



融创房地产集团有限公司

Sunac Real Estate Group Co., Ltd.

(住所：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)

2021 年面向专业投资者公开发行公司债券



牵头主承销商



(深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401)

联席主承销商



(北京市朝阳区安立路 66
号 4 号楼)



(北京市朝阳区建国门
外大街 1 号国贸大厦 2
座 27 层及 28 层)



(上海市静安区新闻路 1508
号)

签署日期：2021 年 3 月 27 日

声 明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照

相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、本期公司债券符合相关发行条件

发行人于2020年12月18日获得中国证券监督管理委员会证监许可【2020】3512号文同意向专业投资者发行面值不超过人民币80亿元（含80亿元）的公司债券。本期债券发行规模不超过20亿元（含20亿元）。发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。发行人具备本债券发行的主体资格，具备健全且运行良好的组织机构；本期债券上市前，公司最近一期末的净资产为14,319,301万元，合并报表资产负债率为85.68%，母公司报表资产负债率为84.90%；本期债券上市前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为1,728,067万元（2017年、2018年及2019年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），足够支付本期债券一年的利息。本期债券募集资金符合国家产业政策，发行人不存在法律法规规定禁止发行的情形，本期公司债券符合相关发行条件，本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、宏观经济与国家房地产调控政策的影响

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的实际投资收益具有一定的不确定性。

近十年来，中央和地方政府综合运用信贷、税收、限购、土地等调控政策，抑制房地产市场的投机需求，保持房地产市场的健康稳定发展。由于房地产业的发展与国家房地产调控政策密切相关，在本期债券存续期内，如果国家出台或调整房地产调控政策，可能对发行人的经营及发展带来一定的影响。

三、上市转让后的交易流通

本期发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双

边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

四、本期债券仅面向专业投资者发行

根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

五、债券持有人会议决议的效力与约束力

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、持有无表决权的本期债券之债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的债券持有人，下同）均有同等效力和约束力。

债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券，均视为同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》及与债券受托管理人签订的《债券受托管理协议》。

六、本期债券为无担保债券

本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

七、发行人投资收益波动风险

发行人近三年及一期合并报表的投资收益存在一定波动，2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月投资收益分别为 61,048 万元、901,896 万元、1,242,731 万元和 506,623 万元。

2018 年度公司投资收益较上年度增加 840,848 万元，主要因权益法核算的对合联营公司的股权投资收益增长显著。2019 年度公司投资收益较上年度增长 340,835 万元，主要由于合联营公司盈利水平提升，导致本年度对合联营公司的投资收益较上年度有明显增长。

如果在本期债券存续期内，发行人及其子公司对联营合营公司的投资收益不能稳定增长，将可能对本期债券的本息兑付产生一定的影响。

八、发行人营业外收入可持续性风险

发行人近三年及一期合并报表的营业外收入存在一定波动，2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月营业外收入分别为 2,344,592 万元、393,597 万元、486,299 万元和 119,514 万元。

发行人营业外收入主要为企业合并实现的交易收益，2017 年度发行人营业外收入显著增加，主要包括收购万达文旅项目产生的企业合并交易收益 2,029,580 万元以及收购天津星耀产生的企业合并交易收益 215,515 万元。2018 年度发行人营业外收入主要为收购万达文旅项目中剩余的重庆文旅城产生的企业合并交易收入 278,598 万元。2019 年度发行人营业外收入主要为收购云南城投项目产生的企业合并交易收益 209,235 万元。

报告期内，发行人营业外收入水平在 2017 年度显著增加，2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月存在一定的波动，营业外收入金额占利润总额比例逐年降低，2017 年度为 229.04%、2018 年度为 22.07%、2019 年度为 13.26%及 2020 年 1-9 月为 10.81%。由于公司未来的收并购业务前景及市场机会存在不确定性，若未来发行人并购业务产生变化，可能会对发行人的营业外收入可持续性产生影响，从而在一定程度上可能会对发行人盈利能力及本期债券的本息兑付产生一定影响。

九、发行人利润对利息支出覆盖倍数波动的风险

发行人近三年及一期利润总额分别为 1,023,680 万元、1,783,153 万元、3,667,877 万元和 1,105,637 万元；利息支出分别为 965,869 万元、1,241,002 万元、2,131,437 万元、1,840,095 万元；利润总额对利息支出的覆盖倍数分别为 1.06、1.44、1.72 和 0.60。

2017 年度、2018 年度以及 2019 年度的利润总额对利息支出的覆盖倍数呈现逐年稳步递增的态势，2020 年 1-9 月的利润总额对利息支出的覆盖倍数较 2019 年度有所下降，主要由于房地产行业的交付结算集中于四季度，而利息随时间均匀计入报表，导致 2020 年 1-9 月利润总额对利息支出的覆盖倍数较 2019 年度有

所下降。

未来房地产市场存在不确定性，若因行业变动所致，导致发行人未来的经营状况产生较大变化，可能会对其盈利能力产生影响，从而导致利润对利息支出的覆盖倍数发生波动，可能对发行人利息偿付能力产生一定影响。

十、发行人受限资产及担保

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人所有权或使用权受限的资产账面价值为 26,166,454 万元，占当期总资产的 26.18%，占当期净资产的 182.74%。本期债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于资产抵押权人或质权人。

按照房地产行业惯例，发行人为商品房购买人提供按揭贷款担保，截至 2020 年 9 月 30 日，公司的按揭贷款担保余额为 1,304.7 亿元。如果被担保人在债务到期时发生违约，发行人将承担连带责任保证，可能对发行人的整体偿债能力产生不良影响。

此外，截至 2020 年 9 月 30 日，发行人对外担保余额为 556.54 亿元。如果被担保人在债务到期时违约，发行人将承担连带责任保证，可能对发行人的整体偿债能力产生不良影响。

十一、持续控制好资产负债率水平的风险

发行人为房地产类企业，房地产类企业资产负债率普遍偏高。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 91.90%、89.81%、86.47%和 85.68%。发行人如无法继续将资产负债率水平控制在合理范围内，较高的资产负债率将在一定程度上限制发行人未来的融资规模。

截至本募集说明书签署之日，发行人于上交所和深交所存续 218.06 亿元的公司债券，本期债券的募集资金用途为偿还公司债券本金，因此不会对公司的资产负债率产生影响。

十二、房地产业务区域市场经营风险

发行人房地产业务分布于北京、华北、上海、西南、东南、华中、华南七个区域，伴随着房地产行业市场集中度的快速上升，各区域规模房地产企业的竞争正不断加剧。同时受限于“房地产调控不动摇，保持政策的连续性”的政策调控，

稳地价、稳房价、稳预期，房地产的调控政策短期之内不会退出，市场具有较大的波动性和不确定性，发行人未来可能面临房地产市场供求关系变动和价格波动的风险。

十三、质押式回购安排

质押式回购安排：发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，符合进行质押式回购交易的基本条件。公司拟向债券登记机构申请质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

十四、发行人诚信相关情况

发行人目前资产质量良好，盈利能力和现金获取能力强，能够按时偿付债务本息，且发行人在近三年及一期与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生严重违约。在未来的业务经营中，发行人将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于宏观经济的周期性波动和行业自身的运行特点等客观因素导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

十五、发行人主体评级和债项评级结果

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用评级为 AAA，本期债券的债券信用评级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境，违约风险极低。考虑到信用评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对发行人主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失，甚至导致本期债券无法在证券交易场所进行交易流通。

十六、本期债券跟踪评级安排

在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对发行人进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件以及发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构将及时在评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，同时报送发行人及相关监管部门，并由发行人在深圳证券交易所

网站（<http://www.szse.cn>）及指定媒体予以公告，且深圳证券交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

十七、新冠肺炎疫情的影响

截至本募集说明书签署之日，新冠肺炎疫情仍在持续。如疫情出现反复导致无法在短时间之内结束，可能对发行人房地产项目开竣工工期、结算节奏、销售节奏均产生一定的影响，从而将对发行人的日常运营和偿债能力造成不利影响。目前，发行人的各区域的售楼处已基本正常开放、房地产项目工地也已基本正常施工。截止到 2020 年 9 月末（未经审核的经营数据），融创中国累计实现合同销售金额达 3,807 亿元。截至 2020 年 9 月末，融创中国土地储备面积为 2.99 亿平方米（未含旧改等协议状态的土地），公司土地储备主要集中分布在供求关系十分健康的一线、二线及强三线城市，已经恢复正常的复工复产，保证了公司 2020 年拥有充足、高质量的可售资源支持公司优异的销售表现。

十八、发行人的控股股东、实际控制人以及董事、监事及高级管理人员关于房地产业务合规性的承诺

发行人的控股股东、实际控制人以及董事、监事及高级管理人员就报告期内发行人及下属房地产企业相关事项确认如下：

报告期内发行人不存在国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文中禁止的土地闲置、炒地等违法违规行为，不存在被国土部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。报告期内相应商品住房开发项目不存在“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规情形，亦不存在因前述违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

为进一步保护发行人及投资者的利益并积极稳妥地推进公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券相关事项，发行人控股股东及实际控制人承诺如下：

“如因融创地产存在未披露的土地闲置等违法违规行为给融创地产和投资者造成损失的，将依法向融创地产和投资者承担民事赔偿责任。”

发行人董事、监事及高级管理人员承诺如下：

“如因融创地产存在未披露的土地闲置等违法违规行为给融创地产和投资者

造成损失的，将依法向融创地产和投资者承担民事赔偿责任。”

目 录

声 明	1
重大事项提示	3
目 录	10
释 义	13
第一节 发行概况	16
一、发行人基本情况	16
二、本期发行的基本情况及发行条款	16
三、本期债券发行相关日期及上市转让安排	19
四、本期债券发行的有关机构	19
五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	22
六、认购人承诺	23
第二节 风险因素	24
一、本期债券的投资风险	24
二、发行人的相关风险	25
第三节 发行人及本期债券的资信情况	32
一、本期债券的信用评级情况	32
二、发行人的资信情况	35
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	40
一、增信机制	40
二、偿债计划	40
三、具体偿债安排	40
四、偿债保障措施	41
五、违约责任及争议解决方式	44
第五节 发行人基本情况	46
一、发行人基本信息	46
二、发行人历史沿革简介	46
三、发行人最近三年及一期内实际控制人变化情况	50
四、重大资产重组情况	50

五、报告期末发行人前十大股东情况.....	51
六、发行人对其他企业的重要权益投资情况	51
七、发行人控股股东及实际控制人基本情况	53
八、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况	56
九、发行人主营业务情况.....	59
十、发行人法人治理结构及合规、经营管控情况	82
十一、发行人关联交易情况	87
十二、发行人关联方担保情况	90
十三、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排	91
第六节 财务会计信息.....	92
一、会计政策变更情况	92
二、发行人财务报表.....	93
三、最近三年及一期合并报表范围主要变化情况	100
四、最近三年及一期主要财务数据和财务指标	130
五、管理层讨论与分析	133
六、有息债务分析	166
七、其他重要事项	168
八、财产权利限制情况	172
第七节 募集资金运用.....	174
一、本期债券募集资金数额	174
二、本期债券募集资金运用计划	174
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响	175
四、前次发行公司债券的募集资金使用情况	175
五、公司关于本次债券募集资金的承诺	176
第八节 债券持有人会议.....	177
一、债券持有人行使权利的形式	177
二、《债券持有人会议规则》的主要内容	177
第九节 债券受托管理人.....	190
一、债券受托管理人聘任及债券受托管理协议签订情况	190
二、《债券受托管理协议》的主要内容	190

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明	206
发行人声明	207
主承销商声明	219
审计机构声明	233
资信评级机构声明	234
第十一节 备查文件	235
一、备查文件	235
二、查阅地点	235

释 义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

一、一般性释义

公司、本公司、本集团、发行人、融创地产、融创集团	指	融创房地产集团有限公司
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	指	融创房地产集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券	指	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）
本期发行	指	本期债券的公开发行
主承销商	指	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
牵头主承销商、华泰联合	指	华泰联合证券有限责任公司
联席主承销商、中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
联席主承销商、光大证券	指	光大证券股份有限公司
债券受托管理人	指	华泰联合证券有限责任公司
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深圳分公司
簿记建档	指	主承销商与发行人协商确定利率区间后，向市场公布说明发行方式的发行文件，由簿记管理人记录网下投资者认购公司债券利率及数量意愿，遵循公平、公正、公开原则，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率并进行配售的行为
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（2018年3月13日，根据《国务院关于提请审议国务院机构改革方案》，不再保留国土资源部）
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
住建部、住房和城乡建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《融创房地产集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充

《债券持有人会议规则》	指	《融创房地产集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
承销团	指	由主承销商为承销本期发行而组织的承销机构的总称
认购人、投资者、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的主体
律师、发行人律师	指	北京金诚同达律师事务所
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）
《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（2019年修订）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
专项资金账户	指	发行人在上海浦东发展银行股份有限公司天津分行开立的专项用于接收本期债券募集资金及归集偿债资金的银行账户
报告期、近三年及一期	指	2017年1月1日至2020年9月30日
募集说明书、本募集说明书	指	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）募集说明书
募集说明书摘要	指	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）募集说明书摘要
发行文件	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件
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	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

二、专业释义

房地产开发投资	指	各种登记注册类型的房地产开发法人单位统一开发的包括统代建、拆迁还建的住宅、厂房、仓库、饭店、宾馆、度假村、写字楼、办公楼等房屋建筑物，配套的服务设施，土地开发工程（如道路、给水、排水、供电、供热、通讯、平整场地等基础设施工程）和土地购置的投资；不包括单纯的土地开发和交易活动
新开工面积	指	报告期内新开工建设的房屋建筑面积，以单位工程为核算对象，即整栋房屋的全部建筑面积，不能分割计算；不包括在上期开工跨入报告期继续施工的房屋建筑面积和上期停缓建而在本次恢复施工的房屋建筑面积；房屋的开工应以房屋正式开始破土刨槽（地基处理或打永久桩）的日期为准
竣工面积	指	报告期内房屋建筑按照设计要求已全部完工，达到住人和使用条件，经验收鉴定合格或达到竣工验收标准，可正式移交使用的各栋房屋建筑面积的总和；竣工面积以房屋单位工程（栋）为核算对象，在整栋房

		屋符合竣工条件后按其全部建筑面积一次性计算，而不是按各栋施工房屋中已完成的部分或层次分割计算
商品房销售面积	指	报告期内出售商品房屋的合同总面积（即双方签署的正式买卖合同中所确定的建筑面积）；由现房销售建筑面积和期房销售建筑面积两部分组成
商品房销售额	指	报告期内出售商品房屋的合同总价款（即双方签署的正式买卖合同中所确定的合同总价）；该指标与商品房销售面积同口径，由现房销售额和期房销售额两部分组成

本募集说明书中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该等财务数据计算的财务指标。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

中文名称：融创房地产集团有限公司

英文名称：Sunac Real Estate Group Co., Ltd.

法定代表人：汪孟德

公司住所：天津市西青区经济开发区赛达新兴产业园 C 座 6 层-099

二、本期发行的基本情况及发行条款

（一）本次债券发行注册情况

2020 年 2 月 25 日，发行人召开董事会，决议通过发行人 2020 年度新增债券融资工具规模及方案，同时提请发行人股东授权董事会在相关法律法规规定范围内全权办理 2020 年度新增债券融资工具注册及发行的相关事宜。

2020 年 2 月 28 日，发行人股东做出决定，同意发行人 2020 年度新增债券融资工具规模及具体安排，并同意授权发行人董事会在相关法律法规规定范围内全权办理 2020 年度新增债券融资工具注册及发行的相关事宜。

发行人于 2020 年 12 月 18 日获得中国证券监督管理委员会证监许可【2020】3512 号文同意向专业投资者发行面值不超过人民币 80 亿元（含 80 亿元）的公司债券。

（二）本期债券的基本发行条款

1) 发行人：融创房地产集团有限公司。

2) 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）。

3) 发行规模：本期公司债发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

4) 债券期限：本期债券期限为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5) 发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本

期债券后 2 年的票面利率，发行人将于第 2 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

6)投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 2 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支持工作。

7)回售登记日：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

8)债券利率及其确定方式：本期债券票面年利率将通过询价方式，由发行人与主承销商协商确定利率区间，以簿记建档方式确定最终发行利率。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

9)票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

10)债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的交易、质押等操作。

11)还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，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。

12)利息登记日：2022 年至 2025 年每年 4 月 2 日之前的第 1 个交易日为本期债券的上一个计息年度的利息登记日。若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则 2022 年至 2023 年每年 4 月 2 日之前的第 1 个交易日为其回售部分债券的上一个计息年度的利息登记日。本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

13)起息日：2021 年 4 月 2 日。

14)付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 4 月 2 日。若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 4 月 2 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息。

15)兑付登记日：2025 年 4 月 2 日之前的第 1 个交易日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日。若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则 2023 年 4 月 2 日之前的第 1 个交易日为其回售部分债券本金及最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

16)本金兑付日：本期债券的兑付日期为 2025 年 4 月 2 日。若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为 2023 年 4 月 2 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

17)利息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关业务规则办理。

18)支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

19)发行方式、发行对象与配售规则：本期债券向专业投资者公开发行。具体发行方式、发行对象和配售规则将按照有关规定向投资人披露。

20)担保情况：本期债券为无担保债券。

21)信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体评级 AAA，本期债券评级 AAA。

22)承销方式：由主承销商组织以余额包销方式承销。

23)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。

24)债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司。

25)募集资金用途：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。

26)上市安排：本期债券发行完成后，公司和主承销商将向深圳证券交易所申请上市。

27)质押式回购安排：发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，符合进行质押式回购交易的基本条件。公司拟向债券登记机构申请质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

28)专项资金账户监管银行：上海浦东发展银行股份有限公司天津分行。

29)税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者承担。

三、本期债券发行相关日期及上市转让安排

（一）本期债券发行时间安排

1、发行结果公告刊登日期：2021 年 4 月 6 日。

2、发行首日：2021 年 4 月 1 日。

3、预计发行/网下认购期限：2021 年 4 月 1 日至 2021 年 4 月 2 日，共 2 个交易日。

（二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后，本公司将尽快安排向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：融创房地产集团有限公司

住所：天津市西青区经济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

法定代表人：汪孟德

联系人：刘强、吴雪娇

联系电话：010-69656666-8103

（二）主承销商：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

办公地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 24 号太平洋保险大厦 3 楼

法定代表人：江禹

联系人：王世园、贾勇、陈然、王志明

联系电话：010-56839441

传真：010-57615902

（三）主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

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

法定代表人：王常青

联系人：袁圣文、邢超、吴沛智、桑雨

联系电话：010-65608397

传真：010-65608445

（四）主承销商：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

法定代表人：沈如军

联系人：程达明、祁秦、闫汝南

联系电话：010-65051166

传真：010-65051166

（五）主承销商：光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闻路 1508 号

办公地址：上海市静安区新闻路 1508 号

法定代表人：刘秋明

联系人：刘蓓蓓、陈安琪、段遂

联系电话：010-56513065

传真：021-62151789

（六）律师事务所：北京金诚同达律师事务所

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 10 层

负责人：杨晨

经办律师：彭俊、王明凯

联系电话：010-57068585

传真：010-58150267

（七）会计师事务所：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：中国上海市黄浦区湖滨路 202 号领展企业广场 2 座普华永道中心 11 楼

执行事务合伙人：李丹

经办注册会计师：彭啸风、崔盛爱、孟雅楠

联系电话：022-23183121

传真：022-23183300

（八）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

法定代表人：闫衍

分析师：蒋滕、林灿鸿

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

（九）债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

办公地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 24 号太平洋保险大厦 3 楼

法定代表人：江禹

联系人：王世园、贾勇、陈然、王志明

联系电话：010-56839441

传真：010-57615902

（十一）专项资金账户监管银行：上海浦东发展银行股份有限公司天津分行

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司天津分行

负责人：王鹏

地址：天津市河西区宾水道增 9 号

电话：13820255558

联系人：鞠景屹

（十二）申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

总经理：沙雁

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

电话：0755-82083333

传真：0755-82083667

（十三）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

负责人：周宁

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

六、认购人承诺

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由华泰联合证券有限责任公司担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受该种安排。

第二节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、财政政策、货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。债券属于利率敏感性投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本期债券采取固定利率形式且期限相对较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在本期债券存续期内，市场利率波动可能使本期债券投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

发行人拟向深交所提出上市申请，目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深交所上市交易流通，亦不能保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易表现。在上市转让之前，本期债券可能难以交易变现，存在一定的流动性风险。

（三）偿付风险

虽然本公司目前经营和财务状况良好，但在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家房地产行业相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到公司的财务状况、经营成果和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

为了充分保障本期债券持有人的利益，公司已根据实际情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息。但在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前制定的偿债保障措施不能履行或不能完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

本公司目前经营情况和资信状况良好，盈利能力较强，能够按时足额偿付债券本息。在未来的业务经营中，公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议及其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于公司自身的相关风险或不可控制的因素，使公司的财务状况发生重大不利变化，导致不能按约定偿付贷款本息或在业务往来中发生严重违约行为，将可能使公司资信状况恶化，影响本期债券还本付息，从而可能使本期债券的投资者受到不利影响。

（六）信用评级变化的风险

发行人于 2015 年 8 月 14 日公开发行了 50 亿元的公司债券，于 2015 年 9 月 1 日公开发行了 10 亿元的公司债券，于 2016 年 8 月 13 日公开发行了 40 亿元的公司债券，于 2020 年 4 月 1 日公开发行了 40 亿元的公司债券，于 2020 年 5 月 27 日公开发行了 33 亿元的公司债券。另外，发行人于 2016 年 1 月 21 日、1 月 22 日、3 月 7 日、5 月 3 日、6 月 13 日、2018 年 8 月 28 日及 10 月 9 日、2020 年 9 月 11 日，分别非公开发行了总额为 15 亿元、50 亿元、35 亿元、27 亿元、23 亿元、10 亿元、10.10 亿元及 13 亿元的公司债券。2016 年 8 月 5 日，经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。但在本期债券存续期内，仍有可能由于种种原因，发行人的主体信用评级发生变化，这将对本期债券投资者产生影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、投资收益波动风险

发行人近三年及一期合并报表的投资收益存在一定波动，2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月投资收益分别为 61,048 万元、901,896 万元、1,242,731 万元和 506,623 万元。

2018 年度公司投资收益较上年度增加 840,848 万元，主要因权益法核算的对合联营公司的股权投资收益增长显著。2019 年度公司投资收益较上年度增长 340,835 万元，主要由于合联营公司盈利水平提升，导致本年度对合联营公司的投资收益较上年度有明显增长。

如果在本期债券存续期内，发行人及其子公司对联营合营公司的投资收益不能稳定增长，将可能对本期债券的本息兑付产生一定的影响。

2、发行人营业外收入可持续性风险

发行人近三年及一期合并报表的营业外收入存在一定波动，2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月营业外收入分别为 2,344,592 万元、393,597 万元、486,299 万元和 119,514 万元。

发行人营业外收入主要为企业合并实现的交易收益，2017 年度发行人营业外收入显著增加，主要包括收购万达文旅项目产生的企业合并交易收益 2,029,580 万元以及收购天津星耀产生的企业合并交易收益 215,515 万元。2018 年度发行人营业外收入主要为收购万达文旅项目中剩余的重庆文旅城产生的企业合并交易收入 278,598 万元。2019 年度发行人营业外收入主要为收购云南城投项目产生的企业合并交易收益 209,235 万元。

报告期内，发行人营业外收入水平在 2017 年度显著增加，2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月存在一定的波动，营业外收入金额占利润总额比例逐年降低，2017 年度为 229.04%、2018 年度为 22.07%、2019 年度为 13.26%及 2020 年 1-9 月为 10.81%。由于公司未来的收并购业务前景及市场机会存在不确定性，若未来发行人并购业务产生变化，可能会对发行人的营业外收入可持续性产生影响，从而在一定程度上可能会对发行人盈利能力及本期债券的本息兑付产生一定影响。

3、发行人利润对利息支出覆盖倍数波动的风险

发行人近三年及一期利润总额分别为 1,023,680 万元、1,783,153 万元、3,667,877 万元和 1,105,637 万元；利息支出分别为 965,869 万元、1,241,002 万元、2,131,437 万元、1,840,095 万元；利润总额对利息支出的覆盖倍数分别为 1.06、1.44、1.72 和 0.60。

2017 年度、2018 年度以及 2019 年度的利润总额对利息支出的覆盖倍数呈现逐年稳步递增的态势，2020 年 1-9 月的利润总额对利息支出的覆盖倍数较 2019 年度有所下降，主要由于房地产行业的交付结算集中于四季度，而利息随时间均匀计入报表，导致 2020 年 1-9 月利润总额对利息支出的覆盖倍数较 2019 年度有

所下降。

未来房地产市场存在不确定性，若因行业变动所致，导致发行人未来的经营状况产生较大变化，可能会对其盈利能力产生影响，从而导致利润对利息支出的覆盖倍数发生波动，可能对发行人利息偿付能力产生一定影响。

4、公司担保风险

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人对外担保余额为 556.54 亿元。此外，按照房地产行业惯例，公司为商品房购买人提供按揭贷款担保，截至 2020 年 9 月 30 日，公司的按揭贷款担保余额为 1,304.70 亿元。如果被担保人在贷款到期时发生违约，发行人将承担连带责任保证，可能对发行人的整体偿债能力产生不良影响。

5、持续控制好资产负债率水平的风险

发行人为房地产类企业，房地产类企业资产负债率普遍偏高。最近三年及一期，发行人资产负债率分别为 91.90%、89.81%、86.47%和 85.68%。发行人如无法将负债水平控制在合理范围内，较高的资产负债率将在一定程度上限制发行人未来的融资规模。

截至本募集说明书签署之日，发行人于上交所和深交所存续 218.06 亿元的公司债券，本期债券的募集资金用途为偿还公司债券本金，因此不会对发行人的负债规模有较大影响。

6、关联方往来款占发行人经营活动现金流入比例较大的风险

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，发行人经营性现金流入分别为 21,580,637 万元、26,132,292 万元和 32,800,125 万元，其中，发行人 2017 年度、2018 年度和 2019 年度收到关联方公司往来款项分别为 10,595,707 万元、9,727,588 万元和 9,669,757 万元，分别占经营性现金流入比例为 49.10%、37.22%和 29.48%，占比较大。若发行人关联方经营情况产生不利变化，可能对发行人经营性现金流入产生不利影响。

（二）经营风险

1、土地获取难度加大导致土地储备不足和土地成本升高风险

土地是房地产企业的核心生产资料，公司生产经营的持续和盈利能力的稳步

增长有赖于优质土地获取和相对充足的土地储备。而房地产行业受国家宏观经济政策调控的影响巨大，中央政府通过土地、信贷、税收等多项手段，影响土地市场和房地产市场的供需。在公司所聚焦的区域内，土地市场竞争加剧，土地获取难度加大，土地成本也会被潜在推高。目前公司的土地储备情况良好，足以支撑公司未来三到五年的发展。但在债券存续期内，依然会面临宏观调控政策和土地市场变化所带来的土地储备获取放缓和土地成本升高的风险，可能影响公司未来长期发展和盈利能力，并可能在一定程度上影响本期债券的本息兑付。

2、经营成本上升风险

除土地成本之外，房地产行业其他各项经营成本也存在上升风险。近年来受通货膨胀等因素的影响，建筑材料、人力成本在逐年上涨；同时在国家对房地产宏观调控的影响下，税收政策和信贷政策的调整促使税收成本和融资成本在房地产行业整个经营成本中的比重也越来越大。如果在本期债券存续期内，各项经营成本持续上升，将会削弱公司未来的利润空间，可能在一定程度上影响本期债券的本息兑付。

3、项目开发风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。公司从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建筑施工、销售服务和物业管理的开发流程中，涉及到多个领域且同时涉及到不同政府部门的审批和监管，使得公司对项目开发控制的难度较大。尽管公司具备较强的项目操作能力和经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如新的行业政策出台、产品定位偏差、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会导致项目开发周期延长、成本上升，项目预期经营目标难以如期实现。

4、工程质量风险

房地产开发需要整合设计、施工、材料设备采购等诸多外部资源，在项目实施过程中，由各专业单位负责项目开发建设的相关工作。本公司针对房地产项目开发已制定了相关的工程质量控制规定，但若管理不善或在质量监控过程中出现漏洞，有可能会对项目工期延迟；如若造成工程质量、产品品质出现问题，会大大降低客户满意度，损害公司高端精品的品牌形象，甚至会使公司遭受一定程度的经济损失、导致法律诉讼。

5、房地产行业周期性风险

房地产行业的长期周期受经济增长情况、居民收入水平、城市化进程、人口数量结构以及居住条件改善等长期变量的影响，而短期主要受利率、抵押贷首付比、税收、土地政策等相关因素的影响。从整体上来看，2020 年 1-9 月房地产调控政策保持着高度的稳定和连续，调控方针得到持续贯彻。“房住不炒”仍是房地产调控的核心定位和坚守底线，房地产市场也正沿着“房住不炒”的轨道坚定运行。在“房住不炒”的基本底线，地方延续因城施策的调控风格，赋予地方政府调控主动权，在需求端继续深化调控的同时，更加注重强化市场监管，坚决遏制投机炒房，保障合理住房需求。近几年，我国地产业受短期因素的影响较大，因此在目前经济周期内也出现较大的波动。公司主营业务受宏观经济发展周期以及上述影响地产行业的长短期因素的影响较大，因此，公司能否针对行业的周期性变动制定合理有效的经营策略，将在一定程度上对公司经营及盈利能力产生较大影响。

6、项目公司少数股东股权退出的风险

发行人在房地产项目开发过程中，会与其他房地产公司、城投公司及投资机构合作组成项目公司，具体项目操盘由该项目公司进行，该现象为目前大部分大型房企的普遍管理模式。近年发行人项目合作方数量及合作方权益占比有所增加，因此归属于非控制性权益利润也逐渐升高，项目公司未来可能面临其他股东权益变动或退出的风险。未来发行人将通过进一步加强对项目主导权，提高权益占比的方式防范相关风险。

（三）管理风险

1、对子公司管控风险

公司目前的房地产开发业务均由公司控股子公司及其下属项目公司开发经营，项目主要集中在上海、北京、天津、杭州、重庆、成都、苏州、广州、深圳等。多区域的经营模式对公司的管控能力提出了更高的要求。如果公司不能对控股子公司或其下属项目公司实施有效的控制，可能影响公司正常的项目开发和经营业绩。目前，发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的控制机制，在项目获取、操作、财务、资金、人事等重大方面实行总部统一管理。随着发行人业务的不断拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致

发行人对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

2、人力资源管理风险

在公司过去的发展历程中，经验丰富的高级管理人员和优秀的专业人员为公司创造了巨大的价值，同时公司也培养和选聘了大批的优秀管理人员和专业人员，引进并充分发掘优秀人才已成为公司长期发展战略实现的重要保证。目前，公司已建立了较为完善的薪酬福利制度和培训体系，并为优秀人才提供了广阔的发展平台。随着国内房地产市场的持续发展，优秀的专业人才将成为稀缺资源，若公司未能建立有效的激励机制保留并吸引更多符合公司发展需要的优秀专业人才，将影响公司发展战略的有效实施。

（四）政策风险

1、房地产行业政策风险

由于房地产行业在经济发展和民生保障中具有特殊地位，长期以来受到政府的高度关注。为了在促进国民经济平稳较快发展的同时保持社会和谐稳定，近年来国家出台了一系列的宏观行业政策，包括《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）、《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）等一系列指导、调控房地产行业发展的产业政策，重点是限制普通住宅领域的投资性需求，支持城镇居民的合理住宅需求，加强保障房建设力度，最终实现对房价过快上升势头的有效遏制。为了贯彻落实中央对房地产行业的宏观调控政策，国务院各部委以及地方政府出台了一系列政策文件，从土地供应、住宅供应结构、信贷、税收等各个方面对房地产行业进行综合调控。这些调控政策直接影响到我国房地产行业的发展前景、运行周期、行业结构和竞争格局。如果在本期债券存续期内，国家出台严格的房地产行业调控政策，将对发行人的土地取得、项目开发、产品需求和融资渠道产生较大影响，发行人的经营业绩、盈利能力和偿债能力可能随之发生变化。

2、货币政策调整引发的风险

货币政策的调节将使货币供给和资金价格发生变化，从而影响金融市场的流

动性。房地产行业具有资金密集型特征，对外部融资的依赖度较高，货币政策调整的影响较大。如果人民银行采取紧缩的货币政策，市场资金面趋紧，将导致房地产企业和购房者的融资难度增加和融资成本上升，从而影响房地产市场需求、挤压房地产行业利润空间，甚至使部分房地产企业发生资金链断裂。因此，发行人面临货币政策调整引起市场环境和融资环境变化的风险。

3、税收政策变化的风险

公司涉及的主要税种包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、防洪费、企业所得税和土地增值税，其中城市维护建设税税率为 5%或 7%、企业所得税税率主要为 25%。税收政策的变化将对房地产行业的经营指标、财务核算体系、税务合规管理等方面形成较大影响。

（五）不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

第三节 发行人及本期债券的资信情况

一、本期债券的信用评级情况

（一）信用级别

经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信”）出具的《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）信用评级报告》（信评委函字【2021】0734D）综合评定，本期债券信用等级为 AAA，发行人主体信用等级为 AAA。

中诚信评定发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本级别的涵义为发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

中诚信评定本期债券信用等级为 AAA，本级别的涵义为本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，信用风险极低。

（二）本次评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

中诚信国际信用评级有限责任公司肯定了公司突出的区域竞争优势，签约销售金额大幅增长且行业领先地位巩固，在中高端产品市场具有较为显著的品牌知名度，土地储备丰富且优质。不过，中诚信国际信用评级有限责任公司也关注到房地产行业政策、公司资本支出压力较大、关联方往来款规模较大以及文旅板块可能受到外部环境及重大安全事故影响等因素可能对其经营及整体信用状况造成的影响。

（1）正面

①突出的区域竞争优势。融创集团持续坚持“区域聚焦”的发展理念，并在核心一二线城市取得了明显的优势地位，2019 年公司控股股东融创中国控股有限公司（以下简称“融创中国”）在全国 43 个城市取得签约销售金额排名前十。

