	70,368,956	53,359,327
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,895,571	6,051,267
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	2,353,272	1,975,665
筹资活动现金流出小计	82,617,799	61,386,259
筹资活动产生的现金流量净额	20,569,976	(18,139,014)
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	18,037,381	(989,556)
加：期初现金及现金等价物余额	71,892,917	58,859,686
六、期末现金及现金等价物余额	89,930,298	57,870,130

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

金额单位：人民币千元

编制单位：融创房地产集团有限公司 项目	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	资本公积	盈余公积	未分配利润				
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						-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						-1,514,000	-1,514,000	
3. 股份支付计入所有者权益的金额		146,518				673,470	146,518	
4. 其他		-56,755					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、本期末余额	7,000,000	223,303	1,285,774	33,232,302		11,128,930	52,870,309	

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：程敏

合并所有者权益变动表

编制单位：融创房地产集团有限公司

金额单位：人民币千元

项目	归属于本公司所有者权益						其他权益工具	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润				
2019年1月1日期初余额	15,000,000	424,575	22,251	1,285,774	41,361,791	2,336,951	10,158,951	70,590,293	
2019年1-6月增减变动额									
综合收益总额									
净利润					9,264,197	66,266	817,039	10,147,502	
所有者投入和减少资本									
所有者投入资本							340,283	340,283	
所有者减少资本							-180,000	-180,000	
其他权益工具持有者投入资本									
其他权益工具持有者减少资本						-580,300		-580,300	
母公司股份支付计入所有者权益		353,379					203,666	353,379	
其他		-22,354						181,312	
利润分配									
提取盈余公积									
对所有者的分配									
对其他权益工具持有者的分配						-136,583		-136,583	
2019年6月30日期末余额	15,000,000	755,600	22,251	1,285,774	50,625,988	1,686,334	11,339,939	80,715,886	

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：程敏

资产负债表

编制单位：融创房地产集团有限公司

金额单位：人民币千元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	3,031,609	10,182,505	短期借款	6,500,000	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债	4,860	14,017
应收票据			应付票据		
应收账款			应付账款	113,321	161,789
预付款项		26,341	预收款项	2,439	2,439
应收利息			卖出回购金融资产款		
应收股利			应付手续费及佣金		
其他应收款	130,939,964	134,936,044	应付职工薪酬	1,466	21,746
存货	2,685	2,685	应交税费	12,846	47,666
划分为持有待售的资产			应付利息	809,929	955,344
一年内到期的非流动资产			预计负债	845,456	765,175
其他流动资产	28,698	841,639	其他应付款	110,445,715	109,935,942
流动资产合计	134,002,956	145,989,214	划分为持有待售的负债		
非流动资产：			一年内到期的非流动负债	3,220,546	14,595,519
可供出售金融资产	668,053		其他流动负债		
持有至到期投资			流动负债合计	121,956,578	126,499,637
长期应收款			非流动负债：		
长期股权投资	36,282,312	22,917,977	长期借款	2,800,000	5,670,000
投资性房地产			应付债券	21,586,784	13,097,741
固定资产	9,081	7,542	其中：优先股		
在建工程			永续债		
工程物资			长期应付款		
固定资产清理			长期应付职工薪酬		
生产性生物资产			专项应付款		
油气资产			预计负债		
无形资产	900,105	900,896	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	26,191	43,394
开发支出			递延所得税负债	50,583	44,758
商誉			其他非流动负债		
长期待摊费用			非流动负债合计	24,463,558	18,855,893
递延所得税资产	101,241		负债合计	146,420,136	145,355,530
其他非流动资产		1,000,000	股东权益：		
			实收资本	15,000,000	15,000,000
			其他权益工具		
			资本公积	41,710	41,710
			其他综合收益	-53,260	-53,260
			专项储备		
			盈余公积	1,472,327	1,472,327
			一般风险准备		
			未分配利润	9,082,835	8,999,322
			归属于母公司股东权益合计	25,543,612	25,460,099
			其他权益工具		
			少数股东权益		
非流动资产合计	37,960,792	24,826,415	股东权益合计	25,543,612	25,460,099
资产总计	171,963,748	170,815,629	负债和股东权益总计	171,963,748	170,815,629