②签约销售金额大幅增长，行业领先地位巩固。随着核心城市竞争优势的凸显以及区域布局的扩大，加上快周转销售策略的持续坚持，近年来融创集团销售金额持续大幅增长，2019 年公司实现签约销售金额 5,518 亿元，近三年复合增长率为 24.05%，并取得了领先的行业排名。

③在中高端产品市场具有较为显著的品牌知名度。公司是国内较早专注于中高端商品房开发的企业之一，秉承着“高端精品”的产品战略思想，在中高端房地产项目开发、销售及物业服务等方面积累了卓越的品牌优势，在所深耕的城市树立了很强的市场影响力。

④土地储备丰富且优质。凭借突出的项目并购能力，近年来公司持续保持了丰富且优质的土地储备。截至 2020 年 9 月末，公司全口径土地储备总面积 25,956 万平方米，进入全国 163 个城市，区域分布进一步分散，丰富且优质的土地储备为公司未来的持续经营提供了重要支撑。

（2）关注

①房地产行业政策。在宏观经济增速放缓叠加新冠肺炎疫情影响的背景下，因城施策等房地产行业调控政策仍在持续，行业利润空间不断收窄，环境及政策的变化或对公司经营战略的实施提出更高要求。

②资本支出压力。近年来公司业务规模持续扩大，对外融资需求依赖较大，截至 2020 年 9 月末公司总债务为 2,661.22 亿元。同时考虑到房地产开发业务在建拟建项目规模较大以及文旅项目的持续投入，公司或存在一定资本支出压力。

③关联方往来款规模较大。受收并购及合联营项目增多影响，近年来公司关联方往来款规模处于较高水平，并存在一定规模的对外担保情况，关联企业的经营情况将对公司现金流平衡产生影响。

④文旅板块可能受外部环境及重大安全事故影响。文旅行业易受经济、社会、重大疫情、自然灾害、安全事故以及区域性突发事件等多种因素影响，应关注外部环境及重大安全事故对文旅板块经营状况所产生的影响。

（三）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及本公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际信用评级有限责任公司将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际信用评级有限责任公司将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际信用评级有限责任公司将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际信用评级有限责任公司并提供相关资料，中诚信国际信用评级有限责任公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际信用评级有限责任公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际信用评级有限责任公司网站（www.ccx.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际信用评级有限责任公司将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

（四）关于评级结果差异的说明

公司于 2015 年 6 月向上海证券交易所申报了面向合格投资者公开发行不超过 60 亿元公司债券，并由联合信用评级有限公司出具了《天津融创置地有限公司 2015 年公司债券信用评级分析报告》（联合评字[2015]236 号），其中主体信用等级为 AA+。联合信用评级有限公司于 2019 年 5 月 23 日出具了《融创房地产集团有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》（联合[2019]804 号），报告中上调公司主体信用等级为 AAA。

发行人已于 2016 年 8 月完成融创房地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券，公司另聘请了中诚信证券评估有限公司负责该次债券的资信评级工作，中诚信出具了《融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券信用评级报告》（信评委函字[2016]G212 号），其中主体信用等级为 AAA。

中诚信于 2017 年 6 月 26 日、2018 年 6 月 12 日、2019 年 4 月 4 日、2020

年 4 月 30 日、2021 年 1 月 4 日分别出具了《融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2017）》（信评委函字[2017]跟踪 507 号）、《融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2018）》（信评委函字[2018]跟踪 298 号）和《融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）2020 年跟踪评级报告》（信评委函字[2020]跟踪 0190 号）、《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）信用评级报告》（信评委函字[2020]0608D 号），维持 AAA 的主体信用评级，评级展望稳定，与本期债券主体评级结果无差异。

二、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人财务状况和资信情况良好。截至 2020 年 9 月末，公司控股股东融创中国综合授信额度 3,308 亿元，尚有 1,512 亿元授信额度未使用，融创中国及其关联方（包括发行人）可在授信期内使用该授信额度。

（二）报告期内与主要客户发生业务往来的违约情况

公司在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，最近三年及一期没有发生过严重违约现象。

（三）发行人发行的公司债券、其他债务融资工具以及其偿还情况

截至本募集说明书签署日，本公司及其控股子公司发行公司债券情况如下：

债券名称	发行规模（亿元）	年利率（%）	债券期限	兑付日期	本息偿付情况
天津融创置地有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种一）	25	6.80	5 年（3+2）	2020 年 8 月 14 日	已按时兑付及付息
天津融创置地有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种二）	25	5.70	5 年	2020 年 8 月 14 日	已按时兑付及付息
天津融创置地有限公司 2015 年公司债券（第二期）	10	7.50	5 年（3+2）	2020 年 9 月 1 日	已按时兑付及付息
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）（品种一）	15	5.20	4 年（2+2）	2018 年 1 月 22 日	已按时兑付及付息
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）	50	6.39	7 年（5+1+1）	2023 年 1 月 22 日	已按时付息、回售
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）	35	6.50	5 年（3+1+1）	2021 年 3 月 7 日	已按时兑付及付息
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）	27	7.00	6 年（3+1+1+1）	2020 年 5 月 6 日	已按时兑付及付息
融创房地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第四期）	23	7.00	6 年（3+2+1）	2022 年 6 月 13 日	已按时付息
融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种一）	12	6.50	5 年（3+2）	2021 年 8 月 16 日	已按时付息
融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）	28	4.00	7 年（5+2）	2023 年 8 月 16 日	已按时付息
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）	10	6.00	3 年（1+1+1）	2021 年 8 月 28 日	已按时付息、回售
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）	10.1	7.50	3 年（1+1+1）	2021 年 10 月 9 日	已按时付息
融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）	40	4.78	4 年（2+2）	2024 年 4 月 1 日	尚未到付息日
融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）	33	5.60	5 年（3+2）	2025 年 5 月 27 日	尚未到付息日
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）	13	6.48	3 年（2+1）	2023 年 9 月 11 日	尚未到付息日
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）	15.8	6.80	4 年（2+2）	2025 年 1 月 19 日	尚未到付息日

1、公开发行公司债券的批复和发行情况

（1）经中国证监会“证监发行字[2015]1892 号”文件核准，公司可公开发行不超过 60 亿元（含 60 亿元）公司债券。

发行情况如下：

证券名称	发行期限	债券评级	主体评级	票面利率	发行日期	发行规模(亿元)
15 融创 01	5(3+2)	AA+	AA+	4.50	2015-08-13	25.00
15 融创 02	5	AA+	AA+	5.70	2015-08-13	25.00
15 融创 03	5(3+2)	AA+	AA+	4.48	2015-08-31	10.00

（2）经中国证监会“证监许可[2016]1256 号文”文件核准，公司可公开发行不超过 40 亿元（含 40 亿元）公司债券。

发行情况如下：

证券名称	发行期限	债券评级	主体评级	票面利率	发行日期	发行规模(亿元)
16 融创 06	5(3+2)	AAA	AAA	3.44	2016-08-12	12.00
16 融创 07	7(5+2)	AAA	AAA	4.00	2016-08-12	28.00

（3）经中国证监会“证监许可[2020]408 号文”文件核准，公司可公开发行不超过 80 亿元（含 80 亿元）公司债券。

发行情况如下：

证券名称	发行期限	债券评级	主体评级	票面利率	发行日期	发行规模(亿元)
20 融创 01	4（2+2）	AAA	AAA	4.78	2020-04-01	40.00
20 融创 02	5（3+2）	AAA	AAA	5.60	2020-05-27	33.00

（4）经中国证监会“证监许可[2020]3512 号”文件注册批复，公司可公开发行不超过 80 亿元（含 80 亿元）公司债券。

发行情况如下：

证券名称	发行期限	债券评级	主体评级	票面利率	发行日期	发行规模(亿元)
21 融创 01	4（2+2）	AAA	AAA	6.80	2021-01-19	15.80

2、非公开发行公司债券的批复和发行情况

（1）公司于 2015 年 10 月 20 日，取得上海证券交易所出具无异议函（上证函[2015]1868 号），可非公开发行不超过 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券。

发行情况如下：

证券名称	发行期限	债券评级	主体评级	票面利率	发行日期	发行规模(亿元)
16 融创 01	4(2+2)	AA+	AA+	5.20	2016-01-20	15.00
16 融创 03	5(3+2)	AA+	AA+	5.40	2016-03-06	35.00

（2）公司于 2015 年 12 月 16 日，取得上海证券交易所出具无异议函（上证函[2015]2514 号），可非公开发行不超过 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券。

发行情况如下：

证券名称	发行期限	债券评级	主体评级	票面利率	发行日期	发行规模(亿元)
16 融创 04	6(3+3)		AAA	5.85	2016-04-28	27.00

16 融创 05	6(3+3)		AAA	5.45	2016-06-13	23.00
----------	--------	--	-----	------	------------	-------

(3) 公司于 2015 年 12 月 17 日, 取得深圳证券交易所出具无异议函(深证函[2015]668 号), 可非公开发行不超过 50 亿元(含 50 亿元)的公司债券。

发行情况如下:

证券名称	发行期限	债券评级	主体评级	票面利率	发行日期	发行规模(亿元)
16 融地 01	7(5+2)	AA+	AA+	6.39	2016-01-22	50.00

(4) 公司于 2018 年 6 月 29 日, 取得深圳证券交易所出具无异议函(深证函[2018]365 号), 获准非公开发行不超过 60 亿元(含 60 亿元)的公司债券。

发行情况如下:

证券名称	发行期限	债券评级	主体评级	票面利率	发行日期	发行规模(亿元)
18 融创 01	3(1+1+1)	AAA	AAA	7.50	2018-08-28	10.00
18 融创 03	3(1+1+1)	AAA	AAA	7.50	2018-10-9	10.10

(5) 公司于 2020 年 6 月 23 日, 取得深圳证券交易所出具无异议函(深证函[2020]509 号), 获准非公开发行不超过 80 亿元(含 80 亿元)的公司债券。

发行情况如下:

证券名称	发行期限	债券评级	主体评级	票面利率	发行日期	发行规模(亿元)
20 融创 03	3(2+1)	AAA	AAA	6.48	2020-09-11	13.00

发行人不存在已发行的公司债券或其他债务有违约或延迟支付本息的情况。

(四) 发行人最近三年及一期主要财务指标

发行人最近三年及一期合并报表口径主要财务指标如下表所示:

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动比率(倍)	1.13	1.15	1.16	1.25
速动比率(倍)	0.34	0.38	0.43	0.45
资产负债率(%)	85.68	86.47	89.81	91.90
利息保障倍数(倍)	1.60	2.72	2.44	2.06
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00

上述财务指标的计算方法:

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=负债合计/资产合计

利息保障倍数=（利润总额+利息支出）/利息支出

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息支出

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券为无担保债券。本期债券发行后，本公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

本期债券无担保。

二、偿债计划

本期债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 4 月 2 日。若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 4 月 2 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息；每次付息款项不另计利息。

本期债券的兑付日期为 2025 年 4 月 2 日。若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为 2023 年 4 月 2 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照有关规定向本期债券投资人披露。

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。

三、具体偿债安排

（一）偿债资金的主要来源

本期债券发行后，本公司将进一步加强经营管理、资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证及时、足额安排资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付。本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流，截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司货币资金余额分别为 8,193,026 万元、11,391,471 万元、11,886,334 万元和 9,916,377 万元，其中，扣除受限制的货币资金余额分别为 5,885,969 万元、7,189,292 万元、7,417,732 万元和 7,936,499 万元；2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月公司经

营活动产生的现金流量净额分别为 8,950,660 万元、4,140,504 万元、3,429,091 万元和 3,298,346 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 973,883 万元、1,345,559 万元、2,864,758 万元和 794,254 万元，充足的现金和较好的运营能力是公司到期清偿本期债券本息的保证。

（二）偿债应急保障方案

1、土地储备较为充裕

发行人重视土地储备，当前土地储备较为充裕，在北京、上海、广州、重庆、杭州、成都、青岛等城市均有地理位置较为优越的储备。截至 2020 年 9 月 30 日，发行人土地储备为 2.99 亿平方米（不含旧改等协议状态的土地），充裕的土地储备既是公司持续发展的有力支撑，也是公司债务偿还能力的有力保障。

2、流动资产变现

公司的财务政策较为稳健，资产流动性较好，必要时可以以流动资产变现来补充偿债资金用于偿还本息。截至 2020 年 9 月 30 日，公司流动资产合计为 77,011,008 万元，不含存货的流动资产合计为 23,554,264 万元，其中货币资金 9,916,377 万元（其中受限货币资金为 1,979,878 万元），应收票据及应收账款 160,772 万元，其他应收款 10,655,059 万元。当公司资金不足以偿付本期债券本息时，可将流动资产中的应收票据及应收账款、其他应收款及时变现。

若出现公司资金不足以偿付本期债券本息的情况，公司可以通过加快销售或者整体转让等方式将存货中已经取得销售许可证且尚未销售的商品房变现，也可以将通过整体转让的方式将存货中尚未取得销售许可证的未完成开发产品和土地资产变现。

四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付做出了一系列安排，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）设立专项资金账户

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人应该于监管银行开立专项资金账户。

1、开立专项资金账户

发行人开立专项资金账户，专门用于接收募集资金及归集偿债资金，偿付本期债券本息的活动，发行人将严格按照募集说明书约定的资金用途进行使用，确保专款专用。同时，此账户作为偿债保障金专户，用于本期债券兑息、兑付资金的归集，确保不挪作他用。

发行人、受托管理人与监管行签订《资金账户监管协议》，规定监管行监督募集资金的使用和偿债资金的归集情况。

2、偿债资金归集

（1）资金来源

如本节“三、（一）偿债资金的主要来源”所述，主要来自发行人充足的现金流和较强的盈利能力。

（2）提取时间、频率及金额

发行人将在本期债券的付息日三个交易日前，将应付利息全额存入本期债券的偿债保障金专户；在债券到期日（包括回售日、赎回日和提前兑付日等，下同）三个交易日前，将应偿付或可能偿付的债券本息全额存入该期的偿债保障金专户。偿债保障金自存入偿债保障金专户之日起，仅能用于兑付该期公开发行公司债券本金及利息，不得挪作他用。

（3）管理方式

①发行人指定财务部门负责专项资金账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务部门在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

②发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

（4）监督安排

①监管行应依照《资金账户监管协议》的要求，履行监管银行的职责和义务，并积极配合发行人和债券受托管理人对专项资金账户的检查。

②本期债券受托管理人应对专项资金账户资金的归集情况进行检查。

（二）制定《债券持有人会议规则》

本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》的要求制定了本期债券的《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，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（三）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期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。公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（四）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并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。

（五）充分发挥债券受托管理人的作用

本期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。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（六）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、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，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（七）其他偿债保障措施

本期债券发行后，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息的情况时，公司至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

五、违约责任及争议解决方式

发行人保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债券受托管理人的违约责任。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

发行人承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金。如果发行人不能按时支付利息或在本期债券到期时未及时兑付本金，年度付息发生逾期的，逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按照该未付利息对应债券品种的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应债券品种的票面利率计算利息（单利）。

对于因本期债券的募集、认购、转让、兑付等事项引起的或与本期债券有关

的任何争议，相关各方均应首先通过友好协商方式解决；协商不成的，任一方有权向受托管理人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

中文名称：融创房地产集团有限公司

英文名称：Sunac Real Estate Group Co., Ltd.

法定代表人：汪孟德

成立日期：2003 年 1 月 31 日

注册资本：150 亿元人民币

实缴资本：150 亿元人民币

公司住所：天津市西青区经济开发区赛达新兴产业园 C 座 6 层-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

邮政编码：100000

信息披露事务负责人：程轶

信息披露联络人：吴雪娇

联系电话：010-69656666

所属行业：《上市公司行业分类指引》：K70 房地产业

统一社会信用代码：9112011174665940XA

经营范围：房地产开发及商品房销售；物业管理；室内外装饰；自有房屋租赁；房地产信息咨询（不含中介）；企业管理信息咨询服务；建筑材料批发兼零售；货物进出口（国家法律法规禁止的除外）。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理。）

二、发行人历史沿革简介

（一）2003 年 1 月 31 日，公司成立

融创房地产集团有限公司由天津顺驰发展有限公司与天津市政投资有限公司投资设立，于 2003 年 1 月 31 日经天津市工商行政管理局西青分局批准成立，注册资本人民币 20,000 万元。其中天津顺驰发展有限公司以土地使用权出资，折合人民币 10,000 万元，占注册资本的 50%；天津市政投资有限公司以人民币

10,000 万元的货币作为出资，占注册资本的 50%。

（二）2003 年 5 月 18 日，转让股权

2003 年 5 月 18 日，本公司的股东会决议通过天津顺驰发展有限公司将持有本公司 50%的全部股权转让给天津融创投资有限公司。

（三）2004 年 11 月 20 日，公司注册资本增加至 32,000 万元

2004 年 11 月 20 日，本公司的股东会决议通过同意吸收成都融创置地有限公司、长春融创置地有限公司为新股东，本公司新增注册资本 12,000 万元，新增注册资本分别由天津融创投资有限公司追加 10,000 万元，成都融创置地有限公司投入人民币 1,000 万元，长春融创置地有限公司投入人民币 1,000 万元，增资后注册资本 32,000 万元人民币。本公司于 2004 年 11 月 29 日收到上述增资款，由天津市吉威有限责任会计师事务所于 2004 年 11 月 30 日出具津吉会验字(2004)186 号验资报告。

（四）2005 年 3 月 5 日，公司注册资本减少至 20,000 万元

2005 年 3 月 5 日，本公司的股东会决议通过公司减少注册资本 12,000 万元，由天津融创投资有限公司减少 10,000 万元，成都融创置地有限公司减少 1,000 万元，长春融创置地有限公司减少 1,000 万元，减资后注册资本 20,000 万元人民币。截止 5 月 16 日，公司减少注册资本 12,000 万元人民币，由天津顺通有限责任会计师事务所于 2005 年 5 月 17 日出具津顺通验内字（2005）第 058 号验资报告。

（五）2006 年 2 月 17 日，转让股权

2006 年 2 月 17 日，本公司的股东会决议通过天津市政投资有限公司将持有本公司 50%的全部股权转让给天津融创投资有限公司，转让后天津融创投资有限公司对本公司持股 100%。

（六）2007 年 9 月 30 日，转让股权

2007 年 9 月 30 日，本公司的股东会决议通过本公司股东天津融创投资有限公司将持有的本公司 100%的全部股权转让给天津融创不动产投资管理有限公司。

（七）2007 年 12 月 3 日，转让股权

2007 年 12 月 3 日，本公司的股东会决议通过本公司的股东天津融创不动产投资管理有限公司将持有本公司 33.33% 的股权转让给天津启威汇金不动产投资管理有限公司，将持有本公司 33.33% 的股权转让给天津盈资汇金物业管理有限公司，转让股权后天津融创不动产投资管理有限公司后持有本公司的股权 33.34%。

（八）2007 年 12 月 6 日，公司增加注册资本至 76,060 万元

2007 年 12 月 6 日，本公司的股东会决议通过本公司新增注册资本 56,060 万元，增资后注册资本 76,060 万元，其中：天津融创不动产投资管理有限公司投入 45,100 万元，天津启威汇金不动产投资管理有限公司货币投入 5,000 万元，天津盈资汇金物业管理有限公司货币投入 5,960 万元。本公司于 2007 年 12 月 13 日收到上述增资款，由天津中悦会计师事务所有限公司于 2007 年 12 月 13 日出具津中悦验内字（2007）第 107 号验资报告。

（九）2007 年 12 月 24 日，转让股权

2007 年 12 月 24 日，本公司的股东会决议通过本公司的股东天津融创不动产投资管理有限公司将持有本公司 11.44% 的股权转让给天津聚金物业管理有限公司，将持有本公司 11.44% 的股权转让给天津鼎晟聚贤物业管理有限公司，将持有本公司 12.29% 的股权转让给天津卓越物业管理有限公司。

（十）2007 年 12 月 26 日，公司增加注册资本至 90,000 万元

2007 年 12 月 26 日，本公司的股东会决议通过本公司增加注册资本 13,940 万元，增资后注册资本 90,000 万元人民币，其中：由天津启威汇金不动产投资管理有限公司以货币出资 1,300 万元，由天津聚金物业管理有限公司以货币出资 4,865 万元，由天津鼎晟聚贤物业管理有限公司以货币出资 7,775 万元。本公司于 2007 年 12 月 28 日收到上述增资款，由天津中悦会计师事务所有限公司于 2008 年 1 月 23 日出具津中悦验内字（2008）第 006 号验资报告。

（十一）2015 年 10 月 8 日，公司增加注册资本至 1,000,000 万元

2015 年 10 月 8 日，本公司的股东会决议通过增加注册资本 910,000 万元，注册资本由 90,000 万元变更为 1,000,000 万元，其中：由天津融创不动产投资管理有限公司以货币出资 252,980 万元，由天津启威汇金不动产投资管理有限公司

以货币出资 131,131 万元,由天津盈资汇金物业管理有限公司以货币出资 127,673 万元,由天津聚金物业管理有限公司以货币出资 137,137 万元,由天津鼎晟聚贤物业管理有限公司以货币出资 166,530 万元,由天津卓越物业管理有限公司以货币出资 94,549 万元。前述股东将分批次缴付拟增加的注册资本金,并于 2023 年 1 月 15 日前完成全部实缴。

根据中审华寅五洲会计师事务所于 2015 年 10 月 9 日出具 CHW 津验字[2015]第 0073 号验资报告、于 2015 年 12 月 2 日出具 CHW 津验字[2015]第 0093 号验资报告、于 2015 年 12 月 29 日出具 CHW 津验字[2015]第 0107 号验资报告,公司各股东已完成 610,000 万元的现金认缴。截至 2015 年 12 月 31 日,公司实缴资本为 700,000 万元。

（十二）2015 年 10 月 21 日,公司更名

2015 年 10 月 21 日,本公司召开股东会,表决通过了公司名称由天津融创置地有限公司变更为融创房地产集团有限公司。公司在完成向工商局申请变更登记和换发营业执照等相关程序后,于 2015 年 10 月 23 日取得天津市西青区市场和质量监督管理局核发的营业执照(统一社会信用代码为:9112011174665940XA)。

（十三）2018 年 7 月,公司增加注册资本至 1,500,000 万元

2018 年 7 月 17 日,经公司股东会决议通过,公司增加注册资本 500,000.00 万元,其中:由天津融创不动产投资管理有限公司以货币出资 139,002.00 万元,由天津启威汇金不动产投资管理有限公司以货币出资 72,053.00 万元,由天津盈资汇金物业管理有限公司以货币出资 70,151.00 万元,由天津卓嘉物业管理有限公司¹以货币出资 75,348.00 万元,由天津鼎晟聚贤物业管理有限公司以货币出资 91,495.00 万元,由天津卓越物业管理有限公司以货币出资 51,951.00 万元。前述股东应于 2023 年 1 月 15 日前完成全部实缴。

公司原注册资本 1,000,000.00 万元,实收注册资本 1,000,000.00 万元,由北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司于 2018 年 7 月 28 日出具鼎立会

¹ 根据天津聚金物业管理有限公司股东决定及《存续分立协议》,天津聚金物业管理有限公司分立为天津聚金物业管理有限公司和天津卓嘉物业管理有限公司,并由天津卓嘉物业管理有限公司持有融创房地产集团有限公司的股权。

【2018】01-274 号验资报告。公司于 2018 年 7 月 27 日收到公司全体股东缴纳的本次新增注册资本合计 500,000.00 万元，由北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司于 2018 年 7 月 30 日出具鼎立会【2018】01-275 号验资报告。

（十四） 2020 年 1 月，股权转让

2020 年 1 月，经公司股东会决议通过，天津融创不动产投资管理有限公司、天津盈资汇金物业管理有限公司、天津启威汇金不动产投资管理有限公司、天津卓越物业管理有限公司、天津鼎晟聚贤物业管理有限公司及天津聚金物业管理有限公司将其持有的公司合计 100% 的股权转让给北京融创控股集团有限公司。

转让股权后公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	北京融创控股集团有限公司	1,500,000.00	100

三、发行人最近三年及一期内实际控制人变化情况

发行人实际控制人为孙宏斌先生，最近三年及一期内实际控制人未发生变化。实际控制人基本情况详见本节“七、发行人控股股东及实际控制人情况”部分。

四、重大资产重组情况

2017 年 7 月 19 日，公司与大连万达商业地产股份有限公司（以下简称“大连万达商业”）订立框架协议，公司同意收购大连万达商业持有的中国 12 个文化旅游项目 91% 权益，对价为 438.44 亿元。根据《上市公司重大资产重组管理办法》，公司购买上述标的资产构成重大资产重组。

1、万达收购的进展

发行人签订收购万达文旅项目公司 91% 股权的 438.44 亿元对价款已支付完毕，截至募集说明书签署日，已获取所有项目的控制权并纳入合并报表范围。收购的万达项目公司涉及房地产开发、酒店、商场和主题乐园等，分布于哈尔滨、合肥、南昌、青岛、济南、广州、成都、重庆、无锡、昆明、桂林和西双版纳等 12 个城市。2018 年 11 月，发行人完成收购王健林先生及万达控股投资有限公司持有的成都万达主题文化旅游管理有限公司等公司股权，最终持有万达文旅项目

100%股权。

2、本次收购对公司经营的影响

万达文旅项目城市布局好、土地成本低且流动性高，使得公司土储得到有效补充，确立了公司土地储备规模行业前三的地位：

1) 本次收购的文旅项目主要位于一二线城市，具有区位优势，与公司的城市布局战略相符合；

2) 可售物业部分尤其住宅产品占比较高，流动性良好：可售物业部分面积为 5,006 万平米，占比约 84%，可售部分中住宅产品配比约 82%，有效提升了项目抗风险能力，利润率较高且可以实现快速销售周转；

3) 项目土地成本具有优势，可售物业部分对应的收购楼面地价约 2,600 元/平米，低于文旅项目所在城市的土地市场价格；

4) 万达文旅项目为公司补充了大量优质的土地储备，截至 2020 年 9 月末，融创中国土地储备面积为 2.99 亿平米（未含旧改等协议状态的土地），同时公司土地储备主要集中分布在核心一线、二线及强三线城市，因此不仅土地储备数量还是土地质量，公司都有较明显优势。

3、本次收购对于公司利润的影响

本次收购对公司盈利能力有所提升，所收购的文旅项目交易溢价后未结转可售物业部分的楼面地价为 2,600 元/平米，预计未来将持续给公司贡献较高的利润。收购完成后发行人增加总资产 1,935 亿元，增加净资产 297 亿元，发行人因收购交易产生业务合并收益 231 亿元。

五、报告期末发行人前十大股东情况

截至本募集说明书签署日，公司股东情况如下表所示：

单位：万元

股东名称	认缴金额	实缴金额	股权占比（%）	股东性质
北京融创控股集团有限公司	1,500,000	1,500,000	100.00	境内法人
合计	1,500,000	1,500,000	100.00	

六、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人在子公司中的权益

1、发行人子公司基本情况

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人共有 1,347 家子公司，其中重要子公司 31 家。发行人合并范围内无上市公司和新三板公司。

2、发行人重要子公司近一年主要财务信息

发行人重要子公司最近一年的主要财务信息如下：

单位：万元

重要子公司名称	持股比例	2019 年 12 月 31 日			2019 年 1-12 月	
		总资产	净资产	负债	营业收入	净利润
济南万达城建设有限公司	100%	5,337,379	908,380	4,428,999	614,407	78,816
东方影都融创投资有限公司	100%	3,768,490	818,888	2,949,602	203,247	-14,597
融创华北发展集团有限公司	100%	5,378,138	300,490	5,077,648	5,092	-4,427
重庆万达城投资有限公司	100%	3,507,473	806,015	2,701,458	355,213	43,077
广州万达文化旅游城投资有限公司	100%	3,604,276	1,072,265	2,532,011	372,932	62,289
泛海建设控股有限公司	100%	3,818,188	1,212,773	2,605,415	185,763	-25,895
成都融创文旅城投资有限公司	100%	2,518,795	514,936	2,003,859	162,313	-673
北京融创建投房地产集团有限公司	100%	3,779,505	581,435	3,198,070	-	126,887
无锡融创城投资有限公司	100%	2,848,576	815,475	2,033,101	235,729	87,730
上海融创房地产开发有限公司	100%	6,294,884	564,234	5,730,651	-202	289,955
南昌万达城投资有限公司	100%	2,752,024	679,366	2,072,658	293,798	-40,532
哈尔滨万达城投资有限公司	100%	2,551,264	477,444	2,073,820	401,794	23,290
武汉融创基业投资控股有限公司	100%	3,106,310	66,218	3,040,092	-	103,774
合肥万达城投资有限公司	100%	2,008,771	723,806	1,284,965	59,514	21,703
昆明融创城投资有限公司	100%	3,096,182	217,014	2,879,168	150,676	21,974
环球融创会展文旅集团有限公司	70%	3,752,325	1,131,575	2,620,751	-	-
青岛融创游艇产业投资有限公司	100%	2,227,411	467,504	1,759,907	171,616	15,217
融创鑫恒投资集团有限公司	100%	4,429,029	309,573	4,119,456	-	163,696
四川黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司	70%	1,148,931	425,670	723,261	-	-
西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	100%	1,217,897	166,417	1,051,480	184,241	4,950
重庆阳光壹佰房地产开发有限公司	70%	925,154	208,015	717,140	839	-1,985
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	100%	1,593,982	322,377	1,271,605	680,596	4,964
融创西南房地产开发（集团）有限公司	100%	7,123,238	377,101	6,746,138	6,393	86,027
合肥联创智融房地产开发有限公司	100%	1,817,815	275,482	1,542,333	194,675	-12,914
桂林融创城投资有限公司	100%	958,478	183,632	774,846	98,310	8,502
上海枫丹丽舍房地产开发有限公司	100%	683,484	415,116	268,368	-	-45
青岛隆岳置业有限公司	70%	780,718	6,179	774,539	77,669	5,855
长沙环球世纪发展有限公司	70%	719,553	66,214	653,339	-	-
四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司	70%	770,624	188,712	581,912	-	-
河南中珂置业有限公司	93%	531,701	42,570	489,131	1,705	-5,157
贵阳观山湖大数据科技产业园建设	51%	1,112,715	327,445	785,271	195,252	20,209

有限公司						
------	--	--	--	--	--	--

（二）发行人在主要合营或联营企业中的权益

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人共有 418 家合营企业和 67 家联营企业，其中主要合营或联营企业的最近一期主要财务信息如下：

单位：万元

合营企业或联营企业名称	2020 年 9 月 30 日			2020 年 1-9 月发生额		2020 年 9 月 30 日长期股权投资期末余额
	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润	
武汉融璟房地产开发有限公司	1,854,671	1,182,289	672,382	-	-3,400	563,644
北京泛海东风置业有限公司	2,613,592	2,063,404	550,189	-	-1,276	550,190
天津星耀投资有限公司	3,168,650	2,550,725	617,925	39,134	-24,882	449,086
厦门建益融房地产有限公司	882,200	282,200	600,000	-	0	292,661
天津绿城全运村建设开发有限公司	640,800	121,596	519,203	8,570	2,197	226,885
武汉融灏房地产开发有限公司	1,264,050	832,849	431,201	-	-1,650	218,764
杭州融悦投资有限公司、杭州禾明投资有限公司、浙江悦成投资有限公司	939,899	667,396	272,500	63,456	-785	208,631
武汉融城开创投资发展有限公司	796,463	340,917	455,546	-	-594	227,752
天津融创汇凯资产管理有限公司	718,423	579,611	138,812	-	5,326	182,623
合计						2,920,237

七、发行人控股股东及实际控制人基本情况

（一）发行人控股股东情况

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人的控股股东为融创中国控股有限公司，其通过北京融创控股集团有限公司间接控制发行人全部股权。

1、控股股东基本情况

公司名称：融创中国控股有限公司（Sunac China Holdings Limited）

主要股东：融创国际投资控股有限公司（Sunac International Investment Holdings Ltd.）

注册地：开曼群岛

成立日期：2007 年 4 月 26 日

已发行股数：4,451,928,611 股（截至 2019 年 12 月 31 日）

交易代码：1918.HK（香港联合交易所上市）

主要业务：投资控股

2、控股股东除融创地产以外的主要资产情况

公司名称	注册资本	主要业务	持股比例
天津融创鼎盛置地有限公司	170,000 万港币	房地产开发	100%
天津融创汇杰置地有限公司	70,000 万港币	房地产开发	100%
天津融政投资有限公司	120,400 万人民币	房地产开发	100%
天津融海联创投资合伙企业（有限合伙）	160,020 万人民币	房地产开发	100%
重庆融创世锦置业有限公司	125,000 万港币	房地产开发	100%
重庆融创启洋置业有限公司	228,000 万港币	房地产开发	100%
杭州融创绿城房地产开发有限公司	10,200 万美元	房地产开发	100%
杭州富阳融创置业有限公司	10,200 万美元	房地产开发	100%
苏州绿城御园房地产开发有限公司	25,000 万人民币	房地产开发	100%
上海新富港房地产发展有限公司	250,000 万人民币	房地产开发	100%

3、控股股东最近一年合并财务报表的主要财务数据

项目	2019 年度余额或发生额（万元）
资产总额	96,064,924
归属母公司股东的净资产	8,307,325
营业收入	16,931,601
归属母公司股东的净利润	2,602,751

注：上表中数据源于香港会计准则下的融创中国年度业绩公告

4、发行人股权被质押或存在争议的情况

截至募集说明书签署日，发行人直接股东所持全部发行人的股权均不存在质押情形。发行人控股股东通过六家全资外商投资子公司间接持有发行人股权不存在争议的情况。

（二）发行人实际控制人情况

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人的实际控制人为孙宏斌先生，融创国际投资控股有限公司持有融创中国 43.82% 的股份，融创国际全部已发行股份由孙先生通过三个孙氏家族信托所控制。根据证券及期货条例，孙先生被视为拥有前述所

有股份的权益。同时孙先生通过天津标的投资咨询有限公司间接持有融创中国 1.05%的股份，并直接持有融创中国 0.24%的股份。

孙宏斌先生，融创中国的创办人、董事会主席、执行董事。孙先生拥有二十多年的房地产行业从业经历，积累了丰富的房地产行业经验。孙先生于 1985 年在清华大学取得工学硕士学位，2000 年在哈佛商学院完成高级管理课程。

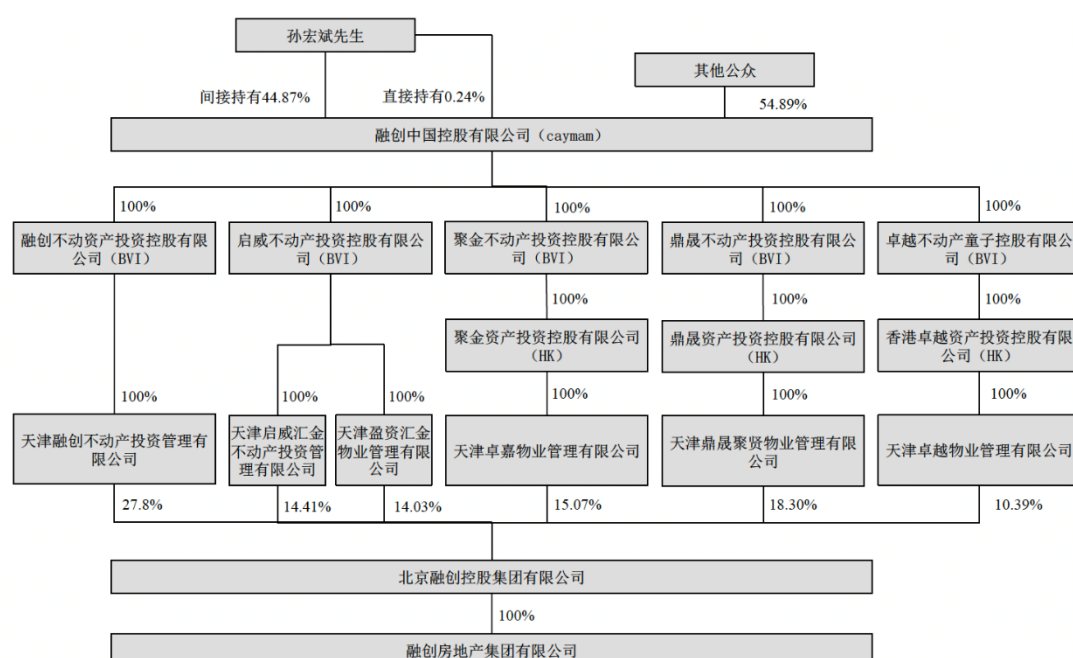
截至 2020 年 9 月 30 日，实际控制人孙宏斌先生控制的除发行人之外的主要投资企业情况如下：

序号	企业名称
1	融创不动产投资控股有限公司
2	易胜控股有限公司
3	Lead Sunny Investments Limited
4	天津融创鼎晟置地有限公司
5	天津融创汇杰置地有限公司
6	天津融政投资有限公司
7	重庆融创世锦置业有限公司
8	重庆融创启洋置业有限公司
9	杭州融创绿城房地产开发有限公司
10	杭州富阳融创置业有限公司
11	上海新富港房地产发展有限公司
12	丰盛地产发展(上海)有限公司
13	上海御江物业管理有限公司
14	上海名翔物业管理有限公司
15	上海鼎晟物业管理有限公司
16	苏州绿城御园房地产开发有限公司
17	天津融海联创投资合伙企业(有限合伙)
18	聚金不动产投资控股有限公司
19	鼎晟不动产投资控股有限公司
20	卓越不动产投资控股有限公司
21	聚金资产投资控股有限公司
22	鼎晟资产投资控股有限公司
23	卓越资产投资控股有限公司
24	天津启威不动产投资管理有限公司
25	天津聚金物业管理有限公司
26	天津润泽物业管理有限公司
27	天津润鼎物业管理有限公司
28	Shining View Investments Limited

29	耀悦投资有限公司
30	领泰（香港）投资有限公司
31	融创绿城投资控股有限公司
32	优势有限公司
33	聚智集团（国际）有限公司
34	聚智集团（香港）有限公司
35	重庆简道文化传媒有限公司
36	融创物业服务集团有限公司

（三）发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人与控股股东、实际控制人之间的股权关系结构图如下：



八、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况及持有发行人证券情况

截至募集说明书签署之日，发行人董事、监事、及高级管理人员基本情况如下表：

姓名	职务	性别	任期起止时间
汪孟德	董事长兼总经理	男	2014 年-至今
迟迅	董事	男	2009 年-至今
田强	董事	男	2015 年-至今

姓名	职务	性别	任期起止时间
马志霞	董事	女	2015 年-至今
黄书平	董事	男	2015 年-至今
陈恒六	董事	男	2007 年-至今
杨扬	监事	女	2020 年-至今
薛雯	副总经理	女	2015 年-至今
路鹏	副总经理	男	2015 年-至今
程轶	总裁助理	女	2020 年-至今

上述董事、监事、高级管理人员及其关联亲属不存在直接持有发行人股权和债券的情况。

（二）董事、监事、高级管理人员主要从业经历

1、董事

（1）汪孟德先生，董事长。

汪先生于二零零六年加入融创中国控股有限公司，现任融创中国行政总裁、本公司总经理兼法定代表人，曾任融创中国财务总监、副总裁及执行总裁。汪先生在加盟融创中国及本公司之前，曾于二零零五年至二零零六年担任顺驰中国控股有限公司运营总监及财务总监、二零零三年至二零零五年任顺驰中国控股有限公司附属公司华东地区总经理。

（2）迟迅先生，董事。

迟先生于二零零四年加入融创中国，现任融创中国执行总裁兼华北区域公司总经理，曾任本公司副总经理及总经理。迟先生在加盟融创中国及本公司之前，任职于多家房地产企业，主要负责项目发展、设计及销售的工作。

（3）田强先生，董事。

田先生于二零零七年加入融创中国，现任融创中国执行总裁兼上海区域公司总经理，曾任天津星美御项目副总经理、苏南区域公司总经理。田先生在加盟融创中国及本公司之前，于二零零二年至二零零七年间在顺驰中国控股有限公司担任项目销售经理、销售副总经理及总经理。

（4）马志霞女士，董事。

马女士于二零零三年加入融创中国，现任融创中国执行总裁兼首席运营官，

主管研发设计、营销及成本管理工作，曾任本公司副总经理及总经理。

（5）黄书平先生，董事。

黄先生于二零零七年加入融创中国，现任融创中国执行总裁兼华南区域公司总经理，曾任融创中国资本运作中心总经理、行政总裁助理、副总裁及首席财务官。黄先生加盟融创中国及本公司前，曾于二零零五年至二零零七年间担任顺驰中国控股有限公司总裁助理、二零零四年至二零零五年期间担任首创证券有限公司资产管理部项目经理。

（6）陈恒六先生，董事。

陈先生于二零零六年加入融创中国，现任融创中国副总裁兼东南区域公司董事长。陈先生在加盟本公司之前，曾于联想集团有限公司、中科实业集团（控股）有限公司及新浪网任职。

2、监事

杨扬女士，监事。

杨女士于二零壹五年加入融创中国，现任融创中国集团审计监察中心总经理，曾任融创中国集团审计监察中心总监。

3、高级管理人员

（1）薛雯女士，副总经理。

薛女士于二零零四年加入融创中国，现任融创中国执行总裁，曾任融创中国集团本部人力行政中心和法律事务部总经理，自二零一五年初起担任本公司副总经理。薛女士在加盟融创中国及本公司之前，曾先后就职于中国华联律师事务所、瑞宁律师事务所，从事职业律师工作。

（2）路鹏先生，副总经理。

路先生于二零零三年加入融创中国，现任融创中国执行总裁，自二零一五年初起担任本公司副总经理。其曾任重庆奥林匹克花园项目总经理、重庆亚太商谷项目总经理、天津海河大观项目总经理、天津泰达项目总经理。

（3）程轶女士，总裁助理。

程女士于二零零七年加入融创中国，现任融创中国总裁助理兼任财务管理中

心总经理，曾任融创中国财务管理中心总经理，同时自二零二零年初起担任融创中国总裁助理。程女士在加盟融创中国及本公司之前，曾任职于顺驰中国控股有限公司。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况如下：

姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
汪孟德	融创中国控股有限公司	执行董事兼行政总裁
迟迅	融创中国控股有限公司	执行董事兼执行总裁
田强	融创中国控股有限公司	执行董事兼执行总裁
马志霞	融创中国控股有限公司	执行总裁兼首席运营官
黄书平	融创中国控股有限公司	执行董事兼执行总裁
陈恒六	融创中国控股有限公司	副总裁
杨扬	融创中国控股有限公司	集团审计监察中心总经理
薛雯	融创中国控股有限公司	执行总裁
路鹏	融创中国控股有限公司	执行总裁
程轶	融创中国控股有限公司	总裁助理兼财务管理中心总经理

（四）董事、监事及高级管理人员是否存在重大违法违规情况

报告期内，发行人董事、监事及高级管理人员不存在重大违法违规的情形。

九、发行人主营业务情况

（一）发行人的主营业务及所属行业

根据 2011 年第三次修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）的行业划分标准和中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于“K70-房地产业”，发行人房地产类型为普通住宅地产。

发行人营业执照载明的经营范围：房地产开发及商品房销售；物业管理；室内外装饰；自有房屋租赁；房地产信息咨询（不含中介）；企业管理信息咨询服务；建筑材料批发兼零售；货物进出口（国家法律法规禁止的除外）。

目前发行人的主营业务包括房地产开发及商品房销售。

（二）发行人所处行业分析

1、房地产行业概况

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注，相应的管理和调控力度也较大。房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

2014 年以来，国内宏观经济增速放缓，居民购房观望情绪上升，房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。2014 年，全国商品房销售面积 120,649 万平方米，同比下降 7.6%，商品房销售额 76,292 亿元，同比下降 6.3%。2015 年，由于信贷放宽和政策促进，房地产销售情况出现好转，销售面积和销售金额均呈现出明显回升。

2015 年，全国商品房销售面积 128,495 万平方米，同比增长 6.5%，商品房销售额 87,281 亿元，同比增长 14.4%。

2016 年，商品房销售面积 157,349 万平方米，同比增长 22.5%，商品房销售额 117,627 亿元，同比增长 34.8%。

2017 年，全国商品房销售面积 169,408 万平方米，同比增长 7.7%，商品房销售额 133,701 亿元，同比增长 13.7%。

2018 年，商品房销售面积 171,465 万平方米，同比增长 1.2%。商品房销售额 149,614 亿元，同比增长 11.9%。

2019 年，商品房销售面积 171,558 万平方米，同比增长 0.1%，增速比上年回落 1.1 个百分点。商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.8%，比上年回落 5.1 个百分点。

2020 年 1-9 月，商品房销售面积 117,073 万平方米，同比下降 1.8%，降幅比 1-8 月份收窄 1.5 个百分点。商品房销售额 115,647 亿元，增长 3.7%，比 1-8 月份上升 2.1 个百分点。

2、行业政策

随着国民经济持续快速和城镇化进程的加速，我国商品住宅价格在过去十年迅速攀升，已经成为影响经济健康发展和民生福祉的重要因素。国家多次通过调控地产行业的发展速度达到规范房地产市场、稳定经济增速、促进社会和谐的目的。

近年来国务院颁布的全国房地产调控政策摘要见下表：

时间	名称	主要内容
2009/12/14	国四条	增加普通商品住房的有效供给；要继续支持居民自主和改善性住房消费，抑制投资投机性购房，加大差别化信贷政策执行力度；要加强市场监管；要继续大规模推进保障性安居工程建设。
2010/01/10	国十一条	严格二套房贷款管理，首付不得低于40%，加大房地产贷款窗口指导。
2010/04/17	国十条	对购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付比例不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍；商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不是当地户籍和不能提供当地1年以上纳税证明的，商业银行对其停发贷款；明确10年底完成建设300万套保障性住房的目标。
2010/09/29	“9.29”新政	房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数；要完善差别化的住房信贷政策，对贷款购买商品住房，首付款比例调整到30%及以上，各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款，要加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房。
2011/01/26	新国八条	落实地方政府责任，各地要确定价格控制目标并向社会公布；加大保障性安居工程建设力度；对个人购买住房不足5年转手交易的，统一按销售收入全额征税；贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于60%；贷款利率不低于基准利率的1.1倍；对已有1套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限有效证明的非当地户籍居民家庭，限购1套住房；对已拥有2套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限有效证明的非当地户籍居民家庭，暂停在本行政区域内向其售房。
2013/02/20	国五条	完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，应依法严格按转让所得的20%计征；增加普通商品住房及用地供应，原则上2013年住房用地供应总量应不低于过去5年平均实际供应量；加快保障性安居工程规划建设，全面落实2013年城镇保障性安居工程基本建成470万套，新开工630万套的任务；加强市场监管和预期管理；加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。
2017/2/21	《关于促进建筑业持续健康发展的意见》	明确了二十个改革发展的重点：优化资质资格管理；完善招标投标制度；加快推行工程总承包；培育全过程工程咨询；严格落实工程质量责任；加强安全生产管理；全面提高监管水平；建立统一开放市场；加强承包履约管理；规范工程价款结算；加快培养建筑人才；改革建筑用工制度；保护工人合法权益；推广智能和装配式建筑；提升建筑设计水平；加强技术研发应用；完善工程建设标准；加强中外标准衔接；提高对外承包能力；加大政策扶持力度。

2017/3	《2017 年两会政府工作报告》	因城施策去库存，坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制；加强房地产市场分类调控，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地，规范开发、销售、中介等行为。
2017/5	《关于进一步做好棚户区改造公做有关问题的通知》	国务院常务会议确立三年棚改任务目标，从 2018 年到 2020 年再改造各类棚户区 1500 万套，在商品住房库存量大、市场房源充足的市县，进一步提高货币化安置比例，同时明确加大中央财政补助和金融、用地等支持。
2018/3/10	《城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法》	要求节余指标跨省域调剂涉及调整规划耕地保有量、建设用地规模的，要及时做好台账管理，并在新一轮土地利用总体规划编制时统筹解决。要建立节余指标调剂监管平台，拆旧复垦安置方案和新方案应实时备案，做到上图入库、数量真实、质量可靠，确保拆旧复垦安置和建新精准落地。
2019/12/25	《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的意见》	全面放宽常住人口300万-500万大城市落户条件，推动区域协调发展促进流动均衡，以户籍制度和公共服务牵引区域流动。
2020/3/12	《关于授权和委托用地审批权的决定》	将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。
2020/5/17	《关于新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》	继续实施差别化用地政策，新增建设用地指标进一步向西部地区倾斜，合理增加荒山、沙地、戈壁等未利用土地开发建设指标。
2020/10/11	《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020—2025年）》	将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项委托深圳市政府批准；探索利用存量建设用地进行开发建设的市场化机制；试点实行土地二级市场预告登记转让制度。

近年来其他全国房地产调控政策摘要见下表：

时间	发布机构	主要内容
2011/05/01	国家发改委	《商品房销售明码标价规定》：商品房销售要实行一套一标价，并明确公示代收代办收费和物业服务收费，商品房经营者不得在标价之外加收任何未标明的费用。
2011/09/13	财政部 国家发改委	《新兴产业创投计划参股创业投资基金管理暂行办法》明确：中央财政资金可通过直接投资创业企业、参股创业投资基金等方式，培育和促进新兴产业发展。办法同时要求资金不得投资于已上市企业；不得从事房地产；不得投资于股票、期货。
2011/09/19	国务院会议	继续大力推进保障性安居工程特别是公租房建设，加快实现住有所居的目标。政府明确提出公租房面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员，以小户型为主，单套建筑面积以40平方米为主；继续安排廉租房、经济适用房和限价商品房建设，加快实施棚户区改造，加大农村危房改造力度。逐步实现廉租房与公租房统筹建设、并轨运行。
2012/01/10	住房信息系统联网	住建部启动的全国40个城市的个人住房信息系统的建设工作将在年底前完成。该40个城市包括省会城市，计划单列城市，及一批大型的地级市。

2012/07/19	国土部、住建部	《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》：坚持房地产市场调控不放松，不断巩固调控成果，坚决防止房价反弹。各地要严格执行房地产市场调控政策，不得擅自调整放松要求。已放松的，要立即纠正。
2014/09/30	人民银行、银监会	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》：对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，银行业金融机构执行首套房贷款政策。
2015/3/30	人民银行、住建部、银监会	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》：对拥有一套住房且房贷未结清的家庭购二套房、拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金、使用住房公积金贷款购买首套房三者情况的首付比例进行了下调。
2015/3/30	财政部	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》：个人住房转让营业税免征年限由5年恢复至2年。
2015/9/1	住建部、财政部、人民银行	二套房公积金贷款首付比例降低至20%。
2016/2/2	人民银行、银监会	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》：在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。
2016/2/17	人民银行、住建部、财政部	《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》：职工住房公积金账户存款利率将统一按一年期定期存款基准利率执行，目前为1.50%。
2016/2/19	财政部	《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》：非普通住宅购买首套房契税比例为1.5%，二套房为2%；2年以上非普通住宅营业税统一减免；北上广深对于首套房购买非普通住宅契税由3%调降至1.5%。
2017/4/6	住建部、国土资源部	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》：对消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要减少供地；12-6个月的，要增加供地；6个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。
2017/7/10	财政部、国家税务总局	《关于支持农村集体产权制度改革有关税收政策的通知》：对农村集体产权制度改革涉及的契税、印花税政策进行免征、不征等优惠政策。
2017/7/18	住建部、发改委、公安部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、工商总局、证监会	《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》：要继续深化城镇住房制度改革，建立租购并举的住房制度，并将广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆12个城市作为首批开展住房租赁改革的试点。
2017/8	国土资源部、住建部《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	将在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市（第一批包括北京市、上海市、辽宁沈阳市，江苏南京市，浙江杭州市，安徽合肥市，福建厦门市，河南郑州市，湖北武汉市，广东广州市、佛山市、肇庆市，四川成都市），开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。
2017/8	全国土地利用管理工作会议	大力实施节约集约用地，以盘活利用“批而未供土地、闲置土地、城镇低效用地”为主攻方向，推动节约集约用地向纵深发展。
2017/10	中央办公厅“十九大报告”	中共十九大报告提出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”让全体人民住有所居，培养和发展住房租赁市场。
2017/12	中央经济工作会议	要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益 相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展；完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。

2018/4	证监会、住建部	证监会、住建部联合印发《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》。《通知》明确提出，将重点支持住房租赁企业发行以其持有不动产物业作为底层资产的权益类资产证券化产品，推动多类型具有债权性质的资产证券化产品，试点发行房地产投资信托基金（REITs）。该《通知》有助于盘活住房租赁存量资产、加快资金回收、提高资金使用效率，引导社会资金参与住房租赁市场建设；有利于降低住房租赁企业的杠杆率，服务行业供给侧结构性改革，促进形成金融和房地产的良性循环；丰富资本市场产品供给，提供中等风险、中等收益的投资品种，满足投资者多元化投资需求。
2018/5	住建部	坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松；住建部约谈12个城市；辽宁丹东、贵阳限售政策。
2019/1	自然资源部、住建部	自然资源部、住建部联合发布《自然资源部办公厅住房和城乡建设部办公厅关于福州等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案意见的函》。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，按照区域协调发展和乡村振兴的要求，促进建立多主体供给，多渠道保障、租购并举的住房制度。
2019/3	中国高层发展论坛2019经济峰会	住建部副部长倪虹称“坚持房地产调控不动摇”
2019/4	中央国家机关住房资金管理中心、发改委	《关于调整住房公积金个人住房贷款政策进一步优化服务有关问题的通知》：放松购买政策性住房的贷款要求；《2019年新型城镇化建设重点任务》：城区常住人口100万-300万的II型大城市要全面取消落户限制，城区常住人口300万-500万的I型大城市要全面放开放宽落户条件。
2019/5	银保监会23号文	限制表内外资金直接变相用于土地出让金融资；整治通过影子银行渠道违规流入房地产市场；禁止通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资
2019/7	中共中央政治局会议	三季度末地产信托业务规模不得超过二季度末；不将房地产作为短期刺激经济的手段；要求房企发行外债只能置换未至一年内到期的中长期境外债务
2019/8	银保监会	下半年信托监管的主要内容包括坚决遏制信托规模无序扩张、严厉打击信托市场违法违规行及有力有效处置信托机构风险等等
2019/10	中国人民银行	自10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成
2019/11	经济形势与企业家座谈会	李克强：大力发展养老、托幼等服务，推进老旧小区改造
2019/12	中央经济工作会议、中国人民银行、住建部	中央经济工作会议：坚持房住不炒，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房；中国人民银行行长：坚持“房住不炒”定位，按照因城施策原则，加强对房地产金融市场的宏观审慎管理，强化对房地产整体融资状况的监测，综合运用多种工具对房地产融资进行逆周期调节；长期坚持房住不炒，维持“三稳”基调，稳妥实施长效机制；“棚改、旧改、政策性租赁住房”为重要议题。
2020/1	银保监会	对受疫情影响暂时失去收入来源的人群，要在信贷政策上予以适当倾斜，灵活调整住房按揭、信用卡等个人信贷还款安排，合理延后还款期限。
2020/5	财政部	《住宅专项维修资金会计核算办法》：住宅专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则，明确维修资金是一项独立于其代管机构自身资产的资金，按照商品住宅、已售公有住宅分别建账、分别核算。
2020/6	银保监会	针对“房住不炒”政策，提出表内外资金直接或变相用于土地出让金或土地储备融资；未严格审查房地产开发企业资质，违规向“四证”不全的房地产开发项目提供融资等。
2020/7	中央国家机关住房资金管理中心	2020住房公积金年度住房公积金缴存基数上下限不做调整；2020住房公积金年度缴存比例为5%-12%；具体缴存比例对应月缴存额上限。
2020/7	住建部、最高法、公安部、央行、	进一步加强房屋网签备案信息共享，提升公共服务水平，促进房地产市场平稳健康发展。

	国家税务总 局、银保监 会	
2020/8	央行、住建 部	形成重点房地产企业资金检测和融资管理规则。

3、全国房地产行业形势

（1）房地产开发投资情况

根据国家统计局数据，2014 年，全国房地产开发投资 9.5 万亿元，同比增长 10.47%；全国房屋新开工面积为 17.96 亿平方米，同比下降 10.65%。与 2013 年相比，投资增速和房屋新开工面积均有所下降。

2015 年，全国房地产开发投资 9.6 万亿元，同比增长 1.1%；全国房屋新开工面积 15.45 亿平方米，同比下降 13.98%。投资增速及房屋新开工面积均呈现下降趋势。

2016 年，全国房地产开发投资 10.26 万亿元，同比增长 6.9%（扣除价格因素实际增长 7.5%），全国房屋新开工面积为 16.70 亿平方米，同比增长 8.1%。投资增速和房屋新开工面积均有所上升。

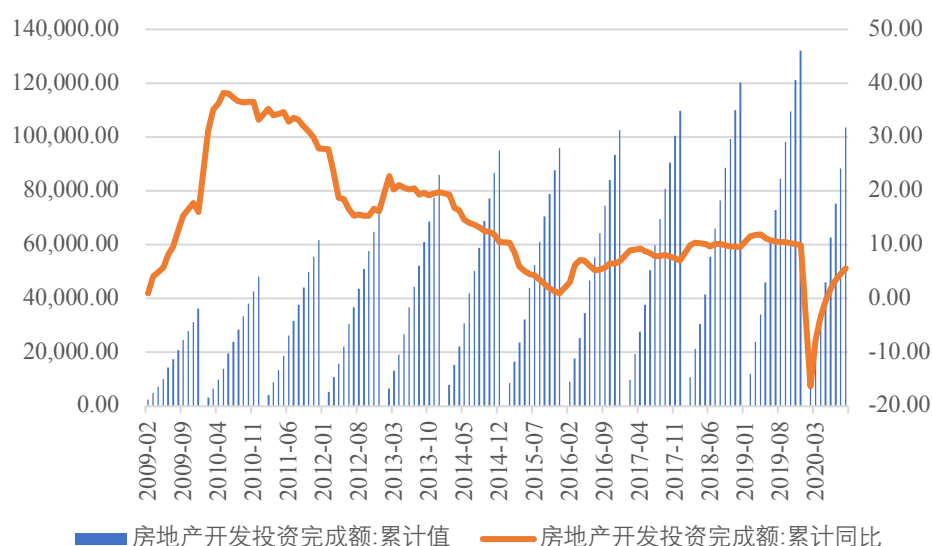
2017 年，全国房地产开发投资 10.98 万亿元，名义同比增长 7.0%，全国房屋新开工面积 17.87 亿平方米，同比增长 7.0%。与 2016 年相比，投资增速略有下降，房屋新开工面积有所上升。

2018 年，全国房地产开发投资 120,264 亿元，比上年增长 9.5%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点，比上年同期提高 2.5 个百分点。

2019 年，全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年增长 9.9%，增速比 1-11 月份回落 0.3 个百分点，比上年同期提高 0.4 个百分点。

2020 年 1-6 月，全国房地产开发投资 103,484 亿元，同比增长 5.6%，1-8 月份为增长 4.6%。

房地产开发投资月度投资完成额及累计同比增速情况



数据来源：国家统计局

（2）房屋销售情况

2013 年，全国商品房销售面积为 130,550 万平方米，同比增长 17.29%，商品房销售额累计为 8.1 万亿元，同比增长 26.61%。期内国家新出台了新国五条，诱发了成交量的飙升，商品房销售面积增速也回升至 2009 年以来的高点。2014 年，商品房销售面积为 120,649 万平方米，比上年下降 7.6%。其中，住宅销售面积下降 9.1%，办公楼销售面积下降 13.4%，商业营业用房销售面积增长 7.2%。商品房销售额 76,292 亿元，下降 6.3%。其中，住宅销售额下降 7.8%，办公楼销售额下降 21.4%，商业营业用房销售额增长 7.6%。

2015 年，商品房销售面积为 128,495 万平方米，同比增长 6.5%。其中，住宅销售面积增长 6.9%，办公楼销售面积增长 16.2%，商业营业用房销售面积增长 1.9%。商品房销售额 87,281 亿元，增长 14.4%，增速回落 1.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 16.6%，办公楼销售额增长 26.9%，商业营业用房销售额下降 0.7%。

2016 年，商品房销售面积为 157,349 万平方米，同比增长 22.5%。其中，住房销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。商品房销售额 117,627 亿元，增长 34.8%，增速回落 2.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 36.1%，办公楼销售额增长 45.8%，商业营业用房销售额增长 19.5%。

2017 年，商品房销售面积为 169,408 万平方米，同比增长 7.7%。其中，住

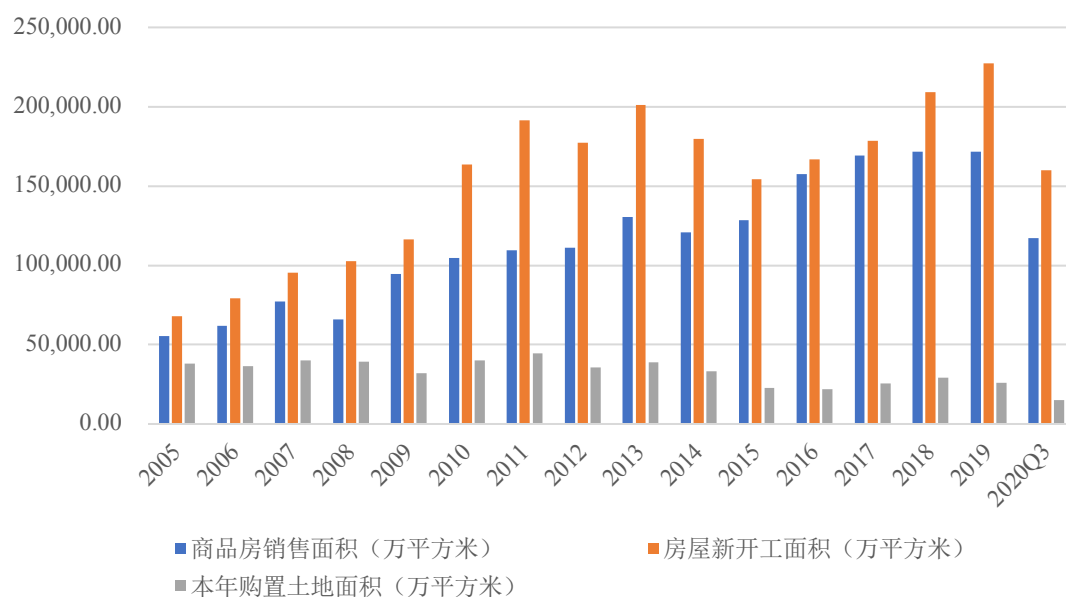
房销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%，商业营业用房销售面积增长 18.7%。商品房销售额 133,701 亿元，增长 13.7%，增速提高 1 个百分点。其中，住宅销售额增长 11.3%，办公楼销售额增长 17.5%，商业营业用房销售额增长 25.3%。

2018 年，商品房销售面积 171,465 万平方米，比上年增长 1.2%，增速比上年回落 6.5 个百分点。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149,614 亿元，增长 11.9%，增速比上年回落 1.8 个百分点。

2019 年，商品房销售面积 171,558 万平方米，同比增长 0.1%，增速上年回落 1.1 个百分点。商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.8%，比上年回落 5.1 个百分点。

2020 年 1-9 月，商品房销售面积 117,073 万平方米，同比下降 1.8%，降幅比 1-8 月份收窄 1.5 个百分点。其中，住宅销售面积下降 1.0%，办公楼销售面积下降 16.5%，商业营业用房销售面积下降 15.3%。商品房销售额 115,647 亿元，增长 3.7%，相比 1—8 月份上涨 2.1 个百分点。其中，住宅销售额增长 6.2%，办公楼销售额下降 15.7%，商业营业用房销售额下降 17.1%。

2005-2019 年及 2020 年 1-9 月全国商品房销售/开发情况



数据来源：国家统计局

4、行业竞争格局

从 2003 年至今，房地产行业不断成熟，整体呈现业绩持续增长，企业分化加剧，行业集中度不断提高的发展态势。

2020年发布中国房地产企业500强前十名

排名	企业名称	排名	企业名称
1	恒大地产集团有限公司	6	保利房地产（集团）股份有限公司
2	碧桂园控股有限公司	7	龙湖地产有限公司
3	万科企业股份有限公司	8	新城控股集团股份有限公司
4	融创中国控股有限公司（融创房地产集团有限公司）	9	华润置地有限公司
5	中海企业发展集团有限公司	10	广州富力地产股份有限公司

资料来源：中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心

房地产行业龙头企业在竞争中具有明显的优势：（1）研究和管理能力强，能够对市场机遇和风险进行判断，制定合理的发展战略并有效执行；（2）资本实力雄厚，抗周期性风险能力强；（3）融资渠道和成本占优，对优质地块的竞争力突出；（4）土地储备丰富，保证了业务的可持续发展；（5）品牌知名度高，在产品定价和销售方面优势明显；（6）业务跨地区分布，可以平衡和对冲区域性政策和市场风险。

凭借各方面的竞争优势，大型房地产企业以超越行业平均增速的水平增长；而中小公司则由于综合竞争实力较弱，所面临的生存和发展压力增大，生存空间

被日益压缩。中国房地产行业竞争的态势已经趋于固化，出现了明显的强者恒强的局面，行业洗牌加速。

5、房地产行业发展趋势

城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景。自 1982 年至 2019 年，中国城市化率由 20% 迅速跃升至 58.52%；而与发达国家 80% 以上的城市化率相比，仍有大幅度的提升空间。据历史数据平均估计，中国城市化率每年增加一个百分点，预计会带动 1,000 多万农村人口向城市迁移，进而带来大量新增的住房需求。

根据世界银行研究，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均 GDP 达到 1,300-8,000 美元时，房地产行业将进入稳定快速增长期。目前我国人均 GDP 已经超过 8,000 美元，国内房地产行业已经进入稳定快速增长期。

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及市场环境的变化，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

不同区域的房地产市场发展将出现两极分化。一线城市由于经济发展良好，人口聚集力较强，房地产市场保持良好发展态势，住宅价格存上涨动力。二线城市商品住宅市场分化明显，除一些热点城市外，其他二线城市商品住宅库存正在逐步得到去化，房价将保持相对平稳。对于三四线城市而言，房地产市场具有发展潜力、价格具有较强上涨动力的城市多聚集于三大城市群。部分城市前期供应量较大而需求有限致库存高企；部分城市经济、产业发展较慢或不及周边城市，市场需求被周边吸纳能力较强的城市分流。未来，采取多种方式有效去库存将成为房地产市场的重点之一，不同城市房地产市场发展将更加差异化，部分三线城市

市或受制于经济、产业发展、人口吸纳力等因素影响，面临库存去化压力；而一线及部分热点二三线城市由于自身经济、产业等优势，继续带来需求空间的提升，房地产市场将保持良好发展态势，房价将保持平稳或温和上涨趋势。

（三）发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略

1、主要竞争状况

（1）发行人所处行业地位

公司自成立以来，秉持“区域聚焦和高端精品”的发展战略，已基本完成了中国一线、二线及强三线城市等的全国化布局，项目涵盖高层、别墅、商业、写字楼等多种物业类型，公司已是业内领先的知名高端房地产开发企业。最近三年及一期，公司总口径销售额分别为 3,586 亿元、4,480 亿元、5,518 亿元和 3,798 亿元。

公司控股股东融创中国为香港联交所上市公司（股票代码：1918.HK），专业从事住宅及商业地产综合开发，在业内具有较强品牌影响力和竞争力，是中国领先的房地产发展商之一。融创中国从 2010 年上市时年度合约销售额 83.3 亿元，在 9 年中快速发展，2019 年实现销售额 5,562 亿元，获得全国房企销售排名第四名。

截至 2020 年 9 月末，融创中国在 163 个一线、二线及强三线城市完成了全国化布局，拥有 868 个优质地产项目，土地储备约 2.99 亿平方米（未含旧改等协议状态土地），规模位于行业前列，城市布局和土地成本具备竞争优势。

融创中国建立了较高品质产品的体系能力，产品的竞争力和影响力处于行业的领先地位，成功打造了多条具备行业影响力的产品线：壹号院系、桃花源系、府系和桃源系等系列，在众多核心城市中的标杆项目引领了房地产项目的高品质产品的最高标准，并受到同行和业主的高度认可和广泛赞誉。