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

利润表

编制单位：融创房地产集团有限公司

金额单位：人民币千元

项 目	2019年1-6月	2018年1-6月
一、营业总收入	81,512	370,480
其中：营业收入	81,512	370,480
二、营业总成本	832,971	928,367
其中：营业成本	-10	3,676
营业税金及附加	-1,441	8,503
销售费用	182,233	87,006
管理费用	203,318	240,874
财务费用	368,589	1,009,876
资产减值损失	80,282	-421,568
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	26,360	90,701
投资收益（损失以“-”号填列）	684,829	476,304
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-14,943	37,488
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-40,270	9,118
加：营业外收入	28,939	5,623
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	572	105,905
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-11,903	-91,164
减：所得税费用	-95,416	-12,604
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	83,513	-78,560
归属于母公司股东的净利润	83,513	
归属于其他权益工具持有者的净利润		
少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	83,513	-78,560
归属于母公司股东的综合收益总额	83,513	-78,560
归属于其他权益工具持有者的综合收益总额		
归属于少数股东的综合收益总额		

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

现金流量表

编制单位：融创房地产集团有限公司

金额单位：人民币千元

项 目	2019年1-6月	2018年1-6月
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	4,940,613	24,885,093
经营活动现金流入小计	4,940,613	24,885,093
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	68,844	80,422
支付的各项税费	33,379	68,163
支付其他与经营活动有关的现金	395,444	25,002,464
经营活动现金流出小计	497,667	25,153,608
经营活动产生的现金流量净额	4,442,946	(268,515)
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
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	173,586	
投资活动现金流入小计	173,586	438,816
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,857	566
投资支付的现金	274,959	523,321
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	10,508,423	373,305
支付其他与投资活动有关的现金	-	151,765
投资活动现金流出小计	10,796,239	1,048,957
投资活动产生的现金流量净额	(10,622,653)	(610,141)
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,500,000	9,911
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	6,500,000	1,881,801
偿还债务支付的现金	5,780,000	2,200,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	519,743	1,244,682
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		
筹资活动现金流出小计	6,299,743	3,444,682
筹资活动产生的现金流量净额	200,257	(1,562,881)
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	(5,979,450)	(2,441,537)
加：期初现金及现金等价物余额	8,926,290	4,746,187
六、期末现金及现金等价物余额	2,946,840	2,304,650

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

编制单位：融创房地产集团有限公司

母公司所有者权益变动表

金额单位：人民币千元

项目	2018年1-6月				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
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、本期末余额	7,000,000	41,710	1,472,327	11,316,697	19,830,734

法定代表人：汪孟德

主管会计工作负责人：曹琦玲

会计机构负责人：程敏

编制单位：融创房地产集团有限公司

所有者权益变动表

金额单位：人民币千元

项目	归属于本公司所有者权益					未分配利润	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积			
2019年1月1日期初余额	15,000,000	41,710	-53,260	1,472,327	8,999,322	25,460,099	
2019年1-6月增减变动额							
综合收益总额							
净利润					83,513	83,513	
所有者投入和减少资本							
所有者投入资本							
所有者减少资本							
其他权益工具持有者投入资本							
其他权益工具持有者减少资本							
母公司股份支付计入所有者权益							
其他							
利润分配							
提取盈余公积							
对所有者的分配							
对其他权益工具持有者的分配							
2019年6月30日期末余额	15,000,000	41,710	-53,260	1,472,327	9,082,835	25,543,612	

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



合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2019年6月30日	2018年12月31日
库存现金	11,147	3,815
银行存款	122,427,096	110,274,999
其他货币资金	3,424,058	3,635,898
合计	125,862,301	113,914,712

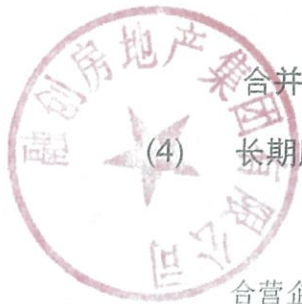
(2) 其他应收款

	2019年6月30日	2018年12月31日
应收关联方往来款	68,504,797	47,727,702
应收少数股东往来款	12,340,790	11,532,705
押金及保证金	9,007,387	4,896,827
潜在项目垫付款项	2,607,441	2,177,900
应收第三方往来款	1,761,265	1,302,335
应收合作方款项	2,402,076	2,855,291
应收政府项目款项	1,548,350	1,612,852
代垫款	427,179	352,364
合计	98,599,285	72,457,976
减：坏账准备	(74,837)	(74,837)
净额	98,524,448	72,383,139