融创中国曾先后荣膺“2018 年度特色小镇开发运营创新力企业、2018 中国房地产百强企业成长性 TOP10、2018 中国房地产开发企业综合实力十强—第五名、2018 中国房地产开发企业综合发展十强—第四名、2018 中国地产风尚大奖、2019 中国房地产开发企业十强—第四名、中国上市公司品牌价值榜民营榜 TOP50”等诸多荣誉，体现了公司行业地位的不断提升，目前公司的综合实力已进入行业第

一梯队。

基于持续稳健的经营表现，公司得到了投资者的持续认可。2019 年融创中国被纳入恒生中国企业指数。截至目前，融创中国已被纳入 MSCI 中国指数、富时房地产指数、恒生中国（香港上市）100 指数、恒生中国内地地产指数、中证香港 100 指数、恒生中国（香港上市）25 指数、MSCI 中国 50 指数及恒生中国企业指数等几乎所有重要指数。充分彰显了市场对于公司稳健发展的巨大信心。

（2）发行人的竞争优势

①公司土地储备数量位居行业第一梯队，合理的土地成本和健康的城市布局具备明显竞争优势：

截至 2020 年 9 月末，公司土地储备面积稳居行业第一梯队；土地储备均分布于供求关系十分健康的一线、二线及强三线城市，充足且高质量的土地储备在支持公司长期健康发展的同时，合理的土地成本也使公司拥有更多空间响应国家行业调控政策。

②具有绝对竞争力的发展能力

公司拥有良好的周期把握能力、收并购市场的优势品牌和口碑，以及众多的优质合作伙伴，进一步巩固了土地储备的竞争优势，充足高质量的土地储备将有力的支持公司未来的销售表现和长期的稳健发展：

公司多年积累的良好合作及并购口碑、成熟的并购团队和决策机制，使公司更好地把握了行业整合机会，为补充了大量成本合理且高质量的土地储备，为公司持续健康的发展奠定基础，截至报告期末，公司土地储备中超 60%通过收并购方式获取。例如：公司于 2012 年通过与绿城中国合作进入长三角市场，经过 5 年的发展，2019 年上海区域已实现近 1000 亿销售额，成为各区域市场领先的开发商；此外，公司于 2017 年 7 月收购万达 12 个文化旅游项目、2019 年 1 月收购泛海建设北京及上海项目、2019 年 11 月收购云南城投项目，以合理的价格获取了核心一二线城市大量优质的土地储备，使公司土地储备处于行业前列。

③公司一直坚持的城市深耕策略，使公司销售实现稳步增长，行业地位快速提升，位居行业第四：

在充足高质量的可售资源及市场领先的高品质产品能力的支持下，公司销售

实现稳步增长，2019 年融创中国实现销售额 5,562 亿，位居行业第四。同时，公司一直秉承一贯的城市深耕战略，在越来越多的核心城市拥有领先市场地位，2019 年，融创中国有 43 个城市的销售金额排名进入当地市场前十，较 2018 年增加 6 个城市，有 3 个城市的销售金额超 300 亿元，17 个城市销售金额超 100 亿元：

a) 2019 年公司在天津、重庆、成都、济南、青岛、合肥等 13 个城市销售额排名当地市场第一，在 31 个城市销售额排名当地市场前五，在 43 个城市销售额排名当地市场前十，其中，其中天津连续九年、无锡连续八年、重庆连续四年位列当地市场第一名；

b) 2019 年公司在 17 个城市销售突破 100 亿：其中上海、重庆、青岛 3 个城市销售额突破 300 亿，杭州、天津、西安、济南、昆明、无锡 6 个城市销售额突破 200 亿，苏州、成都、郑州、宁波、石家庄等 8 个城市销售突破 100 亿。

④持续坚持产品领先战略

2019 年，公司进一步巩固行业领先的产品品质和品牌优势：一方面，公司成功打造了多条具备行业影响力的产品线，包括壹号院系、中式产品谱系、府系核心产品线及其他一系列成熟产品线，尤其具备业内首屈一指的中式产品体系能力；另一方面，公司在众多核心城市持续不断打造和交付越来越多的标杆项目，受到业主和各界的高度认可与广泛赞誉。

在由克而瑞研究中心发布的“2019 年中国房企产品力排行榜 TOP100”中，公司高居榜首。公司旗下的“上海桃花源”、壹号院系及府系分别斩获 2019 年“中国住宅十大作品”、“顶级豪宅产品系 TOP10”、“轻奢精品产品系 TOP10”三个重量级大奖。公司全方位的综合竞争力愈发突出，成为行业高质量增长的标杆。

⑤公司拥有以“聚焦现金流和利润”为核心的高效运营管理能力

公司在过往的发展中，经营规模迅速扩大，成为行业领先的高端物业发展商之一。公司在高速增长的同时，也非常注重现金流的安全和盈利能力的提升，对现金流管理稳健，盈利能力持续稳定增长。令人瞩目成绩的取得，除了公司长期坚持发展战略带来的竞争优势之外，也得益于公司长期坚持聚焦现金流和利润的高效运营管控。目前，公司已经形成高效的三级管控体系，紧紧围绕现金流和利

润，建立了完善的考核和激励制度。公司所拥有的以聚焦现金流和利润为核心的高效运营管理能力，为公司未来稳健发展，提供了有力的管理支持。

⑥公司拥有长期稳定、经验丰富且执行力强的管理团队

公司主要管理团队拥有房地产行业从业经验逾 19 年，主要团队成员的合作超过了 15 年，是业内知名的理念一致、合作稳定、执行力较强的管理团队之一，这是公司发展战略得以高效执行，经营目标不断实现的强有力保证。

2、经营方针及战略

公司将继续坚持地产开发业务为绝对核心主业，持续提升综合竞争能力。凭借过去十几年来一直坚持的聚焦于一二线城市和高端精品发展战略、具备优势的城市布局、充足优质且成本合理的土地储备、稳定高效且执行力强的管理团队、卓越的拿地能力及并购合作的品牌和口碑以及强大的产品竞争力和服务能力以及品牌影响力使公司很好的应对了市场、政策变化带来的不确定性，并保持了稳定快速的发展，成为具有全面竞争优势的一线开发商。

（1）公司未来在土地储备策略上，将重点关注一二线及核心城市的优质土地获取机会，严格控制土地获取节奏，并将进一步巩固拿地优势，继续发挥公司产业品牌能力，与政府一同共建城市，助力公司高质量发展。

（2）随着经营规模的增长，公司将在产品品质行业领先的基础上持续创新升级，尤其是更加重视不断满足客户对产品功能属性的需求，继续携手实力合作伙伴，共同探索打造智慧社区和未来社区，保持高品质产品能力引领行业。

（3）公司在新形势、新阶段下，将继续聚焦精细化运营，提升综合竞争能力。公司在未来将进行不断总结，并在其基础之上进行主动变革。

（四）发行人主营业务收入构成及主要产品情况

1、发行人报告期内主营业务收入构成

（1）主营业务收入按行业划分

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
房地产开发及销售	8,150,514	94.57	15,338,028	94.61	10,256,017	95.52	5,200,829	94.74

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
文旅业务及其他	467,553	5.43	874,527	5.39	480,811	4.48	288,520	5.26
合计	8,618,067	100.00	16,212,555	100.00	10,736,828	100.00	5,489,349	100.00%

(2) 房地产销售收入按区域划分

单位：亿元

区域	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
北京区域	54.45	6.68	307	20.13	110	10.69	41	7.86
华北区域	107.78	13.22	207	13.46	127	12.40	19	3.66
上海区域	228.01	27.97	228	14.85	270	26.32	99	19.05
西南区域	255.94	31.40	281	18.31	223	21.70	93	17.84
东南区域	81.91	10.05	282	18.35	63	6.13	117	22.58
华中区域	27.49	3.37	108	7.03	123	11.96	62	11.93
华南区域	59.47	7.30	121	7.86	111	10.80	89	17.08
合计	815.05	100.00	1,534	100.00	1,026	100.00	520	100.00

2、发行人近三年及一期房地产项目开发情况

项目/口径	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
	总口径	总口径	总口径	总口径
新开工面积 (万平方米)	3,206	5,124	4,507	3,375
竣工面积 (万平方米)	1,545	2,509	1,839	858

3、发行人近三年及一期经营的房地产项目销售情况

项目/口径	2020 年 1-9 月			2019 年度			2018 年度			2017 年度		
	并表口径	权益口径	总口径	并表口径	权益口径	总口径	并表口径 ²	权益口径	总口径	并表口径	权益口径	总口径
销售面积 (万平方米)	1,287	1,831	2,703	1,653	2,612	3,787	1,621	2,116	2,982	1,140	1,597	2,184
销售金额 (亿元)	1,795	2,568	3,798	2,433	3,810	5,518	2,325	3,153	4,480	1,744	2,602	3,586
销售均价 (元/平方米)	13,947	14,024	14,049	14,720	14,380	14,570	14,338	14,903	15,025	15,298	16,293	16,419

4、发行人土地储备情况（截至 2020 年 9 月末）

²并表口径是指对本公司及控股子公司中每家公司统计数据的加总

单位：万平方米

	总土地储备	总土地储备占比	权益土地储备
北京区域	4,519	17.41%	3,076
华北区域	4,365	16.82%	2,903
上海区域	2,364	9.11%	1,340
西南区域	7,062	27.21%	4,420
东南区域	2,835	10.92%	1,723
华中区域	2,808	10.82%	1,617
华南区域	2,003	7.72%	1,466
合计	25,956	100.00%	16,545

5、发行人报告期内拿地情况

截至 2020 年 6 月末，在合并报表范围内，发行人报告期内取得的项目，在其取得时土地储备面积合计 10,997.57 万平方米，总土地支出 2,091.07 亿元。截至 2020 年 6 月末，在合并报表范围内，发行人报告期内取得的项目已付收购款和已付招拍挂土地款合计 1,967.78 亿元，剩余未付收购款和未付招拍挂土地款合计 123.29 亿元，具体情况如下表所示：

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	位置	获取时间	权益比例	取得项目时土地储备面积	总土地支出	截至 2020 年 6 月末已付收购款/已付招拍挂土地款	截至 2020 年 6 月末未付收购款/未付招拍挂土地款	后续土地款/收购款缴纳计划	资金来源
1	融创香山府	中山	2017 年 1 月	100%	53.73	9.39	9.39	0.00	已结清	自有资金
2	佛山均安项目	佛山	2017 年 1 月	90%	37.00	6.25	6.25	0.00	已结清	自有资金
3	莫干溪谷	湖州	2017 年 1 月	90%	14.68	3.45	3.12	0.32	预计 2021 年缴款完毕	自有资金
4	清远恒美	清远	2017 年 1 月	100%	39.50	3.42	3.42	0.00	已结清	自有资金
5	澜玥台	昆明	2017 年 2 月	100%	19.46	0.10	0.10	0.00	已结清	自有资金
6	融创前湖道	南昌	2017 年 2 月	100%	7.38	4.91	4.91	0.00	已结清	自有资金
7	海墅	青岛	2017 年 2 月	100%	11.84	8.30	8.30	0.00	已结清	自有资金
8	西山宸院	湖州	2017 年 3 月	100%	20.53	1.09	1.09	0.00	已结清	自有资金
9	乐视龙兴项目	重庆	2017 年 3 月	100%	52.96	0.10	0.10	0.00	已结清	自有资金
10	江南悦	嘉兴	2017 年 3 月	100%	12.64	8.44	8.44	0.00	已结清	自有资金
11	重庆堃运	重庆	2017 年 3 月	100%	38.38	0.20	0.20	0.00	已结清	自有资金
12	清远道申	清远	2017 年 3 月	100%	11.21	2.54	2.54	0.00	已结清	自有资金
13	融创璟园	西安	2017 年 4 月	64%	2.77	0.47	0.47	0.00	已结清	自有资金
14	台州珠光	台州	2017 年 4 月	60%	17.71	2.18	2.18	0.00	已结清	自有资金
15	四会中易	肇庆	2017 年 4 月	100%	90.43	3.61	3.61	0.00	已结清	自有资金
16	江阴玉兰公馆	无锡	2017 年 4 月	100%	13.99	0.01	0.01	0.00	已结清	自有资金
17	柳州九棠府	柳州	2017 年 4 月	100%	12.03	3.62	3.62	0.00	已结清	自有资金

18	桃源大观项目	海口	2017 年 4 月	65%	12.47	11.15	11.15	0.00	已结清	自有资金
19	莆田城南	莆田	2017 年 4 月	100%	14.93	10.04	10.04	0.00	已结清	自有资金
20	玉兰公馆	南通	2017 年 4 月	100%	4.90	1.42	1.42	0.00	已结清	自有资金
21	泉州宜和园	泉州	2017 年 4 月	80%	8.25	1.11	1.11	0.00	已结清	自有资金
22	融创溪湾首府	中山	2017 年 4 月	95%	10.68	1.72	1.72	0.00	已结清	自有资金
23	芜湖玉兰公馆	芜湖	2017 年 4 月	100%	31.58	5.15	5.15	0.00	已结清	自有资金
24	海越府	嘉兴	2017 年 4 月	100%	20.52	13.55	13.55	0.00	已结清	自有资金
25	巴厘岛	长沙	2017 年 4 月	100%	127.50	16.00	16.00	0.00	已结清	自有资金
26	兴隆融创城	承德	2017 年 5 月	100%	37.76	6.23	6.23	0.00	已结清	自有资金
27	江南御园	无锡	2017 年 5 月	70%	21.83	0.44	0.44	0.00	已结清	自有资金
28	大连海逸长洲	大连	2017 年 6 月	100%	157.16	30.64	30.64	0.00	已结清	自有资金
29	西区热电厂	徐州	2017 年 6 月	100%	27.03	12.05	12.05	0.00	已结清	自有资金
30	贾汪凤鸣海	徐州	2017 年 6 月	100%	16.10	2.17	2.17	0.00	已结清	自有资金
31	青藏马山项目	青岛	2017 年 9 月	70%	39.24	11.99	11.99	0.00	已结清	自有资金
32	中央山公馆	台州	2017 年 9 月	100%	13.12	0.60	0.60	0.00	已结清	自有资金
33	晋江兰峰	泉州	2017 年 9 月	100%	29.39	5.00	4.45	0.55	预计 2021 年前缴款完毕	自有资金
34	清远大中	清远	2017 年 9 月	100%	9.65	1.11	1.11	0.00	已结清	自有资金
35	哈尔滨万达城	哈尔滨	2017 年 9 月	91%	218.84	438.44	438.44	0.00	已结清	自有资金
36	南昌万达城	南昌		91%	249.69					自有资金
37	合肥万达	合肥		91%	66.46					自有资金
38	成都万达城	成都		91%	329.01					自有资金
39	桂林万达	桂林		91%	153.70					自有资金
40	昆明万达城	昆明		91%	207.87					自有资金
41	西双版纳万达项目	西双版纳		91%	224.34					自有资金
42	广州万达城	广州		91%	196.96					自有资金
43	无锡万达城	无锡		91%	150.14					自有资金
44	济南万达城	济南	2017 年 9 月	91%	269.23	438.44	438.44	0.00	已结清	自有资金
45	青岛万达东方影都	青岛		91%	273.53					自有资金
46	青岛万达维多利亚湾	青岛	2017 年 9 月	91%	262.70	438.44	438.44	0.00	已结清	自有资金
47	重庆万达城	重庆		91%	489.38					自有资金
48	清远龙山	清远	2017 年 10 月	90%	100.01	9.15	9.15	0.00	已结清	自有资金
49	镇江南山里	镇江	2017 年 11 月	100%	19.20	7.80	7.80	0.00	已结清	自有资金
50	东麟府	杭州	2017 年 11 月	80%	13.33	3.98	3.98	0.00	已结清	自有资金
51	武汉荷叶山	武汉	2017 年 11 月	70%	45.72	4.40	3.05	1.35	预计 2021 年缴款完毕	自有资金
52	融创·融公馆	宜昌	2017 年 12 月	55%	45.04	7.79	7.79	0.00	已结清	自有资金
53	桑园项目	郑州	2018 年 3 月-9 月	80%	82.26	15.95	15.61	0.34	预计 2021 年缴款完毕	自有资金
54	融创御园	枣庄	2018 年 3 月	100%	16.49	2.41	2.41	0.00	已结清	自有资金
55	云智小镇	郑州	2018 年 3 月	70%	51.58	-	-	-	-	-
56	济南万达城	济南	2018 年 6 月	91%	173.92	58.28	58.28	0.00	已结清	自有资金
57	北辰 17 号地项目	天津	2018 年 6 月	60%	8.64	7.50	7.50	0.00	已结清	自有资金
58	遵南大道项目	贵阳	2018 年 6 月	90%	31.90	3.42	3.42	0.00	已结清	自有资金
59	地铁家园	哈尔滨	2018 年 6 月	51%	21.68	-	-	-	-	-
60	桂林万达城	桂林	2018 年 6 月	91%	81.26	8.90	8.90	0.00	已结清	自有资金
61	东部新城核心区项目	宁波	2018 年 7 月	60%	20.61	26.19	26.19	0.00	已结清	自有资金
62	督公湖项目	徐州	2018 年 7 月	70%	34.07	2.99	2.99	0.00	已结清	自有资金
63	八里湖 128 亩项目	九江	2018 年 7 月	100%	29.90	6.43	6.43	0.00	已结清	自有资金
64	太平湖小镇项目	哈尔滨	2018 年 7 月	39%	3.04	0.06	0.06	0.00	已结清	自有资金
65	清远百合谷	清远	2018 年 7 月	85%	59.38	8.53	8.53	0.00	已结清	自有资金
66	桃源府	西安	2018 年 8 月	80%	36.44	11.64	11.64	0.00	已结清	自有资金

67	物流园 44 亩项目	遂宁	2018 年 8 月	70%	7.83	1.57	1.57	0.00	已结清	自有资金
68	红华南同城大道项目	贵阳	2018 年 8 月	100%	33.63	13.83	13.83	0.00	已结清	自有资金
69	清远大中 2-6 号项目	清远	2018 年 8 月	100%	14.03	2.25	2.25	0.00	已结清	自有资金
70	望海科技广场	海口	2018 年 8 月	100%	6.40	10.84	10.84	0.00	已结清	自有资金
71	藏马山二期	青岛	2018 年 10 月	70%	125.17	5.54	5.54	0.00	已结清	自有资金
72	藏马山二期二批次	青岛	2018 年 11 月	70%		13.21	13.21	0.00	已结清	自有资金
73	五大街项目	开封	2018 年 10 月	17%	18.40	-	-	-	-	-
74	融创城 16 号项目	郑州	2018 年 10 月	93%	14.18	2.83	1.84	0.99	预计 2021 年缴款完毕	自有资金
75	双榆树 E 项目	哈尔滨	2018 年 10 月	100%	56.51	4.50	4.50	0.00	已结清	自有资金
76	太禾小镇 901 号地块	海口	2018 年 10 月	90%	21.30	1.38	6.19	0.62	预计 2021 年缴款完毕	自有资金
77	太禾小镇 424 号地块	海口	2018 年 10 月	90%		5.44				自有资金
78	嘉禾小镇一批次	郑州	2018 年 11 月	55%	20.95	-	-	-	-	-
79	北辰区小淀示范镇 B1、B2 地块	天津	2018 年 11 月	70%	29.16	13.84	12.70	1.14	预计 2021 年缴款完毕	自有资金
80	融公馆四号地块	南宁	2018 年 11 月	100%	28.97	5.73	5.49	0.24	预计 2021 年前缴款完毕	自有资金
81	渝富滨江首岸项目	重庆	2018 年 11 月	65%	24.02	5.55	5.55	0.00	已结清	自有资金
82	鄞州东南智慧产业园 3 号地块	宁波	2018 年 11 月	100%	7.18	5.00	5.00	0.00	已结清	自有资金
83	运河新城 4 号地块	杭州	2018 年 11 月	100%	18.22	26.95	26.95	0.00	已结清	自有资金
84	运河新城 5 号、10 号地块	杭州	2018 年 11 月	100%	14.03	21.66	21.66	0.00	已结清	自有资金
85	林庄项目	邢台	2018 年 12 月	51%	43.69	0.10	0.10	0.00	已结清	自有资金
86	静安市北 18-01 项目	上海	2018 年 12 月	100%	10.16	30.52	30.52	0.00	已结清	自有资金
87	万达文旅城	西双版纳	2018 年 12 月	91%	9.82	0.72	0.72	0.00	已结清	自有资金
88	运河宸院	天津	2019 年 1 月	100%	34.56	9.41	9.41	0.00	已结清	自有资金
89	泰州德驰	泰州	2019 年 1 月	51%	9.28	0.51	0.51	0.00	已结清	自有资金
90	一池半海-庆华圳	三亚	2019 年 1 月	67%	5.05	2.82	2.72	0.10	预计 2022 年缴款完毕	自有资金
91	外滩壹号院	上海	2019 年 1 月	100%	60.22	51.77	51.77	0.00	已结清	自有资金
92	公元 2020	芜湖	2019 年 1 月	100%	16.44	9.01	9.01	0.00	已结清	自有资金
93	许昌观河宸院	许昌	2019 年 2 月	65%	20.54	2.06	2.06	0.00	已结清	自有资金
94	淮河壹号	阜阳	2019 年 3 月	100%	17.79	7.09	7.09	0.00	已结清	自有资金
95	南开宸院	天津	2019 年 3 月	100%	36.76	47.50	47.50	0.00	已结清	自有资金
96	重庆阳光 100 项目	重庆	2019 年 3 月	70%	127.40	13.34	2.00	11.34	预计 2021 年缴款完毕	自有资金
97	滨湖印	合肥	2019 年 3 月	100%	19.40	24.04	24.04	0.00	已结清	自有资金
98	梅江壹号院	天津	2019 年 3 月	100%	12.88	20.50	20.50	0.00	已结清	自有资金
99	重庆金弈时代	重庆	2019 年 3 月	100%	18.83	5.60	5.60	0.00	已结清	自有资金
100	重庆蔡家 L 项目	重庆	2019 年 3 月	100%	20.10	10.65	10.65	0.00	已结清	自有资金
101	呼市西把栅	呼和浩特	2019 年 3 月	100%	18.25	7.12	7.12	0.00	已结清	自有资金
102	重庆大竹林	重庆	2019 年 3 月	100%	66.79	37.20	36.90	0.30	预计 2021 年缴款完毕	自有资金
103	武清运河城	天津	2019 年 3 月	90%	56.17	24.13	12.14	11.99	预计 2021 年缴款完毕	自有资金
104	哈尔滨观澜壹号	哈尔滨	2019 年 3 月	90%	25.00					自有资金
105	环京永泰郦城	廊坊	2019 年 3 月	45%	10.38					自有资金

106	银川融创城	银川	2019 年 3 月	90%	150.55					自有资金
107	昆明中晟溪城	昆明	2019 年 4 月	25%	27.37	-	-	-	-	-
108	珠海风门坳	珠海	2019 年 4 月	90%	50.17	27.11	24.65	2.46	预计 2021 年前缴款完毕	自有资金
109	郑州融创城	郑州	2019 年 4 月	93%	43.47	11.22	11.22	0.00	已结清	自有资金
110	南昌雪个庭	南昌	2019 年 4 月	100%	12.33	8.83	8.83	0.00	已结清	自有资金
111	御栖玖里	郑州	2019 年 4 月	90%	32.26	7.65	6.18	1.47	预计 2021 年前缴款完毕	自有资金
112	重庆映湖十里	重庆	2019 年 4 月	100%	14.09	5.00	5.00	0.00	已结清	自有资金
113	御河宸院	天津	2019 年 4 月	60%	29.81	13.73	13.73	0.00	已结清	自有资金
114	洋浦壹号	长春	2019 年 4 月	100%	86.16	46.76	26.31	20.45	预计 2021 年前缴款完毕	自有资金
115	环京西礼尚庄	唐山	2019 年 4 月	65%	46.25	12.06	12.06	0.00	已结清	自有资金
116	太原海逸公馆	太原	2019 年 4 月	100%	47.32	22.30	22.30	0.00	已结清	自有资金
117	创谷中心	武汉	2019 年 4 月	100%	29.47	2.86	2.86	0.00	已结清	自有资金
118	时代宜城	安庆	2019 年 4 月	100%	24.71	7.88	7.88	0.00	已结清	自有资金
119	福清壹号	福州	2019 年 4 月	100%	21.70	9.60	9.60	0.00	已结清	自有资金
120	盛京宸院	沈阳	2019 年 4 月	70%	8.99	2.68	2.68	0.00	已结清	自有资金
121	东莞滨海花园	东莞	2019 年 4 月	100%	11.63	10.23	10.23	0.00	已结清	自有资金
122	福州未来海	福州	2019 年 4 月	100%	13.28	9.80	9.80	0.00	已结清	自有资金
123	樾宸府	湖州	2019 年 5 月	100%	16.82	6.91	6.91	0.00	已结清	自有资金
124	臻源锦宁里	杭州	2019 年 5 月	90%	2.88	6.19	6.19	0.00	已结清	自有资金
125	嘉和小镇	郑州	2019 年 5 月	55%	39.51	2.97	2.97	0.00	已结清	自有资金
126	大连壹号院	大连	2019 年 6 月	100%	65.44	43.39	43.39	0.00	已结清	自有资金
127	长乐壹号	福州	2019 年 6 月	77%	19.99	14.25	14.25	0.00	已结清	自有资金
128	昆明春风十里 3-13 期	昆明	2019 年 6 月	51%	46.81	11.99	11.32	0.67	预计 2021 年前缴款完毕	自有资金
129	东戴河项目	葫芦岛	2019 年 6 月	51%	28.75	1.27	0.00	1.27	预计 2021 年前缴款完毕	自有资金
130	大庆中央学府	大庆	2019 年 7 月	100%	49.89	0.51	0.51	0.00	已结清	自有资金
131	融创玖樟台	惠州	2019 年 7 月	100%	4.84	1.54	0.94	0.60	预计 2021 年前缴款完毕	自有资金
132	上海青云路	上海	2019 年 7 月	100%	12.47	67.05	55.29	11.76	预计 2022 年前缴款完毕	自有资金
133	启东圆陀角	南通	2019 年 7 月	100%	58.42					自有资金
134	平阳西湾	温州	2019 年 7 月	100%	220.09					自有资金
135	无锡文旅城	无锡	2019 年 7 月	100%	9.29	1.67	1.67	0.00	已结清	自有资金
136	环京麦洼	廊坊	2019 年 7 月	51%	30.61	12.86	12.86	0.00	已结清	自有资金
137	纪庄子 2-4 号地	天津	2019 年 7 月	100%	14.58	27.20	27.20	0.00	已结清	自有资金
138	龙岩翠云	龙岩	2019 年 7 月	100%	13.14	5.42	5.42	0.00	已结清	自有资金
139	贵阳云湖十里	贵阳	2019 年 7 月	70%	71.84	13.88	13.88	0.00	已结清	自有资金
140	闽清云溪漫谷	福州	2019 年 7 月	50%	4.90	0.49	0.49	0.00	已结清	自有资金
141	恩平国扬	江门	2019 年 7 月	90%	33.06	4.90	4.90	0.00	已结清	自有资金
142	玖园	西安	2019 年 8 月	30%	14.19	-	-	-	-	-
143	玺园	西安	2019 年 8 月	30%	22.29	-	-	-	-	-
144	巩义云智小镇	郑州	2019 年 8 月	70%	48.22	2.67	2.67	0.00	已结清	自有资金
145	贵阳融创城	贵阳	2019 年 8 月	66%	71.12	12.36	12.36	0.00	已结清	自有资金
146	厦门海沧	厦门	2019 年 8 月	100%	12.49	17.38	17.38	0.00	已结清	自有资金
147	云麓长林	贵阳	2019 年 8 月	100%	21.95	10.03	10.03	0.00	已结清	自有资金
148	世园大观	西安	2019 年 8 月	30%	20.44	-	-	-	-	-
149	长乐营前 2 号地	福州	2019 年 8 月	51%	7.50	6.14	6.14	0.00	已结清	自有资金
150	岳阳环球中心	岳阳	2019 年 9 月	49%	31.19	8.98	8.98	0.00	已结清	自有资金

151	GZ126 项目	扬州	2019 年 9 月	25%	14.08	6.61	6.61	0.00	已结清	自有资金
152	杭州万融城	杭州	2019 年 10 月	100%	32.46	15.41	12.99	2.42	预计 2021 年前缴款完毕	自有资金
153	烟台义泰	烟台	2019 年 10 月	100%	2.56	0.87	0.87	0.00	已结清	自有资金
154	哈尔滨蘭园	哈尔滨	2019 年 10 月	91%	6.99	2.29	2.29	0.00	已结清	自有资金
155	青岛洛阳路	青岛	2019 年 10 月	70%	8.11	2.72	2.72	0.00	已结清	自有资金
156	环京六合首府	唐山	2019 年 10 月	100%	13.28	11.00	11.00	0.00	已结清	自有资金
157	曹山未来城	常州	2019 年 10 月	70%	46.83	2.90	2.90	0.00	已结清	自有资金
158	威海康养小镇项目二批次	威海	2019 年 11 月	60%	28.53	2.02	2.02	0.00	已结清	自有资金
159	石家庄融创中心	石家庄	2019 年 11 月	54%	86.13	2.79	2.55	0.24	预计 2021 年前缴款完毕	自有资金
160	晋宁大湾	昆明	2019 年 11 月	51%	182.34	117.69	75.08	42.61	预计 2021 年前缴款完毕	自有资金
161	观澜云顶&江心岛	西双版纳	2019 年 11 月	51%	60.16					自有资金
162	黑龙滩一期	眉山	2019 年 11 月	51%	349.53					自有资金
163	三岔湖	成都	2019 年 11 月	51%	259.87					自有资金
164	彭祖住宅	眉山	2019 年 11 月	46%	102.66					自有资金
165	会展中心	成都	2019 年 11 月	51%	51.64					自有资金
166	西昌邛海一号院	西昌	2019 年 11 月	26%	37.11					自有资金
167	都江堰一期	成都	2019 年 11 月	51%	13.27					自有资金
168	康定木雅	康定	2019 年 11 月	51%	31.07					自有资金
169	邛崃十方堂一期	成都	2019 年 11 月	51%	24.50					自有资金
170	邛崃十方堂二期	成都	2019 年 11 月	51%	47.88					自有资金
171	普者黑一期	文山	2019 年 11 月	51%	25.57					自有资金
172	长沙未来城	长沙	2019 年 11 月	51%	231.99					自有资金
173	咸宁梓山湖未来城	咸宁	2019 年 11 月	51%	200.85					自有资金
174	国博新城	武汉	2019 年 11 月	15%	503.57					自有资金
175	儋州 37 亩-森海	澄迈	2019 年 11 月	80%	11.10	0.97	0.97	0.00	已结清	自有资金
176	彭祖商业	眉山	2019 年 12 月	46%	135.97	8.16	8.16	0.00	已结清	自有资金
177	环京祥云道 99 亩	廊坊	2019 年 12 月	100%	12.22	7.98	7.64	0.34	预计 2021 年前缴款完毕	自有资金
178	璧山 338&342 号地块	重庆	2019 年 12 月	67%	89.48	13.89	6.95	6.95	预计 2021 年缴款完毕	自有资金
179	中法农业科技园 979 亩	眉山	2019 年 12 月	50%	116.10	13.06	13.06	0.00	已结清	自有资金
180	乾基沣东项目	西安	2019 年 12 月	30%	21.03	-	-	-	-	-
181	冰雪影都项目一批次	哈尔滨	2020 年 1 月	80%	83.48	5.90	5.90	0.00	已结清	自有资金
182	彭祖 118 亩项目	眉山	2020 年 1 月	70%	24.13	2.84	2.84	0.00	已结清	自有资金
183	开元项目	信阳	2020 年 1 月	92%	21.42	8.84	6.08	2.77	预计 2021 年前缴款完毕	自有资金
184	G1920 地块	镇江	2020 年 1 月	51%	16.79	0.26	0.26	0.00	已结清	自有资金
185	GZ147 地块	扬州	2020 年 2 月	49%	3.20	0.93	0.93	0.00	已结清	自有资金
186	星光大道西侧地块	徐州	2020 年 3 月	100%	15.81	2.44	2.44	0.00	已结清	自有资金
187	高新烟草厂	襄阳	2020 年 1 月	51%	32.78	7.67	7.67	0.00	已结清	自有资金
188	汕尾高铁站地块	惠州	2020 年 4 月	10%	19.26	4.99	4.99	0.00	已结清	自有资金
189	中大医院城区一期	澄江	2020 年 5 月	70%	57.87	2.61	2.61	0.00	已结清	自有资金
190	南明 B148 亩项目	贵阳	2020 年 5 月	80%	44.01	18.53	18.53	0.00	已结清	自有资金
191	两江新区龙兴 H 组团 H15-16 宗地	重庆	2020 年 5 月	51%	32.22	10.90	10.90	0.00	已结清	自有资金
192	延安南路地块	蚌埠	2020 年 5 月	50%	24.51	8.00	8.00	0.00	已结清	自有资金
193	烟台陈家 D 地块	烟台	2020 年 6 月	100%	22.50	10.50	10.50	0.00	已结清	自有资金

194	南湖西北侧 196 亩地块	唐山	2020 年 6 月	100%	29.68	11.44	11.44	0.00	已结清	自有资金
195	香坊区东巴安里街	哈尔滨	2020 年 6 月	40%	19.90	1.95	1.95	0.00	已结清	自有资金
196	渝北两路 S 分区 145 亩	重庆	2020 年 6 月	100%	20.19	14.95	14.95	0.00	已结清	自有资金
197	龙湾富春未来社区 D-10/14 地块	温州	2020 年 6 月	26%	32.36	28.94	28.94	0.00	已结清	自有资金
198	樟木头 2020WR018 地块	东莞	2020 年 6 月	35%	5.69	2.89	2.89	0.00	已结清	自有资金
199	三公里 1-2 号地块 52 亩	海口	2020 年 6 月	65%	7.54	2.15	2.15	0.00	已结清	自有资金
200	御栖玖里	郑州	2020 年 6 月	74%	10.94	1.75	1.75	0.00	已结清	自有资金
合计					10,997.57	2,091.07	1,967.78	123.29		

6、发行人最近一年经营情况及市场状况

发行人房地产业务分布于北京、华北、上海、西南、东南、华中、华南七个区域，其中华北区域、西南区域、北京区域和上海区域为发行人 2019 年合同销售面积较多的四个区域。发行人在所进入重点城市的市场地位持续保持领先，上海、天津、重庆、杭州、武汉、无锡等 43 个主要城市的销售情况均位列当地市场前十。