(3) 存货

	2019年6月30日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	363,601,974	(599,091)	363,002,883
开发产品	45,288,324	(870,785)	44,417,539
建造合同	316,751	-	316,751
其他	92,894	-	92,894
合计	409,299,943	(1,469,876)	407,830,067

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



合并财务报表项目附注(续)

(4) 长期股权投资

	2019年6月30日	2018年12月31日
合营企业	58,295,570	38,226,849
联营企业	27,189,180	27,387,344
合计	85,484,750	65,614,193
减：长期股权投资减值准备	(11,002,986)	(10,034,656)
净额	74,481,764	55,579,537

(5) 其他应付款

	2019年6月30日	2018年12月31日
应付子公司少数股东、联营及合营公司、同一控制下关联方及其他第三方往来款	145,845,289	96,666,913
保证金	6,281,231	6,627,600
应付股权转让款	9,709,528	6,861,259
代收款	910,529	801,450
预收项目合作款	1,372,486	7,299,937
合计	164,119,063	118,257,159

(6) 一年内到期的非流动负债

	2019年6月30日	2018年12月31日
一年内到期的长期借款	71,287,587	50,109,100
一年内到期的应付债券	3,221,962	11,689,767
合计	74,509,549	61,798,867

(7) 应付债券

	2019年6月30日	2018年12月31日
公开发行公司债券	7,817,346	7,818,202
非公开发行公司债券	16,991,400	16,969,306
合计	24,808,746	24,787,508
减：一年内到期的应付债券	(3,221,962)	(11,689,767)
净额	21,586,784	13,097,741



合并财务报表项目附注(续)

(8) 营业收入和营业成本

	2019年1-6月	2018年1-6月
主营业务收入	70,063,683	37,529,117
其他业务收入	831,600	-
合计	<u>70,895,283</u>	<u>37,529,117</u>
	2019年1-6月	2018年1-6月
主营业务成本	52,294,263	29,149,696
其他业务成本	-	-
合计	<u>52,294,263</u>	<u>29,149,696</u>

(9) 销售费用

	2019年1-6月	2018年1-6月
工资性支出	855,119	641,639
销售推广费	2,127,520	831,682
办公及其他	100,119	251,276
业务招待费	19,526	17,463
折旧及摊销	31,296	31,242
中介费用	36,511	27,929
其他	72,161	-
合计	<u>3,242,252</u>	<u>1,801,231</u>

(10) 管理费用

	2019年1-6月	2018年1-6月
工资性支出	2,218,887	1,254,159
办公及其他	330,293	346,089
品牌管理费	-	265,443
中介费用	152,346	216,854
母公司股份支付的费用摊销	353,379	146,518
业务招待费	117,218	88,042
坏账损失	-	151,565
折旧及摊销	315,736	157,641
其他	191,033	320,544
合计	<u>3,678,892</u>	<u>2,946,855</u>



合并财务报表项目附注(续)

(11) 财务费用

	2019年1-6月	2018年1-6月
利息支出	9,527,369	6,050,536
减：资本化利息	(9,392,642)	(4,519,928)
利息收入	(620,088)	(324,390)
合计	<u>(485,361)</u>	<u>1,206,218</u>

(12) 投资收益

	2019年1-6月	2018年1-6月
权益法核算的对合营企业股权投资收益	2,469,368	385,556
权益法核算的对联营企业股权投资收益	290,328	186,164
资金占用费	1,729,425	932,572
长期股权投资公允价值的重新计量	157,046	77,542
其他	8,955	81,243
合计	<u>4,655,122</u>	<u>1,663,077</u>

(13) 营业外收入

	2019年1-6月	2018年1-6月
取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	411,576	3,170,549
政府补贴收入	289,981	329,017
其他	206,796	193,402
合计	<u>908,353</u>	<u>3,692,968</u>

(14) 营业外支出

	2019年1-6月	2018年1-6月
固定资产处置损失	-	-
其他	352,209	180,098
合计	<u>352,209</u>	<u>180,098</u>

融创房地产集团有限公司
2019年8月30日