2019 年度各区域销售情况

区域	销售金额（亿元）	销售面积（万平方米）	主要城市
华北区域	1,076	805	天津、西安、郑州、哈尔滨等
上海区域	951	473	上海、苏州、无锡、南京等
北京区域	961	684	北京、济南、青岛、太原、石家庄等
西南区域	1,049	935	重庆、成都、南宁、昆明等
东南区域	851	413	杭州、合肥、厦门、宁波等
华中区域	260	216	武汉、长沙、南昌等
华南区域	370	261	深圳、广州、佛山、东莞、三亚、海口等
合计	5,518	3,787	

根据公司 2019 年区域销售情况，公司选取主要区域中，公司项目较为集中的重点城市，对其市场供求、价格变动和成交及去库存情况进行简要分析，根据公司销售金额选取的重点城市分别为上海、杭州和重庆。

1) 上海区域-上海市房地产市场情况

2016 年起，上海商品住宅市场供需结构出现调整。2018 年上海商品住宅供应 1,730 万平方米，同比下降 7.11%，然而供销比从 2015 年的 0.79 攀升到了 1.30，市场由供不应求转为供过于求。

2015-2018 年，上海商品住宅成交量明显下降。2018 年上海商品住宅成交 1,333 万平方米，与 2017 年基本持平。

2015-2018 年，上海商品住宅成交均价依然逐年上升，2018 年商品房成交均价为 53,432 元/平方米，同比上涨 16.55%。

2019 年度，发行人上海地区销售金额 306.5 亿元，销售面积 41.3 万平方米，销售均价为 7.41 万/平方米，发行人在上海区域有较强的销售能力。

2) 东南区域-杭州市房地产市场情况

从 2015 年起，杭州商品住宅市场一直处于供不应求的状态。2018 年杭州商品住宅供应 842 万平方米，同比下降 28.08%，供销比自 2016 年起始终保持在 0.8 以下，2018 年的 0.63 更是处于低点。

2015-2018 年，杭州商品住宅成交量基本保持稳定。2018 年杭州商品住宅成交 1,329 万平方米，与 2017 年相比稍有下降。

2015-2018 年，杭州商品住宅成交均价上升较快，2018 年商品房成交均价为 24,360 元/平方米，同比上涨 14.77%。

2019 年度，发行人杭州地区销售金额 283.2 亿元，销售面积 102.5 万平方米，销售均价为 2.76 万/平方米，销售均价高于杭州商品房成交均价，销售情况良好。

3) 西南区域-重庆市房地产市场情况

2016 年起，重庆商品房市场需求量持续上涨。2018 年重庆主城商品房供应 3,713 万平方米，环比上升 46%，随着供应增加，改善型需求持续释放，购房需求不断增加。

2015-2018 年，重庆主城商品房成交量逐年稳步增加。2018 年重庆主城商品房成交 3,595 万平方米，与 2017 年基本持平，全年市场保持高成交量状态。截至 2018 年底，重庆市商品房存量为 909 万平方米，较 2017 年底，存量有所回升，但较过去 5 年均值仍然大幅下降，去库存效果显著。

2015-2018 年，重庆市主城商品房成交均价上升较快，2018 年商品房成交均价为 10,369 元/平方米，环比上涨 17%。

2019 年度，发行人重庆地区销售金额 356.4 亿元，销售面积 290.5 万平方米，

销售均价为 1.23 万/平方米，发行人在重庆地区销售均价高于全市均价，整体销售情况良好。

注：上述三个城市的房地产数据均来自于易居中国克而瑞的房地产研究报告。

（五）主要产品情况或服务上下游产业链情况及经营资质情况

目前发行人的主营业务包括房地产开发及商品房销售。发行人所处的房地产行业是我国国民经济的重要组成部分，上游产业有建筑施工、建材、钢铁、水泥等行业；下游产业有装饰、装修业、电气家具业、旅游、园林业、运输业、商业等行业。

1、发行人供应商情况

发行人主要供应商均为建筑类企业，2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-9 月前五大供应商合计采购金额分别为 23.0 亿元、44.0 亿元、42.9 亿元和 43.5 亿元，占当年总采购额比例分别为 18.51%、12.40%、12.65%和 12.73%。

2、发行人客户情况

发行人主要客户为个人购房者。

3、发行人及其控股子公司拥有的房地产开发资质情况

截至募集说明书签署之日，发行人拥有《房地产开发企业资质证书》壹级资质，其合并范围内存在正在开发建设项目的项目公司均持有房地产开发资质等级证书，具备相应的房地产开发资质。

十、发行人法人治理结构及合规、经营管控情况

（一）发行人法人治理结构

根据《公司法》、《公司章程》和其他有关法律法规的规定，公司建立了较为完善的法人治理结构，设立了董事会、监事和经营管理机构，明确了决策、执行、监督等方面的职责权限，形成科学有效的职责分工和制衡机制。

股东是公司权力机构，董事会是公司的常设决策机构，董事会向股东负责，对公司经营活动中的重大事项进行审议并做出决定，或提交股东审议。目前公司董事会由 6 名董事组成。

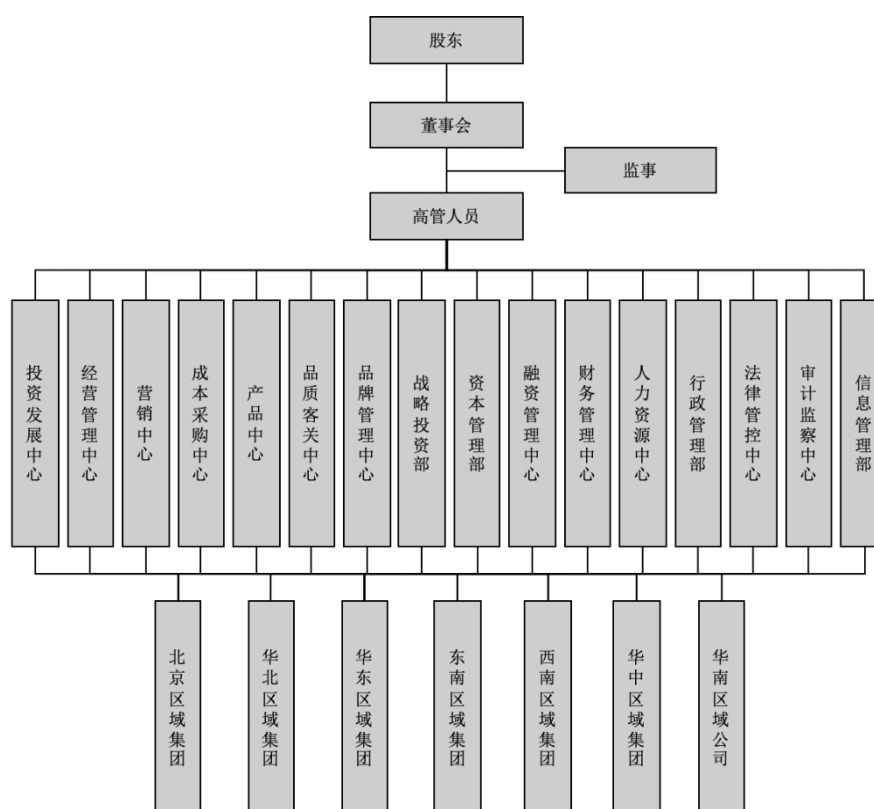
公司的日常经营活动和管理机构由总经理负责。公司总经理由董事会聘任，目前公司董事长兼任公司总经理。总经理在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动，组织实施董事会决议。

公司不设监事会，设监事 1 名，负责公司的监督机构，负责对公司董事、高级管理人员的行为及公司财务及运营方面进行监督。

总体看，公司法人治理结构完善，董事会的工作流程规范，在实际工作中认真贯彻执行，实际运行情况良好。

（二）发行人组织架构及独立经营情况

根据发行人法人治理结构和公司章程规定，在结合实际情况的基础上，公司设置了相关的业务管理部门，公司的组织架构如下图所示：



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。截至募集说明书签署日，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）发行人执行国务院房地产调控政策规定及合法合规情况

1、发行人执行国务院房地产调控政策规定情况

（1）发行人不存在炒地行为

依据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）第十九条、《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号）第六条、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）第八条、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）第五条的相关规定，发行人对报告期内（2017 年 1 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日）的房地产业务是否存在炒地行为进行了专项自查。

经过发行人自查，发行人及其合并范围内子公司在报告期内未曾收到有关自然资源管理部门发出的关于炒地行为的处罚通知，不存在因为炒地而被处罚的情形；报告期内，发行人及其合并范围内子公司未曾收到有关自然资源管理部门发出的《调查通知书》，不存在因炒地正在被（立案）调查的情况。

发行人认为，发行人及其合并范围内子公司在报告期内不存在因炒地问题而被自然资源部门行政处罚或（立案）调查的情况，符合我国目前对房地产开发企业监督管理的规定及《监管政策》的要求。

（2）发行人不存在闲置土地行为

根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）第六条、《闲置土地处置办法》（国土部令第 53 号）第二条和第十四条、以及《监管政策》的相关规定，发行人对报告期内的开发的已经完工项目、在建项目、拟建项目在是否存在闲置土地情形进行了自查。

发行人及其合并范围内子公司未曾被认定为存在闲置土地及受到处罚。发行人及其合并范围内子公司在报告期内尚未动工的拟建房地产开发项目不存在超过国有建设用地使用权有偿使用合同约定的动工开发日期满一年仍未动工开发且被主管自然资源管理部门认定为闲置的情形。发行人及其合并范围内子公司已经动工建设、尚未竣工的项目不存在已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年且被主管自然资源管理部门认定为闲置土地的情形。

经过发行人自查，发行人及其合并范围内子公司在报告期内未曾收到有关自然资源管理部门发出的关于闲置土地行为的处罚通知，不存在因为闲置土地而被

处罚的情形；发行人及其合并范围内子公司未曾收到有关自然资源资源管理部门发出的《调查通知书》，不存在因闲置土地正在被（立案）调查的情况。

发行人认为，发行人及其合并范围内子公司在报告期内不存在闲置土地的行为，亦不存在因土地闲置被自然资源部门行政处罚或（立案）调查的情况，符合我国目前对房地产开发企业监督管理的规定及《监管政策》的要求。

（3）发行人不存在哄抬房价、捂盘惜售行为

根据《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》第一条、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国办发[2010]10 号）第九条的相关规定，发行人对公司及其合并范围内子公司在报告期内的完工项目以及在建但已销售项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为进行了自查。

经过发行人自查，发行人及其合并范围内子公司在报告期内未曾收到有关房屋管理部门发出的关于捂盘惜售、哄抬房价的处罚通知，不存在因为捂盘惜售、哄抬房价而被处罚的情形；截至报告期，发行人及其合并范围内子公司未曾收到有关房屋管理部门发出的《调查通知书》，不存在因捂盘惜售、哄抬房价正在被（立案）调查的情况。

发行人认为，公司及其合并范围内子公司在报告期内不存在捂盘惜售、哄抬房价的行为，亦不存在因该等情形被房产管理部门行政处罚或（立案）调查的情况，符合我国目前对房地产开发企业监督管理的规定及《监管政策》的要求。

（4）发行人在重点调控的热点城市不存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为

根据《分类监管函》的规定，发行人对公司及其合并范围内子公司是否存在房地产市场调控期间在重点调控的热点城市竞拍“地王”、哄抬地价的行为进行了自查。

经发行人自查，发行人及其合并范围内子公司在报告期内未曾收到自然资源管理部门发出的关于认定“地王”哄抬地价的文件或处罚通知，不存在因为竞拍“地王”、哄抬地价而被处罚的情形；发行人及其合并范围内子公司在报告期内未曾收到自然资源管理部门发出的《调查通知书》，不存在因竞拍“地王”、哄

抬地价正在被（立案）调查的情况。

发行人认为，公司及其合并范围内子公司在报告期内不存在在重点调控的热点城市竞拍“地王”、哄抬地价等行为。

综上所述，发行人及其合并范围内子公司报告期内的房地产开发项目不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，亦不存在在重点调控的热点城市竞拍“地王”、哄抬地价等扰乱房地产市场秩序的行为。

2、发行人合法合规情况

报告期内，发行人不存在重大违法违规行为，亦不存在因重大违法违规行为而受到重大处罚的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

（四）发行人内部管理制度的建立与运行情况

公司通过一系列制度流程的建设，实现对日常业务管理的制度化和规范化，以保障业务目标有效达成并确保对风险的防范。公司每年定期更新各项管理制度，以不断完善并适应公司业务发展的需要。

1、内控管理制度

公司由风险管控中心负责对公司及所辖全资和控股子公司的制度管理、信息化管理、内部审计监察等工作。公司制定了权责体系和制度修订管理制度、内部审计制度、举报投诉制度、审计处罚规定、员工职业道德准则、信息系统流程和权限管理制度等。风险管控中心通过对公司本部职能部门及子公司业务操作和制度执行情况的检查、独立审计、以及内外部投诉举报，将审计检查工作结果直接汇报给董事会，以确保审计的独立性和客观性。审计工作在查处问题的同时，还会对公司整体内控制度的建设与完善情况提出建议和要求，预警并防范经营风险。

2、财务会计及资金管理制度

公司由财务管理中心和融资管理部负责对公司及所辖全资和控股子公司经营计划、税务、资金、融资审批以及日常会计核算等相关工作的管理。公司根据《会计法》的相关规定，制定了公司内部会计核算手册和各项财务管理规定，从经营计划管理、税务管理、资金划拨管理、融资审批管理、收付款管理、费用预

算管理、会计核算等多方面，对内部财务行为进行要求和规范，并作为对公司所辖全资和控股子公司财务人员考核和评价的依据。

3、主要业务管理制度

公司针对各项业务，均制定了相应的内部管理制度，包括发展工作管理制度、项目启动会管理制度、销售资源及价格管理制度、目标成本及动态成本管理制度、采购招标管理制度、项目进度计划管理制度、品质检查及验收管理制度、物业管理制度等等。公司通过上述制度的制定与下发，对所辖全资和控股子公司从项目获取、启动、销售、开发、入住、物业管理等各个业务环节，明确和规范了相应的审批权限、管理要求和工作标准。

4、信息披露管理制度

公司由投资者关系部负责对外信息披露管理及与投资者日常沟通工作。本期债券上市转让后，公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，加强社会公众对公司的监督作用。公司依据《公司法》、《证券法》等相关法律的规定和《债券受托管理协议》的约定，制定了《信息披露与投资者关系管理制度》，通过对重大事项信息的披露，以使公司的偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险，切实维护广大投资者的利益；同时公司确保加强与投资者和潜在投资者之间的信息沟通，规范投资者的接待和关系维护工作的流程，促进并保障与投资者之间持续良好的关系。

总体来说，公司财务和内控制度比较全面、完善和规范，在防范风险的同时，能够有利于确保各子公司和各业务部门的高效运转。

十一、发行人关联交易情况

（一）关联方与关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定，公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下：

1、本公司实际控制人情况

本公司实际控制人为孙宏斌先生。

2、本公司的股东情况

截至募集说明书签署日，本公司股东情况如下：

股东名称	股权占比（%）	业务性质	股东性质
北京融创控股集团有限公司	100.00	房地产开发及销售	境内法人

本公司的控股股东为融创中国控股有限公司。

3、本公司的子公司情况

详见本节中“六、（一）发行人在子公司中的权益”部分。

4、本公司的合营和联营企业情况

详见本节中“六、（二）发行人在主要合营或联营企业中的权益”部分。

5、其他关联方情况

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司其他关联方情况如下表所示：

其它关联方名称	与本集团的关系
融创不动产投资控股有限公司	受同一控制人控制
易胜控股有限公司	受同一控制人控制
聚金不动产投资控股有限公司	受同一控制人控制
鼎晟不动产投资控股有限公司	受同一控制人控制
卓越不动产投资控股有限公司	受同一控制人控制
聚金资产投资控股有限公司	受同一控制人控制
鼎晟资产投资控股有限公司	受同一控制人控制
卓越资产投资控股有限公司	受同一控制人控制
盈资不动产投资控股有限公司	受同一控制人控制
天津启威不动产投资管理有限公司	受同一控制人控制
天津聚金物业管理有限公司	受同一控制人控制
天津润泽物业管理有限公司	受同一控制人控制
天津润鼎物业管理有限公司	受同一控制人控制
Shining View Investments Limited	受同一控制人控制
领泰（香港）投资有限公司	受同一控制人控制
创盛（香港）投资有限公司	受同一控制人控制
耀悦投资有限公司	受同一控制人控制
耀远投资有限公司	受同一控制人控制
融创资本（集团）基金管理有限公司	受同一控制人控制
逸尚（香港）投资有限公司	受同一控制人控制
逸弘（香港）投资有限公司	受同一控制人控制
荣愿投资有限公司	受同一控制人控制
Shining Zone Investments Limited	受同一控制人控制
优势有限公司	受同一控制人控制
聚智集团（国际）有限公司	受同一控制人控制

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

（二）关联方交易

1、应收项目-其他应收款及长期应收款

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
合营公司	3,253,583	4,127,473	5,083,868
联营公司	1,304,355	1,227,128	1,173,531
同一控制下关联方	117,678	-	62,233
控股股东	-	-	-
合计	4,675,616	5,354,601	6,319,632

2、应付项目-其他应付款

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
合营公司	4,842,881	5,513,904	8,385,221
联营公司	349,038	548,631	748,312

同一控制下关联方	1,618,435	207,665	495,749
控股股东	1,025,518	1,505,714	1,252,039
合计	7,835,872	7,775,915	10,881,321

（三）关联交易决策

1、定价机制

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。

2、交易机制

公司在审议关联交易事项时，遵守以下原则：

- （1）符合国家的法律、法规及有关规定；
- （2）详细了解交易标的真实状况；
- （3）充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；
- （4）根据充分的定价依据确定交易价格。

3、决策机制

公司与关联方之间的资金往来，根据规模及性质，由公司股东或总经理最终审批决定。

十二、发行人关联方担保情况

（一）发行人资金违规占用情况

发行人在报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情况。

（二）发行人对关联方的担保情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人为关联方提供担保的情况如下表所示：

单位：万元

项目	担保余额
合营公司	3,734,946
联营公司	443,142

同一控制下关联公司	170,699
合计	4,348,787

被担保方主要情况如下：

序号	公司名称	注册资本/法定资本	主营业务	资信	关联关系	担保类型	担保金额
1	青岛融创建晟投资有限公司	208,580	房地产开发	良好	合营公司	保证担保	300,000
2	天津双街盛兴经济建设开发有限公司	232,000	房地产开发	良好	合营公司	保证担保	250,000
3	山西融创基业房地产开发有限公司	7,000	房地产开发	良好	合营公司	保证担保	226,400
4	杭州融泓政房地产开发有限公司	1,000	房地产开发	良好	合营公司	保证担保	205,400
5	宁波融创金湾置业有限公司	30,000	房地产开发	良好	合营公司	保证担保	189,998
6	海盐山水鑫悦置业有限公司	5,000	房地产开发	良好	合营公司	保证担保	131,090
7	广州市金璟置业发展有限公司	5,000	房地产开发	良好	合营公司	保证担保	126,500
8	苏州宏昱置业有限公司	70,000	房地产开发	良好	合营公司	保证担保	125,000
9	重庆融创启洋置业有限公司	180,600	房地产开发	良好	同一控制下关联方	保证担保	123,000
10	中山市华富房地产开发有限公司	5,000	房地产开发	良好	合营公司	保证担保	119,990
11	温州凯创置业有限公司	1,000	房地产开发	良好	合营公司	保证担保	100,000
小计							1,897,378
其他							2,451,409
合计							4,348,787

十三、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排

公司已制定《投资者关系管理制度》，并安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，相关事务由专职团队负责，并由财务中心配合完成。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、深交所的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

公司在每一个会计年度结束之日起 4 个月内或者每一个会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向深圳证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。在定期报告中将会就募集资金的使用情况进行披露。在债券存续期内，若发生与募集资金相关事项，发行人将通过临时报告进行及时的披露。

发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于企业在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

第六节 财务会计信息

本节的财务数据及相关分析反映了本公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。

本公司 2017 年度、2018 年度及 2019 年度的财务报告根据《企业会计准则》的规定编制，公司聘请普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日的 3 个会计年度财务报告进行了审计，并分别出具了普华永道中天审字[2018]第 25992 号、普华永道中天审字[2019]第 26350 号和普华永道中天审字[2020]第 27157 号的无保留意见的审计报告。发行人 2020 年 1-9 月财务报表未经审计。

一、会计政策变更情况

公司 2017 年度根据财政部颁布的《企业会计准则第 42 号-持有待售非流动资产、处置组和终止经营》、修订后的《企业会计准则第 16 号-政府补助》和《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会【2017】30 号）进行了会计政策变更。

公司 2018 年度根据财政部颁布的《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，编制 2018 年度的财务报表，比较财务报表已相应调整。

公司 2019 年度根据财政部 2017 年颁布的修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“新收入准则”）、2019 年颁布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）及修订后的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（以下简称“非货币性资产交换准则”）和《企业会计准则第 12 号——债务重组》（以下简称“债务重组准则”）编制 2019 年度财务报表。财政部于 2019 年颁布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会[2019]21 号），对企业合并中取得的经营活动或资产的组合是否构成业务的判断进行修订，本公司选择提前采用该修订编制 2019 年度财务报表。本集团及本公司对于首次执行新收入准则的累积影响数调整 2019 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的比较财务报表未重列，并根据财会[2019]6 号文调整比较财务报表。

除非经特别说明，本募集说明书中引用的 2017 年度、2018 年度及 2019 年度的财务会计数据分别摘自经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末的财务报告。

本章节中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，则该差异是由于四舍五入造成。

二、发行人财务报表

（一）合并资产负债表、利润表、现金流量表如下：

合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	9,916,377	11,886,334	11,391,471	8,193,026
应收票据 ³	39,326	7,527	2,202	1,742
应收账款 ³	121,447	341,346	131,379	106,384
预付款项	2,569,533	2,020,801	1,098,321	776,944
其他应收款	10,655,059	8,171,884	7,238,314	7,799,626
存货	53,456,744	47,609,094	34,546,441	31,142,605
合同资产	273	4,137	不适用	不适用
持有待售资产	-	440,100	-	-
其他流动资产	252,251	359,019	536,915	494,900
流动资产合计	77,011,008	70,840,240	54,945,042	48,515,227
非流动资产：				
可供出售金融资产	99,627	97,287	65,690	73,158
长期股权投资	8,147,490	7,915,807	5,557,954	5,040,530
长期应收款	4,800	21,800	122,445	141,577
投资性房地产	2,809,039	2,633,151	1,551,774	1,233,561
固定资产	6,672,555	5,151,384	2,700,820	2,204,276
在建工程	1,307,310	1,806,305	2,203,132	1,705,851
无形资产	1,765,275	1,586,920	1,093,895	299,693
商誉	624,545	608,313	506,041	61,845
长期待摊费用	44,034	42,129	19,336	14,905
递延所得税资产	1,084,670	725,077	291,177	176,229
其他非流动资产	395,264	301,810	227,691	493,119

³ 于 2018 年 12 月 31 日，应收票据、应收账款的数据摘自 2018 年度财务报告附注中的明细数字。

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
非流动资产合计	22,954,609	20,889,981	14,339,955	11,444,744
资产总计	99,965,617	91,730,222	69,284,997	59,959,972
流动负债：				
短期借款	3,369,801	3,704,772	1,742,338	1,001,835
衍生金融负债	-	-	1,402	5,384
应付票据 ⁴	1,791,803	1,118,452	521,072	19,510
应付账款 ⁴	6,387,479	5,451,331	3,273,993	3,410,645
预收款项	-	-	21,419,446	13,810,546
合同负债	28,652,491	24,005,390	不适用	不适用
应付职工薪酬	86,438	281,676	187,598	102,043
应交税费	3,753,796	3,560,662	1,998,271	1,242,360
其他应付款	16,767,163	15,122,919	12,043,325	13,742,700
预计负债	4,208	55,478	47,449	64,297
一年内到期的非流动负债	7,549,303	8,369,118	6,179,887	5,535,441
流动负债合计	68,362,481	61,669,798	47,414,781	38,934,760
非流动负债：				
长期借款	12,718,540	12,162,098	10,043,228	9,992,850
应付债券	1,181,777	1,795,954	1,309,774	2,583,496
长期应付款	17,280	14,573	147,188	168,112
衍生金融负债	1,419	1,419	4,339	16,763
递延所得税负债	1,489,520	1,543,202	1,134,846	1,184,316
其他非流动负债	1,875,299	2,128,189	2,171,812	2,224,490
非流动负债合计	17,283,835	17,645,434	14,811,187	16,170,027
负债合计	85,646,315	79,315,232	62,225,968	55,104,787
所有者权益：				
实收资本	1,500,000	1,500,000	1,500,000	700,000
资本公积	573,867	452,901	42,458	13,354
其他综合收益	2,225	2,225	2,225	-
盈余公积	144,202	144,202	128,577	128,577
未分配利润	8,400,277	7,606,023	4,136,179	2,803,606
归属于母公司股东权益合计	10,620,570	9,705,350	5,809,439	3,645,538
少数股东权益	3,698,731	2,709,640	1,249,590	1,209,647
所有者权益合计	14,319,301	12,414,990	7,059,029	4,855,184
负债和所有者权益总计	99,965,617	91,730,222	69,284,997	59,959,972

⁴ 于 2018 年 12 月 31 日，应付票据、应付账款的数据摘自 2018 年度财务报告附注中的明细数字。

合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	8,653,335	16,269,746	10,831,274	5,537,549
减：营业成本	6,642,518	11,977,880	8,219,010	4,497,026
税金及附加	292,983	859,284	552,111	216,682
销售费用	544,936	622,116	501,186	315,946
管理费用	506,146	692,203	606,163	290,261
财务费用（净收益以“-”号填列）	-64,280	-28,475	-59,906	374,262
资产减值损失	122,756	363,426	489,623	1,140,222
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-38,092	144,238	36,367	-4,719
投资收益	506,623	1,242,731	901,896	61,048
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）	200,136	672,257	409,020	-304,884
其他收益	-	51,418	30,000	-
资产处置损失	-27,986	-288	-1,482	-3
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,048,823	3,221,411	1,489,867	-1,240,524
加：营业外收入	119,514	486,299	393,597	2,344,592
其中：非流动资产处置利得	-	-	-	-
减：营业外支出	62,700	39,833	100,311	80,388
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
三、利润总额	1,105,637	3,667,877	1,783,153	1,023,680
减：所得税费用	264,522	608,932	400,100	22,681
四、净利润	841,115	3,058,945	1,383,053	1,000,999
归属于母公司股东的净利润	794,254	2,864,758	1,345,559	973,883
少数股东损益	46,861	194,187	37,494	27,116
五、其他综合收益的税后净额	-	-	2,225	-
六、综合收益总额	841,115	3,058,945	1,385,278	1,001,000
归属于母公司股东的综合收益总额	794,254	2,864,758	1,347,784	973,883
归属于少数股东的综合收益总额	46,861	194,187	37,494	27,116

合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	12,777,410	20,160,859	16,078,167	10,795,689
收到的其他与经营活动有关的现金	5,542,813	12,639,266	10,054,125	10,784,949
经营活动现金流入小计	18,320,223	32,800,125	26,132,292	21,580,637
购买商品、接受劳务支付的现金	8,038,008	14,926,681	7,713,549	3,861,933
支付给职工以及为职工支付的现金	463,053	896,344	535,374	399,704
支付的各项税费	1,123,924	1,591,077	1,554,453	828,600
支付的其他与经营活动有关的现金	5,396,891	11,956,932	12,188,412	7,539,741
经营活动现金流出小计	15,021,877	29,371,034	21,991,788	12,629,977
经营活动产生的现金流量净额	3,298,346	3,429,091	4,140,504	8,950,660
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	105,850	16,350	365,400	550,120
取得投资收益收到的现金	319,528	330,521	185,351	246,614
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回现金净额	89,759	2,654	4,243	5,369
处置其他营业单位收到的现金净额	160,987	-	317,277	27,195
收到其他与投资活动有关的现金	525,088	2,035,422	2,150,561	723,732
投资活动现金流入小计	1,201,212	2,384,947	3,022,833	1,553,030
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付现金	1,025,742	1,777,925	1,363,913	283,820
投资支付的现金	-	31,598	47,208	386,558
投资联营合营公司支付的现金	812,818	3,122,756	881,569	3,387,641
取得子公司支付的现金净额	643,911	1,226,882	427,267	6,832,325
支付其他与投资活动有关的现金	764,712	1,667,809	2,422,899	2,288,912
投资活动现金流出小计	3,247,183	7,826,969	5,142,856	13,179,256
投资活动产生的现金流量净额	-2,045,971	-5,442,022	-2,120,023	-11,626,226
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	1,105,727	33,792	825,328	5,400
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到现金	1,105,727	33,792	25,328	5,400
取得借款收到的现金	11,911,744	20,170,511	9,772,367	10,541,329
发行债券收到的现金	960,000	-	251,000	99,300
发行其他权益工具收到的现金	-	-	34,060	137,600
收到的其他与筹资活动有关的现金	1,784,913	1,813,957	303,103	234,306
筹资活动现金流入小计	15,762,385	22,018,261	11,185,858	11,017,935
偿还债务所支付的现金	14,406,370	15,011,593	9,509,985	5,378,132

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,735,695	2,021,453	1,222,576	1,343,992
其中：子公司支付给少数股东的利润	-	9,672	19,200	436,245
偿还其他权益工具支付的现金	-	158,030	256,780	139,340
支付的其他与筹资活动有关的现金	353,928	2,681,258	913,674	125,271
筹资活动现金流出小计	16,495,993	19,872,333	11,903,015	6,986,735
筹资活动产生的现金流量净额	-733,608	2,145,927	-717,158	4,031,200
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	518,767	132,996	1,303,323	1,355,634
加：年初现金及现金等价物余额	7,417,732	7,284,736	5,885,969	4,530,334
六、年末现金及现金等价物余额	7,936,499	7,417,732	7,189,292	5,885,969

（二）母公司资产负债表、利润表、现金流量表如下：

资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	182,559	198,501	1,018,251	657,159
预付款项	1,434	2,784	2,634	2,803
其他应收款	13,610,358	15,106,790	13,493,604	9,740,280
存货	115	115	269	2,026
其他流动资产	-	-	84,164	37,158
流动资产合计	13,794,466	15,308,190	14,598,921	10,439,427
非流动资产：				
可供出售金融资产	65,464	66,136	-	-
长期股权投资	4,401,878	4,424,296	2,291,798	1,861,595
固定资产	964	761	754	393
无形资产	89,081	88,235	90,090	-
递延所得税资产	65,684	46,421	-	-
其他非流动资产	-	-	100,000	411,709
非流动资产合计	4,623,071	4,625,849	2,482,642	2,273,698
资产总计	18,417,537	19,934,038	17,081,563	12,713,125
流动负债：				
短期借款	664,080	650,000	-	-
衍生金融负债	-	-	1,402	5,384
应付票据 ⁵	-	-	-	-

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付账款 ⁵	9,434	11,647	16,179	10,287
预收款项	-	-	244	110
应付职工薪酬	293	5,078	2,175	213
应交税费	29,732	36,605	4,767	4,626
其他应付款	12,264,719	13,900,066	11,089,129	7,108,750
预计负债	4,208	55,478	76,518	64,297
一年内到期的非流动负债	1,481,500	682,809	1,459,552	70,000
流动负债合计	14,453,965	15,341,682	12,649,964	7,263,667
非流动负债：				
长期借款	-	-	567,000	857,009
应付债券	1,181,777	1,795,954	1,309,774	2,583,496
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	1,419	1,419	4,339	16,763
递延所得税负债	-	-	4,476	1,260
非流动负债合计	1,183,196	1,797,373	1,885,589	3,458,529
负债合计	15,637,161	17,139,055	14,535,553	10,722,195
所有者权益：				
实收资本	1,500,000	1,500,000	1,500,000	700,000
资本公积	96,903	96,903	4,171	4,171
其他综合收益	-5,326	-5,326	-5,326	-
盈余公积	162,857	162,857	147,233	147,233
未分配利润	1,025,942	1,040,549	899,932	1,139,526
所有者权益合计	2,780,376	2,794,983	2,546,010	1,990,930
负债及所有者权益总计	18,417,537	19,934,038	17,081,563	12,713,125

利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	68,368	193,400	176,970	86,076
减：营业成本	-	154	1,343	2,844
税金及附加	-	367	1,618	233
销售费用	16,592	32,077	20,966	5,489
管理费用	22,603	38,098	38,262	19,888
财务费用	186,560	235,849	234,539	164,462
资产减值损失	-	137,853	200,347	41,650

⁵ 于 2018 年 12 月 31 日，应付票据、应付账款的数据摘自 2019 年度财务报告资产负债表比较期的数字。

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	4,322	16,406	-3,370
加：投资收益	135,380	355,514	114,676	218,163
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	43,351	20,707	10,642	153,435
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-22,008	108,840	-189,023	66,304
加：营业外收入	1,074	25,982	4,148	1,891
减：营业外支出	11,882	1,185	51,334	65,799
三、利润总额（亏损以“－”号填列）	-32,816	133,637	-236,209	2,396
减：所得税费用	-18,209	-22,603	3,385	-563
四、净利润（亏损以“－”号填列）	-14,607	156,241	-239,593	2,959
五、其他综合损失的税后净额	-	-	-5,326	-
六、综合收益总额（亏损以“－”号填列）	-14,607	156,241	-244,920	2,959

现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	-	-	1,895	13
收到的其他与经营活动有关的现金	830,784	2,428,904	3,864,240	4,964,669
经营活动现金流入小计	830,784	2,428,904	3,866,135	4,964,682
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	1,625
支付给职工以及为职工支付的现金	8,431	10,804	13,351	10,666
支付的各项税费	8,887	2,218	1,503	-2,507
支付的其他与经营活动有关的现金	1,804,477	292,662	3,270,893	6,618,345
经营活动现金流出小计	1,821,794	305,684	3,285,747	6,628,129
经营活动产生的现金流量净额	-991,010	2,123,220	580,387	-1,663,447
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	672	18,028	-	130,000
取得投资收益收到的现金	-	-	-	65,647
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
收到其他与投资活动有关的现金	1,995,411	374,856	-	456,898
投资活动现金流入小计	1,996,083	392,885	-	652,555
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付现金	1,049	3,664	128,769	171
投资支付的现金	-	-	152,332	37,158
投资联营合营公司支付的现金	-	161,644	-	198,350
取得子公司支付的现金净额	-	1,081,842	174,532	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,000,000	1,651,171	149,133	577,509

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
投资活动现金流出小计	1,001,049	2,898,321	604,766	813,188
投资活动产生的现金流量净额	995,035	-2,505,437	-604,766	-160,633
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	-	-	800,000	-
取得借款收到的现金	864,080	650,000	-	700,000
发行债券收到的现金	960,000	-	251,000	100,000
收到其他与筹资活动有关的现金	-	128,853	56,920	227,215
筹资活动现金流入小计	1,824,080	778,853	1,107,920	1,027,215
偿还债务所支付的现金	1,623,820	858,000	435,681	54,600
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	219,451	232,787	229,851	350,141
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	1,843,271	1,090,787	665,531	404,741
筹资活动产生的现金流量净额	-19,191	-311,935	442,389	622,474
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额（减少以“-”号填列）	-15,167	-694,151	418,010	-1,201,606
加：年初现金及现金等价物余额	198,478	892,629	474,619	1,676,225
六、年末现金及现金等价物余额	183,312	198,478	892,629	474,619

三、最近三年及一期合并报表范围主要变化情况

公司的合并报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。最近三年及一期公司合并范围变化情况如下：

（一）2020 年 1-9 月合并报表范围变化情况

2020 年 1-9 月，公司新增 329 家子公司纳入合并范围，9 家公司不再纳入合并范围，具体情况如下：

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	连江县华奥物业管理有限公司	新增	设立
2	成都万达主题娱乐文化旅游管理有限公司	新增	设立
3	广州万达主题文化旅游管理有限公司	新增	设立
4	桂林万达主题娱乐文化旅游管理有限公司	新增	设立
5	海口万达主题娱乐文化旅游管理有限公司	新增	设立
6	济南万达主题文化旅游管理有限公司	新增	设立
7	昆明万达主题娱乐文化旅游管理有限公司	新增	设立
8	Wanda Culture Travel Innovation Group (BVI) Co., Ltd	新增	设立
9	万达文化旅游创意集团有限公司	新增	设立
10	天津融创五洲会商业管理有限公司	新增	设立
11	河南融创文旅城发展有限公司	新增	设立

12	河南融创文旅城开发有限公司	新增	设立
13	河南融创文旅城置业有限公司	新增	设立
14	陕西延安融地置业有限公司	新增	设立
15	西安际凯置业有限公司	新增	设立
16	长春景驰房地产开发有限公司	新增	设立
17	长春融创睿晟商业管理有限公司	新增	设立
18	长春致达房地产开发有限公司	新增	设立
19	长春融创致臻房地产开发有限公司	新增	设立
20	哈尔滨棋景置业有限公司	新增	设立
21	哈尔滨玺融置业有限公司	新增	设立
22	哈尔滨昱筱商业管理有限公司	新增	设立
23	北京融创嘉茂信息咨询有限公司	新增	设立
24	廊坊市恒融房地产开发有限公司	新增	设立
25	烟台融祥房地产开发有限公司	新增	设立
26	青岛景晟健康产业有限公司	新增	设立
27	青岛融创冠晟投资有限公司	新增	设立
28	青岛佳汇卓泰地产有限公司	新增	设立
29	青岛双融投资有限公司	新增	设立
30	青岛新双融投资有限公司	新增	设立
31	青岛融海健康产业管理有限公司	新增	设立
32	青岛融海康养产业研究院有限公司	新增	设立
33	青岛东方影都文化发展有限公司	新增	设立
34	青岛融玺投资有限公司	新增	设立
35	青岛西发康养医疗有限公司	新增	设立
36	青岛西发酒店管理有限公司	新增	设立
37	重庆卓骏企业管理咨询有限责任公司	新增	设立
38	重庆茗觅房地产开发有限公司	新增	设立
39	重庆融创启铭中城企业管理有限责任公司	新增	设立
40	重庆启铭中昱房地产开发有限公司	新增	设立
41	成都帛锦房地产开发有限公司	新增	设立
42	成都泓灏房地产开发有限公司	新增	设立
43	成都沐兴房地产开发有限公司	新增	设立
44	成都震信房地产开发有限公司	新增	设立
45	成都云盛房地产开发有限公司	新增	设立
46	成都紫裕房地产开发有限公司	新增	设立
47	澄江环球融创会展有限公司	新增	设立
48	眉山麓坤房地产开发有限公司	新增	设立
49	四川环球融创益成文化旅游有限公司	新增	设立
50	四川环球融创恒利文化旅游有限公司	新增	设立
51	成都铭麓文化产业发展有限公司	新增	设立
52	成都世纪城会展集团有限公司	新增	设立
53	四川紫旭企业管理有限公司	新增	设立
54	环球融创半山酒店投资管理有限公司	新增	设立
55	昆明融创驰瑞房地产开发有限公司	新增	设立
56	玉溪环球融创会展旅游集团有限公司	新增	设立
57	贵阳融创宸扬房地产开发有限公司	新增	设立
58	南宁融创瑞华置业有限公司	新增	设立

59	武汉融创臻远房地产有限公司	新增	设立
60	武汉融创嘉晟主题乐园管理有限公司	新增	设立
61	武汉融创腾瑞酒店管理有限公司	新增	设立
62	武汉融创腾晟酒店管理有限公司	新增	设立
63	武汉融创腾誉酒店管理有限公司	新增	设立
64	襄阳融创民发房地产开发有限公司	新增	设立
65	襄阳融发宏盛房地产开发有限公司	新增	设立
66	海南融金晟旅业开发有限公司	新增	设立
67	深圳致通实业投资有限公司	新增	设立
68	深圳粤翔建筑工程有限公司	新增	设立
69	深圳岭粤建筑装饰工程有限公司	新增	设立
70	惠州市融卓房地产有限公司	新增	设立
71	广州市融升房地产有限公司	新增	设立
72	广州市融和房地产有限公司	新增	设立
73	广州创捷投资有限公司	新增	设立
74	广州创睿投资有限公司	新增	设立
75	广州创旭投资有限公司	新增	设立
76	广州创逸投资有限公司	新增	设立
77	广州市融逸房地产有限公司	新增	设立
78	广州创奥投资有限公司	新增	设立
79	汕头市融景房地产开发有限公司	新增	设立
80	南京融航商务服务有限公司	新增	设立
81	南京润颐物业管理有限公司	新增	设立
82	南京融振商务服务有限公司	新增	设立
83	南京拓洲工程管理有限公司	新增	设立
84	上海铭通物业管理有限公司	新增	设立
85	上海芑芮企业管理有限公司	新增	设立
86	上海璟知鹏企业管理咨询有限公司	新增	设立
87	上海崑实企业管理有限公司	新增	设立
88	常州融誉置业有限公司	新增	设立
89	江苏江阴-靖江工业园区融扬置业有限公司	新增	设立
90	苏州璟融物业管理有限公司	新增	设立
91	苏州融庭物业管理有限公司	新增	设立
92	苏州融诚地产开发有限公司	新增	设立
93	苏州融济物业管理有限公司	新增	设立
94	苏州雅晖房地产开发有限公司	新增	设立
95	苏州吴江融鸿文旅产业发展有限公司	新增	设立
96	扬州融扬企业管理有限公司	新增	设立
97	扬州融航房地产开发有限责任公司	新增	设立
98	芜湖融佳置业有限公司	新增	设立
99	徐州融耀置业有限公司	新增	设立
100	徐州安融置业有限公司	新增	设立
101	徐州裕铭企业管理有限公司	新增	设立
102	无锡昶耀物业管理有限公司	新增	设立
103	无锡鼎航企业管理有限公司	新增	设立
104	无锡融爱家健康产业管理有限公司	新增	设立
105	无锡润谊企业管理有限公司	新增	设立

106	杭州融领齐际企业管理咨询有限公司	新增	设立
107	杭州腾嘉汇盈房产咨询有限公司	新增	设立
108	杭州融明企业管理有限公司	新增	设立
109	杭州融跃企业管理有限公司	新增	设立
110	杭州裕万企业管理有限公司	新增	设立
111	杭州裕诚企业管理咨询有限公司	新增	设立
112	海盐融创文旅发展有限公司	新增	设立
113	嘉兴融远置业有限公司	新增	设立
114	嘉兴融臻置业有限公司	新增	设立
115	莆田融峰置业有限公司	新增	设立
116	莆田融耀置业有限公司	新增	设立
117	莆田宏瀚置业有限公司	新增	设立
118	莆田融臻置业有限公司	新增	设立
119	莆田臻隽装修工程有限公司	新增	设立
120	蚌埠融建置业有限公司	新增	设立
121	福州嘉臻置业有限公司	新增	设立
122	福州衡哲企业管理咨询有限公司	新增	设立
123	福建融创新厦房地产开发有限公司	新增	设立
124	厦门衡印企业管理有限公司	新增	设立
125	合肥启嘉酒店管理有限公司	新增	设立
126	合肥启茗酒店管理有限公司	新增	设立
127	合肥启乾酒店管理有限公司	新增	设立
128	合肥启晟酒店管理有限公司	新增	设立
129	合肥启煜酒店管理有限公司	新增	设立
130	合肥启臻酒店管理有限公司	新增	设立
131	合肥启洲酒店管理有限公司	新增	设立
132	岳西融创融岳项目管理有限公司	新增	设立
133	北京融创嘉晟工程管理有限公司	新增	设立
134	长沙环融文化旅游发展有限公司	新增	设立
135	桂林领创汇润酒店管理有限公司	新增	设立
136	融创（深圳）文化旅游运营管理有限公司	新增	设立
137	融创（深圳）主题文化旅游管理有限公司	新增	设立
138	济南领创逸品酒店管理有限公司	新增	设立
139	济南融创汇润商业管理有限公司	新增	设立
140	济南融创铭晟文化产业有限公司	新增	设立
141	重庆领创汇润酒店管理有限公司	新增	设立
142	重庆融创汇鑫商业管理有限公司	新增	设立
143	西双版纳融创汇润商业管理有限公司	新增	设立
144	融创文化影视（青岛）有限公司	新增	设立
145	北京臻果未来文化发展有限公司	新增	设立
146	北京臻视未来文化发展有限公司	新增	设立
147	融创未来影视文化传媒（北京）有限公司	新增	设立
148	深圳融创千万间文化传播有限公司	新增	设立
149	融创未来文化影视传媒（深圳）有限公司	新增	设立
150	北京融创未来文化传播有限公司	新增	设立
151	北京启正文化传媒有限责任公司	新增	设立
152	北京启扬文化传播有限公司	新增	设立

153	融创未来文化影视传媒（厦门）有限公司	新增	设立
154	融创鸿跃文化（北京）有限责任公司	新增	设立
155	融创天赋文化发展有限公司	新增	设立
156	青岛圣思影视传媒有限公司	新增	设立
157	青岛圣非影视传媒有限公司	新增	设立
158	哈尔滨淋博房地产开发有限公司	新增	设立
159	成都欣新家房地产开发有限公司	新增	设立
160	汕头市润弘地产发展有限公司	新增	设立
161	融创美好集团有限公司	新增	设立
162	融创文化旅游集团有限公司	新增	设立
163	嘉逸（BVI）投资有限公司	新增	设立
164	嘉逸（HK）投资有限公司	新增	设立
165	融创鸿硕投资有限公司	新增	设立
166	鸿跃（BVI）投资有限公司	新增	设立
167	鸿跃（香港）投资有限公司	新增	设立
168	鸿世（香港）投资有限公司	新增	设立
169	逸祥（BVI）投资有限公司	新增	设立
170	逸祥（香港）投资有限公司	新增	设立
171	天津润通企业管理有限公司	新增	设立
172	北京长实东方置业有限公司	新增	收购
173	河南开元盛世置业有限公司	新增	收购
174	长沙璟泰金湘置业有限公司	新增	收购
175	三海海视鑫达置业有限公司	新增	收购
176	广州君梓房地产开发有限公司	新增	收购
177	南京合瑞置业有限公司	新增	收购
178	上海凯赢置业有限公司	新增	收购
179	上海谨潇企业管理咨询有限公司	新增	收购
180	江阴上洋房地产开发有限公司	新增	收购
181	枣庄市好佳置业有限公司	新增	收购
182	宁波东睦东奥投资管理有限公司	新增	收购
183	海盐山水怡然房地产开发有限公司	新增	收购
184	海盐山水鑫悦置业有限公司	新增	收购
185	浙江山水六旗文化旅游投资有限公司	新增	收购
186	海盐山水文旅乐园投资有限公司	新增	收购
187	海盐山水文旅商业投资有限公司	新增	收购
188	海盐山水文旅酒店投资有限公司	新增	收购
189	海盐山水滨海酒店开发有限公司	新增	收购
190	海盐山水滨海商业开发有限公司	新增	收购
191	海盐山水鼎鑫商业开发有限公司	新增	收购
192	海盐山水文旅房地产开发有限公司	新增	收购
193	海盐山水信达酒店开发有限公司	新增	收购
194	福建省时代华奥建设发展有限公司	新增	收购
195	福建省盛华房地产开发有限公司	新增	收购
196	福建省润物天成发展有限公司	新增	收购
197	融创（成都）商业管理有限公司	新增	收购
198	武汉新城国际博览中心经营管理有限公司	新增	收购
199	无锡倍视文化发展有限公司	新增	收购

200	倍飞视（廊坊）文化艺术交流有限公司	新增	收购
201	倍视（厦门）文化发展有限公司	新增	收购
202	北京倍飞视国际视觉艺术交流有限公司	新增	收购
203	Base Media Technology Group Limited	新增	收购
204	上海龙街海珠文化发展有限公司	新增	收购
205	无锡金易静海影业有限公司	新增	收购
206	上海倍视文化传媒有限公司	新增	收购
207	Sunac Base Production Limited	新增	收购
208	上海倍视熠文化发展有限公司	新增	收购
209	Harborcoat Holdings Limited	新增	收购
210	Base Digital Media Holdings (Malaysia) Sdn. Bhd.	新增	收购
211	Base Digital Production Sdn. Bhd.	新增	收购
212	Frequency Media Sdn.Bhd.	新增	收购
213	Frequency Productions Sdn. Bhd.	新增	收购
214	乐创影业（天津）有限公司	新增	收购
215	乐创晟景（天津）企业管理有限公司	新增	收购
216	青岛春和景明影视文化有限公司	新增	收购
217	霍尔果斯乐视影业有限公司	新增	收购
218	乐视影业（香港）有限公司	新增	收购
219	SUNIVERSEENTERTAINMENT(USA),INC	新增	收购
220	重庆恒月宏建设工程有限公司	新增	收购
221	昭通融创鸿毅房地产开发有限公司	新增	控制权约定变更
222	海南智城实业有限公司	新增	控制权约定变更
223	海南微城实业有限公司	新增	控制权约定变更
224	中山市广创房地产开发有限公司	新增	控制权约定变更
225	信阳融创惠然置业有限公司	新增	设立
226	信阳融创元汇置业有限公司	新增	设立
227	长春昱筱房地产开发有限公司	新增	设立
228	长春融创玺达房地产开发有限公司	新增	设立
229	哈尔滨胤元置业有限公司	新增	设立
230	哈尔滨凯龄置业有限公司	新增	设立
231	石家庄硕和房地产开发有限公司	新增	设立
232	融创隆海健康管理有限公司	新增	设立
233	青岛融创隆海养老服务管理有限公司	新增	设立
234	青岛东方影都产业控股集团有限公司	新增	设立
235	青岛新双融中日投资有限公司	新增	设立
236	重庆融琛企业管理咨询有限公司	新增	设立
237	贵阳东睿励川企业管理咨询有限公司	新增	设立
238	重庆东仕鑫房地产开发有限公司	新增	设立
239	重庆璟富房地产开发有限公司	新增	设立
240	重庆逸锦房地产开发有限公司	新增	设立
241	重庆融创沅远房地产开发有限公司	新增	设立
242	重庆融创澄睿房地产开发有限公司	新增	设立
243	重庆创滔房地产开发有限公司	新增	设立
244	重庆津溪房地产开发有限公司	新增	设立
245	成都钜昶房地产开发有限公司	新增	设立
246	昆明环球融创置业有限公司	新增	设立

247	西双版纳环球融创旅游发展有限公司	新增	设立
248	武汉融晟置业有限公司	新增	设立
249	武汉融誉置业有限公司	新增	设立
250	佛山市融骏置业有限公司	新增	设立
251	东莞市创域房地产开发有限公司	新增	设立
252	南京融创企业管理有限公司	新增	设立
253	苏州融振物业管理有限公司	新增	设立
254	苏州诚欣航城市建设发展有限公司	新增	设立
255	苏州立荣卓城市建设发展有限公司	新增	设立
256	苏州利航欣城市建设发展有限公司	新增	设立
257	苏州启丰晖城市建设发展有限公司	新增	设立
258	苏州启佳鸿城市建设发展有限公司	新增	设立
259	苏州融辰晖城市建设发展有限公司	新增	设立
260	苏州融嘉跃城市建设发展有限公司	新增	设立
261	苏州融欣政城市建设发展有限公司	新增	设立
262	苏州拓泰城市建设发展有限公司	新增	设立
263	苏州裕同合城市建设发展有限公司	新增	设立
264	苏州跃佳融城市建设发展有限公司	新增	设立
265	苏州跃旭城市建设发展有限公司	新增	设立
266	丹阳市云创置业有限公司	新增	设立
267	宿迁融创城市建设发展有限公司	新增	设立
268	杭州融帆建设发展有限公司	新增	设立
269	杭州融轩房地产开发有限公司	新增	设立
270	杭州融庭企业管理有限公司	新增	设立
271	杭州融棠企业管理有限公司	新增	设立
272	杭州融栎企业管理有限公司	新增	设立
273	杭州融捷企业管理有限公司	新增	设立
274	杭州星航建材销售有限公司	新增	设立
275	杭州卓茂商业管理有限公司	新增	设立
276	宁波甬坤企业管理咨询有限公司	新增	设立
277	宁波甬虹企业管理咨询有限公司	新增	设立
278	绍兴恒臻企业管理咨询有限公司	新增	设立
279	绍兴融雅置业有限公司	新增	设立
280	绍兴恒越企业管理咨询有限公司	新增	设立
281	绍兴雅宏置业有限公司	新增	设立
282	莆田融旺置业有限公司	新增	设立
283	莆田隼地置业有限公司	新增	设立
284	莆田臻盛置业有限公司	新增	设立
285	莆田臻玖企业管理服务有限公司	新增	设立
286	莆田鑫景置业有限公司	新增	设立
287	义乌融恒企业管理咨询有限公司	新增	设立
288	福州融衡势达企业管理咨询有限公司	新增	设立
289	福州融衡盈资企业管理咨询有限公司	新增	设立
290	宁德创华置业有限公司	新增	设立
291	厦门衡哲企业管理有限公司	新增	设立
292	厦门衡勋企业管理有限公司	新增	设立
293	厦门衡熙企业管理有限公司	新增	设立

294	厦门衡乾企业管理有限公司	新增	设立
295	厦门衡翰企业管理有限公司	新增	设立
296	合肥融东房地产开发有限公司	新增	设立
297	南京礼致昱熙股权投资合伙企业（有限合伙）	新增	设立
298	上海融之旅文化旅游发展有限公司	新增	设立
299	深圳融之旅商业管理有限公司	新增	设立
300	重庆领创汇润酒店管理有限公司融创嘉堇酒店	新增	设立
301	重庆领创汇润酒店管理有限公司融创锦逸酒店	新增	设立
302	重庆领创汇润酒店管理有限公司融创文堇酒店	新增	设立
303	融创鸿远文化（北京）有限公司	新增	设立
304	融创未来株式会社	新增	设立
305	冰滴映画影视传媒（天津）有限公司	新增	设立
306	放暑假影视传媒（天津）有限公司	新增	设立
307	唐山新拓房地产开发有限公司	新增	收购
308	哈尔滨硕亿房地产开发有限公司	新增	收购
309	潍坊融美房地产开发有限公司	新增	收购
310	西双版纳沧江文旅开发有限公司	新增	收购
311	贵州融创展扬房地产开发有限公司	新增	收购
312	江西美江置业有限公司	新增	收购
313	海南宇辰恒泰实业有限公司	新增	收购
314	东莞祥晟源房地产开发有限公司	新增	收购
315	汕尾市三越房地产开发有限公司	新增	收购
316	徐州斐创企业管理咨询有限公司	新增	收购
317	辽宁长涛置业有限公司	新增	收购
318	青海融创置地有限责任公司	新增	设立
319	天津融创利达置业有限公司	新增	收购
320	三亚海视鑫达置业有限责任公司	新增	收购
321	浙江融海文化旅游有限公司	新增	收购
322	海盐融创乐园有限公司	新增	收购
323	海盐高逸酒店有限公司	新增	收购
324	海盐佳弘商业地产有限公司	新增	收购
325	海盐江梦酒店有限公司	新增	收购
326	海盐欣然商业地产有限公司	新增	收购
327	海盐易腾商业地产有限公司	新增	收购
328	福州融巨盛置业有限公司	新增	控制权约定变更
329	融创（云南）文化旅游管理有限公司	新增	收购
330	海口嘉美泰实业有限公司	不再纳入合并范围	注销
331	启东泰宇企业管理有限公司	不再纳入合并范围	注销
332	三亚苏商融智房地产开发有限公司	不再纳入合并范围	出售股权
333	天津嘉睿汇鑫企业管理有限公司	不再纳入合并范围	出售股权
334	河南瀚灏置业有限公司	不再纳入合并范围	出售股权
335	徐州市融华房地产有限公司	不再纳入合并范围	出售股权
336	杭州融惠企业管理有限公司	不再纳入合并范围	出售股权
337	无锡融势企业管理有限公司	不再纳入合并范围	出售股权
338	宁波甬仁企业管理咨询有限公司	不再纳入合并范围	出售股权

（二）2019 年度合并报表范围变化情况

2019 年度，公司新增 439 家子公司纳入合并范围，39 家公司不再纳入合并范围，具体情况如下：

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	北京隆祥兴业旅游文化发展有限责任公司	新增	收购
2	天津万隆兴业房地产开发有限公司	新增	收购
3	天津运河城投资有限公司	新增	收购
4	许昌润林置业有限公司	新增	收购
5	荥阳潍源置业有限公司	新增	收购
6	荥阳潍一置业有限公司	新增	收购
7	吉林省旗盛房地产开发有限公司	新增	收购
8	吉林省天旗房地产开发有限公司	新增	收购
9	哈尔滨仁里房地产开发有限公司	新增	收购
10	沈阳市融承商业企业管理有限公司	新增	收购
11	沈阳际杰置业有限公司	新增	收购
12	北京毅德盈创企业管理有限公司	新增	收购
13	拉萨岳尚南坤信息科技有限公司	新增	收购
14	青岛藏马山惠民农场开发有限公司	新增	收购
15	青岛藏马庄文化旅游开发有限公司	新增	收购
16	青岛宏璞置业有限公司	新增	收购
17	青岛冠璞置业有限公司	新增	收购
18	兰州毅德盈创置业有限公司	新增	收购
19	银川永泰鸿置业有限公司	新增	收购
20	永泰房地产集团（银川）有限公司	新增	收购
21	重庆远尧企业管理咨询有限公司	新增	收购
22	重庆远淮企业管理咨询有限公司	新增	收购
23	重庆远冲实业有限公司	新增	收购
24	重庆阳光壹佰房地产开发有限公司	新增	收购
25	三亚庆华圳置业有限公司	新增	收购
26	泛海建设控股有限公司	新增	收购
27	泰州市德驰置业有限公司	新增	收购
28	杭州嘉裕房地产开发经营有限公司	新增	收购
29	杭州金昱商业管理有限公司	新增	收购
30	绍兴越山企业管理咨询有限公司	新增	收购
31	清远市昇阳房地产开发有限公司	新增	收购
32	Buoyant Holdings Limited	新增	收购
33	Brilliant Link Development Limited	新增	收购
34	河南瀚灏置业有限公司	新增	收购
35	陕西领际置业有限公司	新增	收购
36	西安西子置业有限公司	新增	收购
37	大连达连房地产开发有限公司	新增	收购
38	辽宁东戴河新区中岳房地产开发有限公司	新增	收购
39	烟台沐泽置业发展有限公司	新增	收购
40	河北鸿基酒店管理有限公司	新增	收购

41	成都时代环球实业有限公司	新增	收购
42	成都新世纪环球商业管理有限公司	新增	收购
43	四川黑龙滩长岛园艺有限公司	新增	收购
44	成都鸿凯食品有限公司	新增	收购
45	环球世纪（邛崃）会展旅游开发有限公司	新增	收购
46	成都环球临邛文博文化旅游开发有限公司	新增	收购
47	康定溜溜城旅游开发有限责任公司	新增	收购
48	都江堰市环球世纪会展旅游资源开发有限公司	新增	收购
49	四川黑龙滩长岛国际旅游度假区中心有限公司	新增	收购
50	眉山武都旅游开发有限公司	新增	收购
51	成都意桢酒店管理有限公司	新增	收购
52	成都环球星空房车露营地管理有限公司	新增	收购
53	成都环球柏憬酒店管理有限公司	新增	收购
54	环球中军文化旅游开发有限公司	新增	收购
55	眉山市环球世纪会展旅游开发有限公司	新增	收购
56	四川彭祖文化旅游开发有限公司	新增	收购
57	四川三岔湖长岛国际旅游度假区中心有限公司	新增	收购
58	西昌环球邛海滨文化旅游开发有限公司	新增	收购
59	成都世纪天堂国际会议有限公司	新增	收购
60	汕头市环球世纪会展旅游投资开发有限公司	新增	收购
61	云南环球世纪会展旅游开发有限公司	新增	收购
62	丘北环球世纪会展旅游开发有限公司	新增	收购
63	澄江环球世纪旅游度假区开发有限公司	新增	收购
64	西双版纳环球世纪会展旅游开发有限公司	新增	收购
65	环球世纪会展旅游（咸宁）有限公司	新增	收购
66	长沙环球世纪发展有限公司	新增	收购
67	长沙光达会展开发运营有限公司	新增	收购
68	上海玛宝房地产开发有限公司	新增	收购
69	南通启仁置业有限公司	新增	收购
70	浙江万融置业有限公司	新增	收购
71	浙江瓯瓯实业有限公司	新增	收购
72	平阳隆恒置业有限公司	新增	收购
73	浙江乡野牧歌旅游开发有限公司	新增	收购
74	福州青马部落旅游投资有限公司	新增	收购
75	恩平市国扬雅景房地产开发有限公司	新增	收购
76	珠海市昌荣房地产开发有限公司	新增	收购
77	清远市佰合谷投资有限公司	新增	收购
78	成都熊猫旅游集团国际旅行社有限公司	新增	收购
79	成都环球领峰商业管理有限公司	新增	收购
80	东方环球世纪城成都会展有限公司	新增	收购
81	东方环球（海南）国际会展中心运营管理有限公司	新增	收购
82	东方环球国际会展集团有限公司	新增	收购
83	东方环球（昆明）国际会展运营管理有限公司	新增	收购
84	北京梦之城文化有限公司	新增	收购
85	圆梦筑成（天津）动漫科技有限公司	新增	收购

86	北京象智作动漫科技有限公司	新增	收购
87	北京筑梦餐饮有限公司	新增	收购
88	梦之城（天津）动漫科技有限公司	新增	收购
89	环球融创会展文旅集团有限公司	新增	收购
90	天津融誉企业管理咨询有限公司	新增	收购
91	北京融创恒裕地产有限公司	新增	修改公司章程 中关于控制权的 约定
92	石家庄市巨邦房地产开发有限公司	新增	收购
93	重庆融创鑫逸房地产开发有限公司	新增	收购
94	重庆融联盛房地产开发有限公司	新增	修改公司章程 中关于控制权的 约定
95	成都融创基业房地产开发有限公司	新增	收购
96	成都天合汇星置业有限公司	新增	收购
97	成都天合倍升置业有限公司	新增	收购
98	成都天合瑞通投资有限公司	新增	收购
99	贵阳融创德坤房地产开发有限公司	新增	收购
100	贵阳经开融创黔城房地产开发有限公司	新增	收购
101	贵阳观山湖大数据科技产业园建设有限公司	新增	修改公司章程 中关于控制权的 约定
102	武汉塔子湖置业有限公司	新增	收购
103	星空传奇（武汉）科技孵化器有限公司	新增	收购
104	上海融创睿丰投资有限公司	新增	收购
105	上海枫丹丽舍房地产开发有限公司	新增	收购
106	上海家瑞投资有限公司	新增	收购
107	上海融创天衡置业有限公司	新增	收购
108	上海骏骧企业管理有限公司	新增	收购
109	上海锐幻物业管理有限公司	新增	收购
110	镇江融尚置业有限公司	新增	收购
111	绍兴融臻置业有限公司	新增	收购
112	厦门亿厦鸿景房地产开发有限公司	新增	收购
113	福建润鼎置业有限公司	新增	收购
114	河北博盛华瑞商业管理有限公司	新增	收购
115	徐州中船阳光投资发展有限公司	新增	收购
116	徐州隆嘉置业有限公司	新增	收购
117	天津兴航建材销售有限公司	新增	收购
118	重庆航略晟力建材销售有限公司	新增	收购
119	广东煜丽建材贸易有限公司	新增	收购
120	天津鑫宏远创建筑装饰工程有限公司	新增	收购
121	天津巨力建筑工程有限公司	新增	收购
122	重庆巨力地基基础工程有限公司	新增	收购
123	天津润棠园林景观工程有限公司	新增	收购
124	广东润璟园林景观设施有限公司	新增	收购
125	天津融创博元置业有限公司	新增	收购
126	天津融创晟元置业有限公司	新增	收购

127	乐视影业（北京）有限公司	新增	收购
128	大连万达稳新项目管理有限公司	新增	收购
129	成都环球世纪节能环保有限公司	新增	收购
130	天津仪润置业发展有限公司	新增	设立
131	天津融创景凯置业有限公司	新增	设立
132	天津融创其澳置业有限公司	新增	设立
133	天津融创从景置业有限公司	新增	设立
134	河南融知置业有限公司	新增	设立
135	河南元淇置业有限公司	新增	设立
136	河南企博置业有限公司	新增	设立
137	周口融创美林置业有限公司	新增	设立
138	洛阳融创房地产开发有限公司	新增	设立
139	西安骐光房地产开发有限公司	新增	设立
140	唐山融创嘉达房地产开发有限公司	新增	设立
141	唐山市融创嘉元房地产开发有限公司	新增	设立
142	哈尔滨楚宸置业有限公司	新增	设立
143	哈尔滨致凯置业有限公司	新增	设立
144	哈尔滨蓝元置业有限公司	新增	设立
145	哈尔滨沅宸置业有限公司	新增	设立
146	哈尔滨至臻置业有限公司	新增	设立
147	北京壹食尚餐饮管理有限公司	新增	设立
148	山西融创天成房地产开发有限公司	新增	设立
149	廊坊市远创房地产开发有限公司	新增	设立
150	怀来融创恒裕房地产开发有限公司	新增	设立
151	烟台融创兴成房地产开发有限公司	新增	设立
152	石家庄和雅房地产开发有限公司	新增	设立
153	青岛融创康隆养老服务管理有限公司	新增	设立
154	青岛星光岛餐饮管理有限公司	新增	设立
155	沧州融创瑞和房地产开发有限公司	新增	设立
156	沧州融创瑞华房地产开发有限公司	新增	设立
157	宁夏融茂房地产开发有限公司	新增	设立
158	宁夏融舜房地产开发有限公司	新增	设立
159	宁夏融臻房地产开发有限公司	新增	设立
160	重庆融创津渝房地产经纪有限公司	新增	设立
161	重庆融创锦熹房地产经纪有限公司	新增	设立
162	重庆融创棠樾房地产经纪有限公司	新增	设立
163	重庆东励方企业管理咨询有限公司	新增	设立
164	成都东天澈企业管理咨询有限公司	新增	设立
165	重庆东毅元企业管理咨询有限公司	新增	设立
166	重庆东满成企业管理咨询有限公司	新增	设立
167	成都东高澄企业管理咨询有限公司	新增	设立
168	重庆东励毅企业管理咨询有限公司	新增	设立
169	重庆融创东昇置业有限公司	新增	设立
170	重庆融创融霖房地产经纪有限公司	新增	设立
171	重庆融创瑾洋房地产开发有限公司	新增	设立

172	重庆融创瀚茗房地产开发有限公司	新增	设立
173	重庆融创慕申房地产经纪有限公司	新增	设立
174	重庆融创翰烁房地产经纪有限公司	新增	设立
175	重庆融创昂麒房地产经纪有限公司	新增	设立
176	重庆融创颂鼎房地产经纪有限公司	新增	设立
177	成都承骏房地产开发有限公司	新增	设立
178	金堂融创钺泉实业有限公司	新增	设立
179	成都云越房地产开发有限公司	新增	设立
180	成都紫禄房地产开发有限公司	新增	设立
181	成都乾顺房地产开发有限公司	新增	设立
182	成都融创天府影都文化产业有限公司	新增	设立
183	贵阳融宽商贸有限公司	新增	设立
184	遵义骏安房地产开发有限公司	新增	设立
185	南宁简道文化传媒有限公司	新增	设立
186	南宁融创兴晟置地有限公司	新增	设立
187	南宁融俊房地产开发有限公司	新增	设立
188	南宁融顺房地产开发有限公司	新增	设立
189	南宁融恒房地产开发有限公司	新增	设立
190	武汉融创商业管理有限公司	新增	设立
191	武汉融创泰业房地产开发有限公司	新增	设立
192	武汉融创拓业房地产开发有限公司	新增	设立
193	武汉融创旭业房地产开发有限公司	新增	设立
194	武汉融启臻远置业有限公司	新增	设立
195	武汉融阳房地产开发有限公司	新增	设立
196	襄阳融创基业房地产开发有限公司	新增	设立
197	南昌创润房地产开发有限责任公司	新增	设立
198	南昌文融房地产开发有限公司	新增	设立
199	三亚创祥置业有限公司	新增	设立
200	海南融之旅酒店管理有限公司	新增	设立
201	海南麦特鸿商贸有限公司	新增	设立
202	南京昶耀物业管理有限公司	新增	设立
203	上海尧广企业管理有限公司	新增	设立
204	上海尧恒建设发展有限公司	新增	设立
205	上海勤藏企业管理有限公司	新增	设立
206	上海尧前企业管理有限责任公司	新增	设立
207	常州融创企业管理有限公司	新增	设立
208	常州融发置业有限公司	新增	设立
209	内蒙古融远房地产开发有限公司	新增	设立
210	内蒙古融臻房地产开发有限公司	新增	设立
211	内蒙古致尚投资咨询有限公司	新增	设立
212	滁州融佳置业有限公司	新增	设立
213	无锡璞融企业管理有限公司	新增	设立
214	无锡浦茗建设发展有限公司	新增	设立
215	无锡聚融企业管理有限公司	新增	设立
216	无锡融臻企业管理有限公司	新增	设立

217	杭州鹏翼建设管理有限公司	新增	设立
218	杭州融恒企业管理有限公司	新增	设立
219	杭州融惠企业管理有限公司	新增	设立
220	杭州融乾商务咨询有限公司	新增	设立
221	杭州腾嘉房产咨询有限公司	新增	设立
222	杭州融屹置业有限责任公司	新增	设立
223	宁波甬源企业管理咨询有限公司	新增	设立
224	宁波融创致臻商业管理有限公司	新增	设立
225	绍兴鸿臻企业管理有限公司	新增	设立
226	绍兴鸿雅置业有限公司	新增	设立
227	嘉兴融禾置业有限公司	新增	设立
228	嘉兴融悦置业有限公司	新增	设立
229	嘉兴融瀚置业有限公司	新增	设立
230	嘉兴融耀置业有限公司	新增	设立
231	嘉兴融御置业有限公司	新增	设立
232	莆田衡资置业有限公司	新增	设立
233	晋江衡越置业有限公司	新增	设立
234	温州隆耀企业管理咨询有限公司	新增	设立
235	温州隆熙企业管理咨询有限公司	新增	设立
236	湖州融沪置业有限公司	新增	设立
237	福州衡越置业有限公司	新增	设立
238	福州融硕置业有限公司	新增	设立
239	福州衡瑞房地产开发有限公司	新增	设立
240	厦门衡越置业有限公司	新增	设立
241	厦门衡臻置业有限公司	新增	设立
242	厦门衡资置业有限公司	新增	设立
243	合肥融创新越置业有限公司	新增	设立
244	合肥融越企业管理有限公司	新增	设立
245	阜阳融创新领置业有限公司	新增	设立
246	芜湖融创新元置业有限公司	新增	设立
247	安庆融创新宜置业有限公司	新增	设立
248	龙岩市融势置业有限公司	新增	设立
249	深圳融瑞科技产业园建设经营有限公司	新增	设立
250	东莞市融灿房地产开发有限公司	新增	设立
251	东莞市融创房地产开发有限公司	新增	设立
252	哈尔滨融创汇鑫商业管理有限公司	新增	设立
253	哈尔滨领创逸品酒店管理有限公司	新增	设立
254	成都融创汇润商业管理有限公司	新增	设立
255	成都融创文化旅游管理有限公司	新增	设立
256	广州领创逸品酒店管理有限公司	新增	设立
257	广州融创汇润商业管理有限公司	新增	设立
258	无锡融创汇润商业管理有限公司	新增	设立
259	无锡领创逸品酒店管理有限公司	新增	设立
260	海南融创汇鑫商业管理有限公司	新增	设立
261	昆明融创汇鑫商业运营管理有限公司	新增	设立

262	昆明领创逸品酒店管理有限公司	新增	设立
263	合肥融创汇润商业管理有限公司	新增	设立
264	合肥领创逸品酒店管理有限公司	新增	设立
265	南昌融创城商业管理有限公司	新增	设立
266	南昌领创汇润酒店管理有限公司	新增	设立
267	南昌融创主题文化旅游管理有限公司	新增	设立
268	重庆融创汇润商业管理有限公司	新增	设立
269	重庆领创逸品酒店管理有限公司	新增	设立
270	重庆融创铭晟文化旅游发展有限公司	新增	设立
271	西双版纳领创逸品酒店管理有限公司	新增	设立
272	青岛融创汇鑫商业管理有限公司	新增	设立
273	无锡润谊企业管理有限公司	新增	设立
274	天津融创企业管理咨询有限公司	新增	设立
275	天津致景置业有限公司	新增	设立
276	天津致达置业有限公司	新增	设立
277	天津致晓置业有限公司	新增	设立
278	天津惠朝置业有限公司	新增	设立
279	天津融创置业有限公司	新增	设立
280	河南融创博然房地产开发有限公司	新增	设立
281	河南融创俪郡置业有限公司	新增	设立
282	河南致融置业有限公司	新增	设立
283	西安融创颢臻置业有限公司	新增	设立
284	大连融创朗晟商业管理有限公司	新增	设立
285	唐山恒裕房地产开发有限公司	新增	设立
286	长春盛拓房地产开发有限公司	新增	设立
287	长春沅宸房地产开发有限公司	新增	设立
288	吉林省融创置业有限公司	新增	设立
289	长春奥典房地产开发有限公司	新增	设立
290	哈尔滨印融置业有限公司	新增	设立
291	哈尔滨融创生态旅游有限公司	新增	设立
292	哈尔滨融创智谷创业空间服务有限公司	新增	设立
293	哈尔滨从元置业有限公司	新增	设立
294	哈尔滨蔚展置业有限公司	新增	设立
295	哈尔滨融创朗晟商业管理有限公司	新增	设立
296	哈尔滨融创领拓置业有限公司	新增	设立
297	哈尔滨融创文旅产业有限公司	新增	设立
298	沈阳融创朗晟商业管理有限公司	新增	设立
299	北京融创嘉信房地产开发有限公司	新增	设立
300	江苏骏辉园林景观设计工程有限公司	新增	设立
301	江西睿和材料贸易有限公司	新增	设立
302	南京嘉信企业管理有限公司	新增	设立
303	山西融创恒裕置业有限公司	新增	设立
304	山西融创天朗置业有限公司	新增	设立
305	廊坊市融创新宸房地产开发有限公司	新增	设立
306	河北融房房地产开发有限公司	新增	设立

307	青岛润悦投资有限公司	新增	设立
308	青岛兆顺置业有限公司	新增	设立
309	威海融康置业有限公司	新增	设立
310	兰州融创汇润房地产开发有限公司	新增	设立
311	甘肃恒裕融创品牌展示有限公司	新增	设立
312	重庆融创沅锦房地产经纪有限公司	新增	设立
313	四川融创合盈置业有限公司	新增	设立
314	成都环球融创文化旅游有限公司	新增	设立
315	四川融创恒瑞置业有限公司	新增	设立
316	成都名宸瑞房地产开发经营有限公司	新增	设立
317	成都驰昌达房地产开发经营有限公司	新增	设立
318	成都市融盈房地产开发有限公司	新增	设立
319	云南融创基业房地产有限公司	新增	设立
320	云南环球融创会展旅游集团有限公司	新增	设立
321	贵州融创景飒置业有限公司	新增	设立
322	贵州贵安新区颢升置业有限公司	新增	设立
323	贵阳瀚翔房地产置业有限公司	新增	设立
324	武汉融创投资发展有限公司	新增	设立
325	武汉融创产城融合投资发展有限公司	新增	设立
326	武汉融创智慧城市投资发展有限公司	新增	设立
327	武汉融创智慧文化旅游投资有限公司	新增	设立
328	武汉融泓房地产开发有限公司	新增	设立
329	咸宁环球融创文化旅游有限公司	新增	设立
330	岳阳环球融创文化旅游投资有限公司	新增	设立
331	三亚棠舍酒店管理有限公司	新增	设立
332	南京固川建设发展有限公司	新增	设立
333	南京鸣瑞企业管理有限公司	新增	设立
334	上海颢通企业管理有限公司	新增	设立
335	上海融典城市建设有限公司	新增	设立
336	溧阳环球融创文化旅游有限公司	新增	设立
337	常州融创建设发展有限公司	新增	设立
338	扬州融腾企业管理有限公司	新增	设立
339	南通致融建设发展有限公司	新增	设立
340	南通融创睿江置业有限公司	新增	设立
341	无锡固川工程管理有限公司	新增	设立
342	无锡致融企业管理有限公司	新增	设立
343	无锡融势企业管理有限公司	新增	设立
344	杭州鹏烁建设管理有限公司	新增	设立
345	杭州融创东晟房地产开发有限公司	新增	设立
346	杭州融望商务咨询有限公司	新增	设立
347	杭州融箫裕承企业管理咨询有限公司	新增	设立
348	杭州融森瀚誉企业管理咨询有限公司	新增	设立
349	杭州融南进富企业管理咨询有限公司	新增	设立
350	莆田衡铄置业有限公司	新增	设立
351	莆田融坤企业管理咨询有限公司	新增	设立

352	莆田市衡利企业管理咨询有限公司	新增	设立
353	福州融新嘉置业有限公司	新增	设立
354	福州臻悦企业管理咨询有限公司	新增	设立
355	宁德融熙置业有限公司	新增	设立
356	浙江欢喜文旅发展集团有限公司	新增	设立
357	南通瑞仁置业有限公司	新增	设立
358	福州梅溪漫谷酒店管理有限公司	新增	设立
359	福州熙地置业有限公司	新增	设立
360	福州融创衡兴置业有限公司	新增	设立
361	厦门衡耀企业管理有限公司	新增	设立
362	厦门衡沧企业管理有限公司	新增	设立
363	厦门融铭创鼎置业有限公司	新增	设立
364	龙岩融云房地产开发有限公司	新增	设立
365	广州润信信息管理有限公司	新增	设立
366	佛山市融硕房地产有限公司	新增	设立
367	广州市融创地产有限公司	新增	设立
368	广州市融华房地产有限公司	新增	设立
369	广州市融盛房地产开发有限公司	新增	设立
370	南京芷琮源洪股权投资合伙企业（有限合伙）	新增	设立
371	南京芷琮源浩股权投资合伙企业（有限合伙）	新增	设立
372	平潭颢腾投资合伙企业（有限合伙）	新增	设立
373	成都领创汇润酒店管理有限公司	新增	设立
374	桂林融创文化旅游开发有限公司	新增	设立
375	桂林融创汇润商业管理有限公司	新增	设立
376	重庆融创嘉晟文化旅游发展有限公司	新增	设立
377	西双版纳帕雅旅行社有限公司	新增	设立
378	青岛领创佳冠酒店管理有限公司	新增	设立
379	青岛领创嘉堇酒店管理有限公司	新增	设立
380	青岛领创文堇酒店管理有限公司	新增	设立
381	青岛领创辰希酒店管理有限公司	新增	设立
382	融创未来文化娱乐（北京）有限公司	新增	设立
383	融创文化集团投资有限公司 Sunac Culture Group Investment Limited	新增	设立
384	青岛冠诺影视服务有限公司	新增	设立
385	青岛圣峰影视传媒有限公司	新增	设立
386	青岛臻美公寓管理有限公司	新增	设立
387	青岛融艺教育科技有限公司	新增	设立
388	深圳融创文化集团有限公司	新增	设立
389	SunacAnimation,Ltd.	新增	设立
390	天津致融建筑材料销售有限公司	新增	设立
391	广东崇盛建筑装饰工程有限公司	新增	设立
392	深圳智慧家园咨询服务有限公司	新增	设立
393	浙江海深蓝建筑装修工程有限公司	新增	设立
394	郑州玺达企业管理咨询有限公司	新增	设立
395	深圳融彤贸易有限公司	新增	设立
396	天津颢丰置业有限公司	新增	设立

397	天津融创知青村置业发展有限公司	新增	设立
398	西安融创乾基置业有限公司	新增	设立
399	哈尔滨铭晟文化旅游管理有限公司	新增	设立
400	哈尔滨万达主题旅游发展有限公司	新增	设立
401	万达文化旅游规划研究院有限公司	新增	设立
402	成都万达文化旅游创意有限公司	新增	设立
403	成都万达主题文化旅游管理有限公司	新增	设立
404	广州铭晟文化旅游管理有限公司	新增	设立
405	无锡万达主题文化旅游管理有限公司	新增	设立
406	无锡铭晟文化旅游管理有限公司	新增	设立
407	融创（海南）文化产业有限公司	新增	设立
408	融创文化旅游发展集团有限公司	新增	设立
409	融创（海南）商业管理有限公司	新增	设立
410	领创（海南）酒店管理有限公司	新增	设立
411	海南领创汇润酒店管理有限公司	新增	设立
412	昆明融创主题娱乐管理有限公司	新增	设立
413	合肥万达主题文化旅游管理有限公司	新增	设立
414	合肥铭晟文化旅游管理有限公司	新增	设立
415	南昌万达主题文化旅游管理有限公司	新增	设立
416	重庆万达主题文化旅游发展有限公司	新增	设立
417	西双版纳铭晟商业管理有限公司	新增	设立
418	西双版纳万达主题娱乐文化旅游管理有限公司	新增	设立
419	青岛万达主题娱乐文化旅游管理有限公司	新增	设立
420	青岛万达游艇会管理有限公司	新增	设立
421	天津嘉玺汇鑫企业管理有限公司	新增	设立
422	西安祺泉企业管理有限公司	新增	设立
423	济南明坤置业有限公司	新增	设立
424	济南融旭置业有限公司	新增	设立
425	遵义竣安房地产开发有限公司	新增	设立
426	贵州融霖科技发展有限公司	新增	设立
427	贵州融创融霖置业有限公司	新增	设立
428	三亚宇凯实业有限公司	新增	设立
429	杭州临安裕万投资管理有限公司	新增	设立
430	河南祥裕实业有限公司	新增	设立
431	天津融创铭耀置业有限公司	新增	设立
432	无锡融创湖滨商业运营管理有限公司	新增	设立
433	长沙万业企业爱佳物业服务有限公司	新增	设立
434	成都禄宸房地产开发有限公司	新增	设立
435	成都世纪天合会议展览有限公司	新增	设立
436	北京恒益添鸿企业管理有限公司	新增	设立
437	北京寒木春华动画技术有限公司	新增	设立
438	天津融创商业管理有限公司	新增	设立
439	哈尔滨东金物资有限责任公司	新增	设立
440	鄂州融创汇房地产有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
441	哈尔滨翎元置业有限公司	不再纳入合并范围	股权转让

442	杭州百臻企业管理有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
443	杭州融尚置地有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
444	杭州融祥置地有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
445	杭州融膺投资有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
446	河南麟润置业有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
447	南昌尧远企业管理有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
448	宁波创东华远置业有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
449	宁波甬耀企业管理咨询有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
450	宁波甬臻企业管理咨询有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
451	宁波悦融新置业有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
452	青岛融创建晟投资有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
453	青岛融创西发文化发展有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
454	厦门融地置业有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
455	厦门赛实置业有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
456	上海融政新置业有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
457	上海尧唐企业管理有限责任公司	不再纳入合并范围	股权转让
458	苏州拓仁企业管理有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
459	西安融创景鸿置业有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
460	徐州德融置业有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
461	云南融寸商贸有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
462	云南中晟置业发展有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
463	融创物业服务集团有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
464	北京融创基业地产有限公司	不再纳入合并范围	注销
465	成都帛锦房地产开发有限公司	不再纳入合并范围	注销
466	成都泓灏房地产开发有限公司	不再纳入合并范围	注销
467	成都沐兴房地产开发有限公司	不再纳入合并范围	注销
468	成都云盛房地产开发有限公司	不再纳入合并范围	注销
469	成都震信房地产开发有限公司	不再纳入合并范围	注销
470	成都紫裕房地产开发有限公司	不再纳入合并范围	注销
471	海南融金晟旅业开发有限公司	不再纳入合并范围	注销
472	上海铭通物业管理有限公司	不再纳入合并范围	注销
473	苏州市春申湖置业有限公司	不再纳入合并范围	注销
474	长沙璟泰金湘置业有限公司	不再纳入合并范围	注销
475	重庆晟略企业管理有限公司贵州分公司	不再纳入合并范围	注销
476	重庆晟略企业管理有限公司云南分公司	不再纳入合并范围	注销
477	合肥万达城商业管理有限公司	不再纳入合并范围	注销
478	南昌万达城商业管理有限公司	不再纳入合并范围	注销

（三）2018 年合并报表范围变化情况

2018 年，公司新增 258 家子公司纳入合并范围，35 家公司不再纳入合并范围，具体情况如下：

序号	企业名称	变动情况	变动原因
----	------	------	------

1	黑龙江鑫博房地产开发集团有限公司	新增	收购
2	重庆万达城投资有限公司	新增	收购
3	武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	新增	收购
4	南宁融创正和置业有限公司	新增	收购
5	陕西金泽置业有限公司	新增	收购
6	西安荣广盛业房地产开发有限公司	新增	收购
7	哈尔滨雅旺斯房地产开发有限公司	新增	收购
8	青岛藏马山国际旅游度假区有限公司	新增	收购
9	青岛藏马山和平文化实业有限公司	新增	收购
10	青岛藏马山隆岳酒店管理有限公司	新增	收购
11	青岛藏马山万龙运动旅游有限公司	新增	收购
12	青岛藏马山凯歌文化有限公司	新增	收购
13	青岛藏马山景区管理有限公司	新增	收购
14	成都融创泓瀾文化旅游有限公司	新增	收购
15	遵义合恒达华置业有限公司	新增	收购
16	海南海岛航翔投资开发有限公司	新增	收购
17	深圳市中远航投资管理有限公司	新增	收购
18	天津铭润企业管理有限公司	新增	投资设立
19	河南融创和乔置业有限公司	新增	投资设立
20	河南融创未来实业有限公司	新增	投资设立
21	西安融创鸿景置业有限公司	新增	投资设立
22	西安融创胤霖房地产开发有限公司	新增	投资设立
23	西安融创致杰置业有限公司	新增	投资设立
24	西安融创景鸿置业有限公司	新增	投资设立
25	唐山融创置业有限公司	新增	投资设立
26	秦皇岛融创房地产开发有限公司	新增	投资设立
27	长春融创奥城置业有限公司	新增	投资设立
28	哈尔滨金康置业有限公司	新增	投资设立
29	沈阳融城创展企业管理有限公司	新增	投资设立
30	廊坊市海利房地产开发有限公司	新增	投资设立
31	张家口融创恒基房地产开发有限公司	新增	投资设立
32	成都紫汛房地产开发有限公司	新增	投资设立
33	南充融创沃洲房地产开发有限公司	新增	投资设立
34	海南智晟商业管理有限公司	新增	投资设立
35	海南晟涛置业有限公司	新增	投资设立
36	海南明创达晟置业有限公司	新增	投资设立
37	海南乐晟置业有限公司	新增	投资设立
38	海南开晟置业有限公司	新增	投资设立
39	海南建晟置业有限公司	新增	投资设立
40	海南融金晟旅业开发有限公司	新增	投资设立
41	海南融创致远置业有限公司	新增	投资设立
42	海南融源置业有限公司	新增	投资设立
43	海南融创慧加房地产开发有限公司	新增	投资设立
44	乐东融创文旅产业发展有限公司	新增	投资设立
45	南京创裕企业管理有限公司	新增	投资设立

46	上海牧越企业管理咨询有限公司	新增	投资设立
47	融创（上海）商业置业有限公司	新增	投资设立
48	上海甚鹏企业管理有限公司	新增	投资设立
49	上海翌程企业管理有限公司	新增	投资设立
50	上海崑兴企业管理有限公司	新增	投资设立
51	上海晨侃企业管理中心（有限合伙）	新增	投资设立
52	上海创侃企业管理中心（有限合伙）	新增	投资设立
53	上海浩桂企业管理有限公司	新增	投资设立
54	上海牧耀企业管理有限公司	新增	投资设立
55	新疆融创房地产开发有限公司	新增	投资设立
56	苏州吴英企业管理有限公司	新增	投资设立
57	苏州拓仁企业管理有限公司	新增	投资设立
58	芜湖融创房地产开发有限公司	新增	投资设立
59	徐州鼎实置业有限公司	新增	投资设立
60	启东泰宇企业管理有限公司	新增	投资设立
61	启东拓宇企业管理有限公司	新增	投资设立
62	无锡富荣企业管理有限公司	新增	投资设立
63	无锡锦荣企业管理有限公司	新增	投资设立
64	无锡富旺投资有限公司	新增	投资设立
65	浙江融创文旅投资有限公司	新增	投资设立
66	杭州融创至臻商业管理有限公司	新增	投资设立
67	温州融创房地产开发有限公司	新增	投资设立
68	肇庆市海宏房地产开发有限公司	新增	投资设立
69	嘉兴泰恒企业管理有限公司	新增	投资设立
70	合肥万达城商业管理有限公司	新增	投资设立
71	南昌万达城商业管理有限公司	新增	投资设立
72	西双版纳万达广场商业管理有限公司	新增	投资设立
73	青岛东方影都商业管理有限公司	新增	投资设立
74	青岛东方影都文化旅游有限公司	新增	投资设立
75	青岛东方影都游艇会管理有限公司	新增	投资设立
76	青岛东方影都产业园有限公司	新增	投资设立
77	石家庄融创瑞和房地产经纪有限公司	新增	投资设立
78	天津铭鸿企业管理有限公司	新增	投资设立
79	新疆君游信息科技有限公司	新增	投资设立
80	菏泽融创储亿置业有限公司	新增	投资设立
81	青岛融创汇城地产有限公司	新增	投资设立
82	重庆白象街商业管理有限公司	新增	投资设立
83	武汉菲维尔商务咨询有限公司	新增	投资设立
84	武汉铭鑫汇润企业管理有限公司	新增	投资设立
85	孝感融厦房地产开发有限公司	新增	投资设立
86	宁波甬耀企业管理咨询有限公司	新增	投资设立
87	宁波甬臻企业管理咨询有限公司	新增	投资设立
88	深圳市融恒贸易有限公司	新增	投资设立
89	成都云盛房地产开发有限公司	新增	投资设立
90	成都紫裕房地产开发有限公司	新增	投资设立

91	成都坤源房地产开发有限公司	新增	投资设立
92	绍兴融创置业有限公司	新增	投资设立
93	天津融创全界置业发展有限公司	新增	投资设立
94	天津融创友耀置业有限公司	新增	投资设立
95	许昌融创致达实业有限公司	新增	投资设立
96	西安融创棋景置业有限公司	新增	投资设立
97	西安凯棋文化发展有限公司	新增	投资设立
98	哈尔滨润谊置业有限公司	新增	投资设立
99	哈尔滨企博置业有限公司	新增	投资设立
100	哈尔滨元汇置业有限公司	新增	投资设立
101	哈尔滨澳麒置业有限公司	新增	投资设立
102	哈尔滨翎元置业有限公司	新增	投资设立
103	哈尔滨全界置业有限公司	新增	投资设立
104	山西臻至海房地产经纪有限公司	新增	投资设立
105	烟台鼎睿房地产经纪有限公司	新增	投资设立
106	青岛汇业房地产经纪有限公司	新增	投资设立
107	青岛融创慧丰投资有限公司	新增	投资设立
108	潍坊融晟置业有限公司	新增	投资设立
109	临沂融创置地有限公司	新增	投资设立
110	临沂融广企业管理有限公司	新增	投资设立
111	临沂融望企业管理有限公司	新增	投资设立
112	重庆融创环卓房地产经纪有限公司	新增	投资设立
113	重庆晟略企业管理有限公司	新增	投资设立
114	重庆融创融尊房地产经纪有限公司	新增	投资设立
115	绵阳融创博顺房地产开发有限公司	新增	投资设立
116	宜宾融创承信房地产开发有限公司	新增	投资设立
117	西昌融创华业房地产开发有限公司	新增	投资设立
118	四川铭鑫汇润企业管理有限公司	新增	投资设立
119	四川派悦电子商务有限公司	新增	投资设立
120	成都澳昌房地产开发有限公司	新增	投资设立
121	重庆晟略企业管理有限公司云南分公司	新增	投资设立
122	贵州融创启扬房地产开发有限公司	新增	投资设立
123	重庆晟略企业管理有限公司贵州分公司	新增	投资设立
124	广西融旅房地产开发有限公司	新增	投资设立
125	长沙融创汇房地产开发有限公司	新增	投资设立
126	九江臻远房地产开发有限公司	新增	投资设立
127	海南旭腾投资有限公司	新增	投资设立
128	南京崑晟企业管理有限公司	新增	投资设立
129	南京融图企业管理有限公司	新增	投资设立
130	新疆展晟房地产开发有限公司	新增	投资设立
131	新疆昶瑞企业公司有限公司	新增	投资设立
132	苏州融创文旅产业发展有限公司	新增	投资设立
133	扬州融佳置业有限公司	新增	投资设立
134	扬州融创房地产开发有限公司	新增	投资设立
135	镇江融创企业发展有限公司	新增	投资设立

136	徐州裕万企业管理有限公司	新增	投资设立
137	徐州市融华房地产有限公司	新增	投资设立
138	徐州裕和置业有限公司	新增	投资设立
139	徐州致融企业管理有限公司	新增	投资设立
140	滁州融创文旅产业发展有限公司	新增	投资设立
141	无锡翌程企业管理有限公司	新增	投资设立
142	浙江融龙溪谷旅游开发有限公司	新增	投资设立
143	杭州融创商业管理有限公司	新增	投资设立
144	杭州融创致远商业管理有限公司	新增	投资设立
145	浙江融创产城集团有限公司	新增	投资设立
146	嘉兴融沪置业有限公司	新增	投资设立
147	台州融创房地产开发有限公司	新增	投资设立
148	蚌埠融创新领置业有限公司	新增	投资设立
149	合肥融臻企业管理有限公司	新增	投资设立
150	合肥赛越企业管理有限公司	新增	投资设立
151	天津融创茂联投资管理有限公司	新增	投资设立
152	天津融创嘉瑞文旅地产有限公司	新增	投资设立
153	天津融创嘉晟文旅地产有限公司	新增	投资设立
154	天津融创腾晟文旅地产有限公司	新增	投资设立
155	天津融创盛达文旅地产有限公司	新增	投资设立
156	天津融创润锦文旅地产有限公司	新增	投资设立
157	天津融创润德文旅地产有限公司	新增	投资设立
158	天津融创腾瑞文旅地产有限公司	新增	投资设立
159	天津融创盛耀文旅地产有限公司	新增	投资设立
160	天津融创盛泽文旅地产有限公司	新增	投资设立
161	天津融创腾誉文旅地产有限公司	新增	投资设立
162	天津云鼎汇鑫企业管理咨询有限公司	新增	投资设立
163	天津铭鑫汇润企业管理有限公司	新增	投资设立
164	河南融创华夏置业有限公司	新增	投资设立
165	河南中永置业有限公司	新增	收购
166	河南中珂置业有限公司	新增	收购
167	哈尔滨融创盛世置业有限公司	新增	投资设立
168	哈尔滨中农批融创置业有限公司	新增	投资设立
169	江苏东建建设工程有限公司	新增	收购
170	济宁融创置业有限公司	新增	投资设立
171	成都融创泽辉房地产开发有限公司	新增	投资设立
172	成都府宸房地产开发有限公司	新增	投资设立
173	成都沃展房地产开发有限公司	新增	投资设立
174	成都帛锦房地产开发有限公司	新增	投资设立
175	成都博富房地产开发有限公司	新增	投资设立
176	成都泓灏房地产开发有限公司	新增	投资设立
177	成都沐兴房地产开发有限公司	新增	投资设立
178	成都沃宸房地产开发有限公司	新增	投资设立
179	成都钰祥房地产开发有限公司	新增	投资设立
180	成都震信房地产开发有限公司	新增	投资设立

181	海南金太农业科技开发有限公司	新增	收购
182	海南融创心享文化旅游服务有限公司	新增	投资设立
183	海南泰泽商业管理有限公司	新增	投资设立
184	海南朗晟商业管理有限公司	新增	投资设立
185	南京金宏源房地产开发有限公司	新增	收购
186	上海铭通物业管理有限公司	新增	投资设立
187	上海宁途实业有限公司	新增	投资设立
188	上海继轩置业有限公司	新增	投资设立
189	内蒙古融创房地产开发有限公司	新增	投资设立
190	宁夏上海融创房地产开发有限公司	新增	投资设立
191	珠海市融创房地产有限公司	新增	投资设立
192	佛冈县昌川房地产开发有限公司	新增	收购
193	佛冈县广和置业有限公司	新增	收购
194	惠州市岭湖投资有限公司	新增	收购
195	天津融创臻生活服务有限公司	新增	投资设立
196	河南锐投房地产开发有限公司	新增	收购
197	泰兴市和福置业有限公司	新增	收购
198	天津融创裕晟酒店管理有限公司	新增	设立
199	河南仪润置业有限公司	新增	设立
200	西安融创融知商业管理有限公司	新增	设立
201	长春融创融承置业有限公司	新增	设立
202	长春融创昱景置业有限公司	新增	设立
203	海南智晖达置业有限公司	新增	设立
204	海南融享置业有限公司	新增	设立
205	海南科晟源置业有限公司	新增	设立
206	海南科晟融置业有限公司	新增	设立
207	南昌尧远企业管理有限公司	新增	设立
208	融创（上海）文化旅游发展有限公司	新增	设立
209	泰州姜堰西部新城建设有限公司	新增	设立
210	宁波悦融新置业有限公司	新增	设立
211	重庆渝富地产有限公司	新增	收购
212	东莞宜展房地产开发有限公司	新增	收购
213	无锡融创房地产开发有限公司	新增	收购
214	天津融仓置业有限公司	新增	设立
215	青岛融创建晟投资有限公司	新增	设立
216	青岛融创西发文化发展有限公司	新增	设立
217	郴州市融新房地产开发有限公司	新增	设立
218	上海融政新置业有限公司	新增	设立
219	上海尧唐企业管理有限责任公司	新增	设立
220	上海尧晟建设发展有限责任公司	新增	设立
221	杭州融祥置地有限公司	新增	设立
222	杭州融尚置地有限公司	新增	设立
223	北京融创毅德企业管理有限公司	新增	设立
224	廊坊市融创景湖房地产开发有限公司	新增	设立
225	北京融创建投（青岛）置地有限公司	新增	设立

226	兰州融创置业有限公司	新增	设立
227	莆田融膺投资有限公司	新增	设立
228	莆田融地置地有限公司	新增	设立
229	深圳融创商业管理有限公司	新增	设立
230	郑州市融创美盛房地产开发有限公司	新增	修改控制权约定
231	郑州大有永固置业有限公司	新增	修改控制权约定
232	宁波创东领秀置业有限公司	新增	修改控制权约定
233	山西中融银丰置业有限公司	新增	修改控制权约定
234	悦景集团有限公司	新增	收购
235	天津嘉睿汇鑫企业管理有限公司	新增	设立
236	天津盈瑞汇鑫企业管理有限公司	新增	设立
237	天津嘉裕汇鑫企业管理有限公司	新增	设立
238	天津融创嘉泽文旅地产有限公司	新增	设立
239	天津元晟置业有限公司	新增	设立
240	天津融创汇晟商业管理有限公司	新增	设立
241	天津元汇置业有限公司	新增	设立
242	河南麟润置业有限公司	新增	设立
243	融创润锦(青岛)酒店管理有限公司	新增	设立
244	融创(无锡)商业管理有限公司	新增	设立
245	台州泰仁企业管理咨询有限公司	新增	设立
246	宁波创东华远置业有限公司	新增	设立
247	云南中晟置业发展有限公司	新增	收购
248	贵州融创昱晟和房地产开发有限公司	新增	设立
249	广州创耀房地产开发有限责任公司	新增	设立
250	海南荣丰华文投资有限公司	新增	收购
251	海南荣丰华瑞实业有限公司	新增	收购
252	长沙璟泰金湘置业有限公司	新增	收购
253	鄂州融创汇房地产有限公司	新增	设立
254	青岛万达影视服务有限公司	新增	设立
255	天津融创旅游管理有限公司	新增	设立
256	乐创文景(天津)娱乐有限公司	新增	设立
257	青岛融创润锦旅行社有限公司	新增	设立
258	天津融创圆方股权投资基金管理有限公司	新增	设立
259	西安融创胤达置业有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
260	哈尔滨奥典房地产开发有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
261	沈阳融创鑫兴企业管理有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
262	山西融创恒基置业有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
263	山西融创基业房地产开发有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
264	南京融势企业管理有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
265	上海骏骧企业管理有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
266	上海顺兴企业管理有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
267	镇江融尚置业有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
268	镇江华威置业有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
269	武汉创晟房地产开发有限公司	不再纳入合并范围	公司注销
270	上海凯赢置业有限公司	不再纳入合并范围	修改控制权约定

271	海盐山水怡然房地产开发有限公司	不再纳入合并范围	修改控制权约定
272	海盐山水鑫悦置业有限公司	不再纳入合并范围	修改控制权约定
273	融创（江苏）置业有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
274	徐州融耀置业有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
275	苏州融绿泛庭置业有限公司	不再纳入合并范围	公司注销
276	江阴上洋房地产开发有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
277	珠光集团椒江房地产有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
278	芜湖融佳置业有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
279	南京创浩投资发展有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
280	儋州广富隆置业有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
281	天津融邦置业有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
282	上海家瑞投资有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
283	上海融创天衡置业有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
284	徐州方锦置业有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
285	上海浩纵投资管理有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
286	上海天镇投资管理有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
287	上海林立资产管理有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
288	上海驰扬投资管理有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
289	上海晟舜资产管理有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
290	上海崑实企业管理有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
291	上海谨潇企业管理咨询有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
292	云南融科创智教育投资有限公司	不再纳入合并范围	公司注销
293	安信颐和（常州）养老服务有限公司	不再纳入合并范围	股权转让

（四）2017 年合并报表范围变化情况

2017 年，公司新增 161 家子公司纳入合并范围，同时有 11 家公司不再纳入合并报表范围，具体情况如下：

序号	企业名称	变动情况	变动原因
1	嘉兴天腾投资合伙企业（有限合伙）	新增	投资设立
2	融创和泰(天津)商业保理有限公司	新增	投资设立
3	天津融创嘉硕地产有限公司	新增	投资设立
4	天津融创晟睿地产有限公司	新增	投资设立
5	天津融创文旅地产有限公司	新增	投资设立
6	天津融创玺辉文旅地产有限公司	新增	投资设立
7	北京新南投资发展有限公司	新增	收购
8	北京融创恒丰商业管理有限公司	新增	投资设立
9	济南融睿置业有限公司	新增	投资设立
10	济南融创富恒置业有限公司	新增	投资设立
11	山西融创恒基置业有限公司	新增	投资设立
12	山西融创基业房地产开发有限公司	新增	投资设立
13	山西融创房地产开发有限公司	新增	投资设立

14	廊坊市融创嘉达房地产开发有限公司	新增	投资设立
15	廊坊市融创壹号房地产开发有限公司	新增	投资设立
16	烟台融安房地产开发有限公司	新增	收购
17	青岛融创恒晟地产有限公司	新增	投资设立
18	青岛融创嘉业地产有限公司	新增	投资设立
19	青岛嘉航置业有限公司	新增	收购
20	青岛隆岳置业有限公司	新增	收购
21	兴隆县融创恒业房地产开发有限公司	新增	投资设立
22	上海浩纵投资管理有限公司	新增	收购
23	上海天镇投资管理有限公司	新增	收购
24	上海林立资产管理有限公司	新增	收购
25	上海驰扬投资管理有限公司	新增	收购
26	上海晟舜资产管理有限公司	新增	收购
27	青岛佳汇卓达地产有限公司	新增	投资设立
28	青岛万达东方影都投资有限公司	新增	收购
29	青岛万达游艇产业投资有限公司	新增	收购
30	济南万达城投资有限公司	新增	收购
31	杭州融和创元房地产开发有限公司	新增	收购
32	杭州融膺投资有限公司	新增	投资设立
33	杭州融地投资有限公司	新增	投资设立
34	杭州百臻投资有限公司	新增	投资设立
35	浙江天悦一龙置业发展有限公司	新增	收购
36	杭州创华置业有限公司	新增	收购
37	宁波甬扬企业管理咨询有限公司	新增	投资设立
38	宁波甬仁企业管理咨询有限公司	新增	投资设立
39	嘉兴融创新地置业有限公司	新增	投资设立
40	嘉兴融创置业有限公司	新增	投资设立
41	莆田融创房地产开发有限公司	新增	投资设立
42	台州高速泰和房地产开发有限公司	新增	收购
43	珠光集团椒江房地产有限公司	新增	收购
44	福建兰峰房地产开发有限公司	新增	收购
45	泉州新建汇房地产开发有限公司	新增	收购
46	湖州新领置业有限公司	新增	收购
47	合肥联创智融房地产开发有限公司	新增	收购
48	合肥联创智融投资管理有限公司	新增	收购
49	合肥联创智地投资管理有限公司	新增	收购
50	安徽融创房地产开发有限公司	新增	投资设立
51	合肥万达城投资有限公司	新增	收购
52	上海凯赢置业有限公司	新增	收购

53	海盐山水怡然房地产开发有限公司	新增	收购
54	海盐山水鑫悦置业有限公司	新增	收购
55	创航（深圳）房地产有限公司	新增	投资设立
56	深圳市创嘉置地有限公司	新增	投资设立
57	深圳市莱蒙会所管理有限公司	新增	收购
58	四会市中易投资开发有限公司	新增	收购
59	中山市华裕房地产开发有限公司	新增	收购
60	清远市道申房地产有限公司	新增	收购
61	新象(清新区)房地产开发有限公司	新增	收购
62	清远市恒美房地产开发有限公司	新增	收购
63	惠东莱海生活文化传播有限公司	新增	收购
64	佛山市盈富投资有限公司	新增	收购
65	广州万达文化旅游城投资有限公司	新增	收购
66	开平富琳纺织制衣有限公司	新增	收购
67	开平富琳第二纺织制衣有限公司	新增	收购
68	天津融创朗晟商业管理有限公司	新增	投资设立
69	河南嘉和国际能源投资有限公司	新增	收购
70	河南融创硕成实业有限公司	新增	投资设立
71	西安海天投资控股有限责任公司	新增	收购
72	西安融创品南置业有限公司	新增	投资设立
73	西安品南城东置业有限公司	新增	收购
74	西安胤景房地产开发有限公司	新增	投资设立
75	西安胤博置业有限公司	新增	投资设立
76	西安胤臻房地产有限公司	新增	投资设立
77	西安融创胤姿置业有限公司	新增	投资设立
78	咸阳融创建臻置业有限公司	新增	投资设立
79	大连融创置地有限公司	新增	投资设立
80	大连润德乾城房地产开发有限公司	新增	收购
81	哈尔滨万达城投资有限公司	新增	收购
82	沈阳融创置业有限公司	新增	投资设立
83	沈阳鼎峰瑞盛置业有限公司	新增	收购
84	哈尔滨融创奥城置业有限公司	新增	投资设立
85	哈尔滨融创佰辰置业有限公司	新增	投资设立
86	天津融邦置业有限公司	新增	收购
87	西安宏信品南置业有限公司	新增	收购
88	哈尔滨融创元瀚房地产开发有限公司	新增	投资设立
89	哈尔滨铭晟商业管理有限公司	新增	投资设立
90	河南融创丰颀实业有限公司	新增	投资设立
91	河南融创昱颀实业有限公司	新增	投资设立

92	河南融创嘉和实业有限公司	新增	投资设立
93	海南汇鑫源置业有限公司	新增	收购
94	海南玉龙泉建设有限公司	新增	收购
95	海口嘉美泰实业有限公司	新增	收购
96	海南胜丽实业有限公司	新增	收购
97	海南胜世实业有限公司	新增	收购
98	三亚创南置业有限公司	新增	投资设立
99	儋州广富隆置业有限公司	新增	投资设立
100	海口万达城投资有限公司	新增	收购
101	武汉融创嘉业房地产开发有限公司	新增	投资设立
102	武汉融创茂业房地产开发有限公司	新增	投资设立
103	武汉融创盛业房地产开发有限公司	新增	投资设立
104	湖北省宏泰融创房地产开发有限公司	新增	投资设立
105	武汉联融创锦投资有限责任公司	新增	收购
106	湖南西沃建设发展有限公司	新增	收购
107	宜昌市融泰嘉业房地产开发有限公司	新增	投资设立
108	南昌创远房地产开发有限公司	新增	投资设立
109	南昌万达城投资有限公司	新增	收购
110	湖北镇山房地产开发有限公司	新增	投资设立
111	湖北迁建王家墩投资建设开发有限公司	新增	收购
112	上海崑实企业管理有限公司	新增	投资设立
113	上海崑泰企业管理有限公司	新增	投资设立
114	上海项东企业管理有限公司	新增	收购
115	南京融佳置业有限公司	新增	收购
116	南京创浩投资发展有限公司	新增	投资设立
117	南京融创房地产开发有限公司	新增	投资设立
118	南京臻晶彩商业管理有限公司	新增	投资设立
119	常州融创房地产开发有限公司	新增	投资设立
120	江阴上洋房地产开发有限公司	新增	收购
121	江阴新兰房地产开发有限公司	新增	收购
122	南通市通州区融创置业有限公司	新增	投资设立
123	融创（江苏）置业有限公司	新增	投资设立
124	芜湖融佳置业有限公司	新增	投资设立
125	徐州德融置业有限公司	新增	投资设立
126	中船泉融置业徐州有限公司	新增	投资设立
127	徐州融耀置业有限公司	新增	投资设立
128	徐州方锦置业有限公司	新增	投资设立
129	江苏君之地置业有限公司	新增	收购
130	启东君之地投资有限公司	新增	收购

131	无锡太湖绿城置业有限公司	新增	收购
132	无锡融创景运置业有限公司	新增	收购
133	上海兑凯物业管理有限公司	新增	投资设立
134	苏州融福物业管理有限公司	新增	投资设立
135	无锡融创景运商业运营管理有限公司	新增	投资设立
136	无锡万达城投资有限公司	新增	收购
137	苏州晨莱德物业管理有限公司	新增	投资设立
138	苏州成莱力物业管理有限公司	新增	投资设立
139	苏州德意莱物业管理有限公司	新增	投资设立
140	苏州金莱利物业管理有限公司	新增	投资设立
141	苏州利盘泰物业管理有限公司	新增	投资设立
142	苏州千居瑞物业管理有限公司	新增	投资设立
143	重庆业晋房地产开发有限公司	新增	收购
144	重庆融创凯旋置业有限公司	新增	收购
145	重庆融创基洋置业有限公司	新增	收购
146	重庆堃运房地产经纪有限公司	新增	收购
147	重庆乐视界置业发展有限公司	新增	收购
148	成都紫希商业管理有限公司	新增	收购
149	成都顺宇置业有限公司	新增	收购
150	成都融创辛祥房地产开发有限公司	新增	投资设立
151	成都融创帛恒房地产开发有限公司	新增	投资设立
152	成都万达城投资有限公司	新增	收购
153	成都联创融锦投资有限责任公司	新增	收购
154	昆明国瑞房地产发展有限公司	新增	收购
155	柳州融创博顺房地产开发有限公司	新增	投资设立
156	桂林万达城投资有限公司	新增	收购
157	西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	新增	收购
158	贵州融创基业房地产开发有限公司	新增	投资设立
159	昆明万达城投资有限公司	新增	收购
160	杭州兆臻投资有限公司	新增	投资设立
161	德清大溪地农业开发有限公司	新增	收购
162	大庆融科盛拓房地产开发有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
163	大庆融科基业投资有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
164	大庆融科启航投资有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
165	融豪（天津）置业有限公司	不再纳入合并范围	管理权变更
166	石家庄创丰房地产开发有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
167	星空传奇(武汉)科技孵化器有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
168	北京安信颐和控股有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
169	合肥融创西飞置业有限公司	不再纳入合并范围	股权转让

170	天津融科投资有限公司	不再纳入合并范围	公司注销
171	大庆融科劲翔房地产开发有限公司	不再纳入合并范围	股权转让
172	上海铭通物业管理有限公司	不再纳入合并范围	股权转让

四、最近三年及一期主要财务数据和财务指标

（一）主要财务数据和财务指标

1、合并口径财务指标

单位：万元

财务指标	2020 年 9 月末 /2020 年 1-9 月	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度	2017 年末 /2017 年度
总资产	99,965,617	91,730,222	69,284,997	59,959,972
总负债	85,646,315	79,315,232	62,225,967	55,104,787
全部债务	26,611,224	27,150,394	19,796,299	19,133,132
所有者权益合计	14,319,301	12,414,990	7,059,030	4,855,184
营业收入	8,653,335	16,269,746	10,831,274	5,537,549
利润总额	1,105,637	3,667,877	1,783,153	1,023,680
净利润	841,115	3,058,945	1,383,053	1,000,999
归属于母公司股东的净利润	794,254	2,864,758	1,345,559	973,883
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	846,033	2,505,414	1,491,604	218,216
经营活动产生现金流量净额	3,298,346	3,429,091	4,140,504	8,950,660
投资活动产生现金流量净额	-2,045,971	-5,442,022	-2,120,023	-11,626,226
筹资活动产生现金流量净额	-733,608	2,145,927	-717,158	4,031,200
流动比率（倍）	1.13	1.15	1.16	1.25
速动比率（倍）	0.34	0.38	0.43	0.45
资产负债率（%）	85.68	86.47	89.81	91.9
债务资本比率（%）	65.02	68.62	73.71	79.76
营业毛利率（%）	23.24	26.38	24.12	18.79
总资产报酬率（%）	1.58	4.64	2.77	3.39
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100
EBITDA	1,305,390	3,896,228	1,890,878	1,470,725
EBITDA 全部债务比	0.05	0.14	0.10	0.08
EBITDA 利息保障倍数	0.73	1.83	1.52	1.52
利息保障倍数	1.60	2.72	2.44	2.06
应收账款周转率（次）	49.86	68.83	91.11	61.10
存货周转率（次）	0.18	0.29	0.25	0.21

2、上述财务指标的计算方法：

- (1) 债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）
- (2) 全部债务=长期债务+短期债务
- (3) 短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债
- (4) 长期债务=长期借款+应付债券
- (5) 流动比率=流动资产/流动负债
- (6) 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- (7) 资产负债率=负债合计/资产合计
- (8) 营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
- (9) 总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/资产总额平均余额
- (10) 利息保障倍数=（利润总额+利息支出）/利息支出
- (11) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
- (12) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）
- (13) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- (14) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息
- (15) 净有息负债率=（有息负债-货币资金）/净资产
- (16) 现金利息保障倍数=[（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税支付）/现金利息支出]
- (17) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- (18) 存货周转率=营业成本/存货平均余额

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

(二) 净资产收益率

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
加权平均净资产收益率（%）	8.39	31.42	23.22	23.83
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	8.44	25.73	25.62	5.19

上述财务指标的计算方法：

- (1) 加权平均净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额
- (2) 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后

的净利润/所有者权益平均余额

（三）最近三年及一期非经常性损益明细表

公司最近三年及一期的非经常性损益情况如下：

单位：万元

非经常性损益项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
非流动资产处置损益	-27,986	-288	-	-3
税收返还、减免	-	-	-	-
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	-	51,418	30,000	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	311,139	476,856	236,812	183,525
企业取得子公司、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	56,547	394,691	363,752	2,319,996
企业取得子公司、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的以后年度转回	-288,834	-374,711	-536,212	-243,134
处置子公司及联营企业产生的投资收益	1,639	8,038	11,184	
处置子公司及联营企业产生损失	-6,291	-	-	-19,394
长期股权投资公允价值重新计量	-	85,579	244,880	201,801
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	4,322	16,406	-3,370
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-38,092	139,916	19,961	-1,349
其他非经常性损益（注1）	-	-302,229	-406,190	-1,637,530
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	267	61,090	-56,238	12,361
小计	8,390	544,682	-75,645	812,903
所得税影响额	-60,169	-185,338	-67,331	-57,237
少数股东权益影响额（税后）	-	-	-3,069	-
归属于母公司股东的非经常性损益净额	-51,779	359,344	-146,045	755,666
扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润	846,033	2,505,414	1,491,604	218,216

注1：2017年度、2018年度及2019年度，公司基于谨慎性原则，对于乐视相关投资的减值准备和按照权益法累计确认的损失为234.59亿元。考虑到公司对乐视相关投资与公司主营业务无直接关系，且对乐视相关投资的减值准备和按照权益法确认的损失性质的特殊性及偶发性，公司认为其满足《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》中对于非经常性损益的定义并予以扣除。

注2：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

注3：企业取得子公司、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的以后年度转回，为收购时点可辨认净资产公允价值超过投资成本的部分，随着并购项

目存货销售，逐步作为已实现的经营利润转回经常性损益。

五、管理层讨论与分析

经过持续几年的快速发展，公司已成为业内最重要的知名高端地产开发企业，销售及盈利能力保持稳步增长。近年来，公司采用合作开发项目的方式在逐渐增多，通过股权投资的形式与合作方成立联营、合营公司共同开发项目。公司对合作项目所拥有的权益，通过长期股权投资及投资收益体现在合并报表中，报告期内公司部分科目的合并数据会有所波动，但公司各项权益性指标均保持稳定上升的趋势。

公司对合作开发项目全面深入的参与经营管理，公司所获取的合作项目，均处于一二线核心城市的中心位置，项目整体素质较好，且销售表现及盈利能力一贯良好。同时通过引入实力较强、资源丰富的合作方，有助于公司迅速提升规模效应，在行业中保持优势地位，并最大程度降低经营风险。

（一）最近三年及一期合并报表分析

1、资产负债结构分析

（1）资产结构分析

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
流动资产	77,011,008	77.04	70,840,240	77.23	54,945,042	79.30	48,515,227	80.91
非流动资产	22,954,609	22.96	20,889,981	22.77	14,339,955	20.70	11,444,744	19.09
总计	99,965,617	100.00	91,730,222	100.00	69,284,997	100.00	59,959,972	100.00

报告期内，公司总资产保持稳定增长的趋势，截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司资产总额分别达到 59,959,972 万元、69,284,997 万元、91,730,222 万元和 99,965,617 万元。截至 2018 年末较 2017 年末总资产增加 9,325,025 万元，增长 15.55%，截至 2019 年末较 2018 年末总资产增加 22,445,225 万元，增长 32.40%，截至 2020 年 9 月末较 2019 年末总资产增加 8,235,395 万元，增长 8.98%。资产总额的大幅增长主要是因为公司为抓住发展机遇，获取了一些优质土地导致总资产规模上升。流动资产中货币资金、其他应收款及存货占比较大，非流动资产中长期股权投资占比较大。

由于房地产开发行业属于建设及销售周期相对较长的资本密集型行业，房地产项目的开发成本与开发产品均计入存货科目，使得公司流动资产整体规模较大，在资产总额中所占比重较高。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司流动资产总额分别为 48,515,227 万元、54,945,042 万元、70,840,240 万元和 77,011,008 万元，占总资产的比重分别为 80.91%、79.30%、77.23%和 77.04%。2017 年由于并购万达文旅项目资产包新增固定资产、投资性房地产、无形资产等长期资产，并于 2018 年度对上述长期资产进行进一步开发，因此流动资产占资产总额比例逐年下降。

1) 流动资产结构分析

报告期内各期末，公司流动资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
货币资金	9,916,377	12.88	11,886,334	16.78	11,391,471	20.73	8,193,026	16.89
应收票据	39,326	0.05	7,527	0.01	2,202	0.00	1,742	0.00
应收账款	121,447	0.16	341,346	0.48	131,379	0.24	106,384	0.22
预付款项	2,569,533	3.34	2,020,801	2.85	1,098,321	2.00	776,944	1.60
其他应收款	10,655,059	13.84	8,171,884	11.54	7,238,314	13.17	7,799,626	16.08
存货	53,456,744	69.41	47,609,094	67.21	34,546,441	62.87	31,142,605	64.19
合同资产	273	0.00	4,137	0.01	不适用	不适用	不适用	不适用
持有待售资产		0.00	440,100	0.62	-	-	-	-
其他流动资产	252,251	0.33	359,019	0.51	536,915	0.98	494,900	1.02
流动资产合计	77,011,008	100.00	70,840,240	100.00	54,945,042	100.00	48,515,227	100.00

公司流动资产主要包括货币资金、预付账款、其他应收款及存货，截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，前述资产占流动资产的比重分别达到 98.76%、98.78%、98.37%和 99.47%，基本保持稳定。

①货币资金

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司货币资金余额分别为 8,193,026 万元、11,391,471 万元、11,886,334 万元和 9,916,377 万元，其中 2018 年末货币资金余额较 2017 年末增加 3,198,445 万元，货币资金余额充足，且呈较快增长趋势。报告期内公司货币资金余额的快速增长主要来源于：（1）

公司所售各项目的高速周转、不断增加的销售规模，以及销售资金的快速回笼；

(2) 合作项目销售情况整体较好，股东投入资金得以快速回流。

总体来看，报告期内公司货币资金余额较为充裕，现金流安全性高，这得益于公司一贯坚持的稳健、谨慎的现金流管理模式。

②其他应收款

公司其他应收款主要为应收关联方、少数股东及其他第三方往来款和押金及保证金、代垫款等。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，其他应收款余额分别为 7,799,626 万元、7,238,314 万元、8,171,884 万元和 10,655,059 万元，分别占当期总资产的比重为 13.01%、10.45%、8.91%和 10.66%，占比基本保持在稳定水平。

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司其他应收款的组成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	期末金额	占总资产比重	期末金额	占总资产比重	期末金额	占总资产比重	期末金额	占总资产比重
应收关联方往来款	4,630,616	4.63%	3,788,371	4.13%	4,772,770	6.89%	6,120,304	10.21%
应收少数股东往来款	2,838,963	2.84%	1,783,114	1.94%	1,153,271	1.66%	733,358	1.22%
合作项目垫付款项	90,258	0.09%	177,160	0.19%	217,790	0.31%	184,908	0.31%
应收第三方往来款	1,722,418	1.72%	599,001	0.65%	130,234	0.19%	182,259	0.30%
应收合作方款项	258,315	0.26%	626,976	0.68%	285,529	0.41%	179,815	0.30%
应收政府款项	85,678	0.09%	116,040	0.13%	161,285	0.23%	124,045	0.21%
押金及保证金	906,330	0.91%	1,048,115	1.14%	489,683	0.71%	303,551	0.51%
代垫款	138,199	0.14%	48,825	0.05%	35,236	0.05%	31,228	0.05%
其他	-		-	-	-	-	-	-
减：坏账准备	-15,718	-0.02%	-15,718	0.02%	-7,484	-0.01%	-59,842	-0.10%
合计	10,655,059	10.66%	8,171,884	8.91%	7,238,314	10.45%	7,799,626	13.01%

截至 2020 年 9 月末，发行人其他应收款构成情况、形成原因等情况如下：

单位：万元，%

项目	2020 年 9 月 30 日	产生原因	是否含息及经营	是否
----	-----------------	------	---------	----

	期末金额	占总资产 比重		目的	经营 性产生
应收关联方往来款	4,630,616	4.63%	在合营及联营项目运营前期、项目自身产生销售回笼和项目贷款资金到位前，本公司作为股东方对其提供的必要的资金支持，以完成项目经营开发	其中部分款项部分含息。公司根据《项目合作协议》中对占用股东资金计取资金占用费的约定，与合作方按照各自投入金额分别收取的费用，以弥补各股东投入资金自身所需的资金成本。	是
应收少数股东往来款	2,838,963	2.84%	被收购公司收购前账面存在的与原股东（收购后的少数股东）的往来款；根据收购协议及项目盈利情况提前支付给少数股东的分红款。	不含息；执行收购协议支付的款项	是
合作项目垫付款项	90,258	0.09%	根据收购协议对尚未完成股权转让的被收购项目支出的前期投资款项	不含息	是
应收第三方往来款	1,722,418	1.72%	包括保证金存款和定期存单的应收利息、员工借款、万达文旅项目与原管理公司的结算款等	不含息	是
应收合作方款项	258,315	0.26%	依据合作协议代合作方支付的土地出让金、代垫工程款等	不含息	是
应收政府款项	85,678	0.09%	为政府代垫的目标土地整理资金、代建工程往来款、拆迁补偿款等	不含息	是
押金及保证金	906,330	0.91%	包括土地保证金、工程类保证金、股权交易保证金、业主贷款保证金等	不含息	是
代垫款	138,199	0.14%	替业主代垫款项	不含息	是
减：坏账准备	-15,718	-0.02%			
合计	10,655,059	10.66%			

近年来，公司在项目运作上较多地采用了合作开发模式，通过与合作方成立合营或联营公司，按照约定的出资比例，通过股权和债权的投入方式，共同对项目进行前期投入；同时由于公司项目主要集中于一二线核心城市，土地款金额相对较高，因此项目所需的前期资金投入较大，与关联方往来款的金额较大。上述对合营、联营公司的往来款均为了满足合作项目前期开发和运营所需资金，主要包括支付土地款、建安费用等必要的经营性支出，因此均属于经营性往来款项。

由于房地产行业的投入产出具有一定周期，公司与关联方发生的往来款一般在开发项目自身实现销售资金回笼、项目融资到位且产生运营盈余资金后即可收

回。公司通过深度参与合作项目的经营管理，以保障合作项目的周转、销售及盈利水平，并确保对各股东方前期投入资金的如期归还。

发行人其他应收款项为经营性产生，不存在股东违规占款、违规非经营性往来占款或违规资金拆借的情况。

发行人对其他应收款坏账准备的具体计提方法为：

1、单项金额重大并单独计提坏账准备。金额重大的判断标准为超过人民币 1,000 万元，计提方法为根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

2、按组合计提坏账准备。对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合确定坏账准备。其中，应收销售款组合、应收关联方往来款组合、应收少数股东往来款组合、潜在项目垫付款项、应收合作方款项、应收政府项目款项、押金及保证金组合、代垫款组合、银行承兑汇票不计提减值准备，应收第三方往来款组合、其他组合使用账龄分析法计提坏账准备，计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例	其他应收计提比例
1 年以内	0%	0%
1 至 2 年	5%	5%
2 至 3 年	30%	10%
3 年以上	100%	30%

截至 2020 年 9 月末，公司其他应收款坏账准备明细如下：

单位：万元

项目	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
上海华浙外滩置业有限公司	1,753	1,753	100%
应收第三方往来款	1,720,665	8,234	0%
代垫款	5,731	5,731	100%
合计	1,728,149	15,718	1%

其他应收款坏账准备余额包括以前年度已全额计提坏账准备的应收上海华浙外滩置业有限公司款项约 1,753 万元，单项不重大但单独进行减值测试的其他应收款 5,731 万元，性质为代垫的按揭款由于客户违约而预计难以收回，以及按信用风险特征组合计提坏账准备 8,234 万元。

③存货

公司存货主要包括公司及其所属子公司的开发成本和开发产品。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司存货余额分别为 31,142,605 万元、34,546,441 万元、47,609,094 万元和 53,456,744 万元。2018 年末存货余额较 2017 年末存货余额变化不大。2019 年末存货余额较 2018 年末存货余额新增 13,062,653 万元，增幅为 37.81%，主要由于公司为抓住窗口，扩大了经营规模导致存货增加。2020 年 9 月末存货余额较 2019 年末存货余额新增 5,847,650 万元，增幅为 12.28%。

截至 2020 年 9 月末，公司存货中的开发成本明细情况如下：

单位：万元

项目名称	所在地	开工时间	预期竣工时间	预计总投资	账面余额	存货余额占比	可售面积	已售面积	已售面积占比	已售合同额
济南文旅城	济南	2017 年 7 月	2024 年 6 月	4,341,011	2,746,325	5.80%	3,822,280	1,659,395	43.41%	2,360,692
青岛东方影都	青岛	2017 年 10 月	2028 年 3 月	3,173,223	1,548,013	3.27%	2,534,940	438,798	17.31%	706,702
外滩壹号院	上海	2020 年 11 月	2026 年 11 月	4,651,300	1,381,194	2.92%	372,710	0	0.00%	0
重庆文旅城	重庆	2016 年 6 月	2024 年 12 月	2,013,312	1,139,240	2.40%	2,997,047	1,595,716	53.24%	1,685,629
青岛维多利亚湾	青岛	2017 年 10 月	2024 年 10 月	1,794,623	1,111,610	2.35%	2,143,542	836,334	39.02%	900,051
广州文旅城	广州	2014 年 10 月	2021 年 12 月	1,492,461	1,091,346	2.30%	868,959	411,813	47.39%	783,574
黑龙滩	成都	2019 年 4 月	2025 年 3 月	2,020,015	1,010,357	2.13%	3,421,703	294,393	8.60%	305,406
成都文旅城	成都	2015 年 11 月	2022 年 12 月	1,895,357	970,270	2.05%	2,520,376	33,464	1.33%	29,865
昆明文旅城	昆明	2018 年 3 月	2023 年 6 月	1,040,628	710,532	1.50%	1,311,076	824,497	62.89%	1,243,271
郑州融创城	郑州	2018 年 8 月	2023 年 12 月	1,610,026	627,002	1.32%	1,516,791	348,674	22.99%	436,461
都会中心	青岛	2018 年 5 月	2022 年 12 月	1,003,099	619,667	1.31%	733,485	369,705	50.40%	688,248
哈尔滨文旅城	哈尔滨	2015 年 3 月	2022 年 9 月	977,530	606,227	1.28%	1,234,271	995,680	80.67%	1,235,692
南昌文旅城	南昌	2018 年 1 月	2022 年 12 月	707,245	596,142	1.26%	488,405	258,056	52.84%	379,164
长沙环球	长沙	2019 年 9 月	2026 年 2 月	1,552,649	585,530	1.24%	2,182,191	97,834	4.48%	158,037
南开宸院	天津	2019 年 6 月	2022 年 9 月	772,561	578,991	1.22%	328,508	71,501	21.77%	247,588
上海青云路	上海	2020 年 2 月	2022 年 12 月	657,950	576,172	1.22%	92,743	0	0.00%	0
阿朵小镇	青岛	2018 年 5 月	2025 年 12 月	1,617,902	565,272	1.19%	1,211,154	75,195	6.21%	147,465
三岔湖长岛	成都	2020 年 9 月	2030 年 7 月	1,595,216	541,780	1.14%	2,914,700	0	0.00%	0
阳光 100	重庆	2015 年 9 月	2024 年 11 月	1,764,776	514,534	1.09%	1,131,367	23,452	2.07%	42,162
大连海逸长洲	大连	2017 年 11 月	2023 年 9 月	1,082,895	505,479	1.07%	1,325,684	556,380	41.97%	674,451
大连融创壹号院	大连	2019 年 8 月	2023 年 9 月	796,264	488,644	1.03%	603,660	71,926	11.92%	163,907
西双版纳文旅城	西双版纳	2012 年 3 月	2024 年 3 月	1,318,964	486,916	1.03%	1,974,005	329,658	16.70%	278,980

重庆大竹林	重庆	2019 年 8 月	2024 年 4 月	739,654	480,373	1.01%	655,788	30,081	4.59%	53,763
公园壹号	武汉	2020 年 3 月	2023 年 6 月	1,021,022	479,818	1.01%	1,001,734	0	0.00%	0
合肥融创城	合肥	2012 年 7 月	2022 年 4 月	569,958	461,821	0.97%	391,407	336,682	86.02%	561,814
合肥文旅城	合肥	2013 年 3 月	2021 年 6 月	452,418	450,882	0.95%	296,428	271,608	91.63%	489,202
平阳西湾	杭州	2020 年 1 月	2028 年 6 月	1,484,369	449,598	0.95%	1,683,487	72,270	4.29%	59,574
嘉兴海逸长洲	嘉兴	2018 年 5 月	2022 年 5 月	687,870	433,617	0.92%	781,009	160,528	20.55%	206,620
东南府	厦门	2017 年 5 月	2021 年 12 月	443,135	389,751	0.82%	118,567	71,764	60.53%	326,917
和樾府	绍兴	2020 年 9 月	2023 年 3 月	635,312	382,653	0.81%	308,195	0	0.00%	0
中原大观	郑州	2017 年 7 月	2021 年 10 月	496,776	379,541	0.80%	373,681	240,785	64.44%	345,535
中原壹号院	郑州	2017 年 9 月	2020 年 11 月	436,442	374,996	0.79%	86,938	62,682	72.10%	389,823
海棠湾	海南	2016 年 9 月	2023 年 12 月	858,368	356,054	0.75%	173,241	40,257	23.24%	352,882
融创杨浦壹号	长春	2019 年 5 月	2020 年 9 月	374,384	346,541	0.73%	532,046	346,783	65.18%	324,675
观澜壹号	武汉	2017 年 3 月	2022 年 6 月	451,393	335,313	0.71%	333,370	40,093	12.03%	19,670
徐州玉兰公馆	徐州	2018 年 3 月	2021 年 5 月	368,385	316,854	0.67%	422,078	230,712	54.66%	237,875
无锡文旅城	无锡	2014 年 2 月	2021 年 12 月	374,064	314,992	0.66%	319,972	303,591	94.88%	518,044
融创谭江首府	江门	2018 年 9 月	2028 年 4 月	1,249,290	312,530	0.66%	1,966,618	337,298	17.15%	263,686
融创中心	石家庄	2017 年 3 月	2024 年 10 月	2,068,062	311,331	0.66%	2,423,084	28,622	1.18%	45,958
滇池南湾未来城	昆明	2019 年 12 月	2024 年 8 月	1,125,621	309,073	0.65%	1,725,243	184,470	10.69%	285,264
融创城	银川	2013 年 8 月	2026 年 7 月	795,609	307,208	0.65%	1,257,721	120,994	9.62%	86,125
贵阳九樾府	贵阳	2017 年 7 月	2022 年 3 月	503,922	306,468	0.65%	702,401	246,624	35.11%	320,998
惠州秋长	惠州	2018 年 6 月	2022 年 3 月	458,015	304,091	0.64%	554,353	179,084	32.30%	193,938
昆明春风十里 3-13 期	昆明	2018 年 8 月	2023 年 6 月	586,983	294,967	0.62%	937,056	370,163	39.50%	369,838
云水观璟花园	珠海	2019 年 9 月	2024 年 12 月	521,563	293,138	0.62%	460,945	35,841	7.78%	60,819
合肥滨湖	合肥	2019 年 6 月	2022 年 7 月	374,822	289,225	0.61%	191,373	96,695	50.53%	247,052
纪庄子 2-4#	天津	2019 年 12 月	2021 年 12 月	406,539	286,314	0.60%	134,813	373	0.28%	2,107
长春杨浦壹号	长春	2019 年 5 月	2021 年 7 月	396,347	285,597	0.60%	496,647	262,026	52.76%	218,261
西安壹号院	西安	2017 年 8 月	2022 年 12 月	422,074	273,953	0.58%	310,936	268,076	86.22%	474,498
天津壹号院	天津	2019 年 7 月	2021 年 10 月	343,883	267,484	0.56%	131,949	42,766	32.41%	172,712
黄江项目	东莞	2017 年 3 月	2020 年 12 月	299,131	259,616	0.55%	112,897	85,098	75.38%	195,464
郑州珑府	郑州	2016 年 9 月	2023 年 9 月	840,366	257,938	0.54%	1,077,016	141,230	13.11%	198,641
清远龙山	清远	2018 年 10 月	2024 年 8 月	634,517	256,448	0.54%	905,059	80,584	8.90%	65,088
永清融创城	永清	2017 年 3 月	2023 年 6 月	689,578	240,780	0.51%	984,996	131,701	13.37%	89,696
眉山环球	成都	2020 年 6 月	2031 年 5 月	883,944	233,768	0.49%	1,893,821	792	0.04%	1,390
运河壹号府	无锡	2016 年 12 月	2021 年 4 月	250,241	228,750	0.48%	150,590	131,675	87.44%	285,328
微风之城	杭州	2011 年 9 月	2020 年 10 月	275,337	227,537	0.48%	219,929	212,211	96.49%	297,643
桂林文旅城	桂林	2016 年 6 月	2023 年 12 月	790,976	220,745	0.47%	1,247,159	34,342	2.75%	25,025
西昌邛海壹号院	成都	2019 年 6 月	2021 年 12 月	341,555	220,118	0.46%	360,563	145,593	40.38%	184,356
彭祖文化	成都	2019 年 1 月	2022 年 10 月	382,047	219,266	0.46%	927,352	369,698	39.87%	223,964

融创御河城	天津	2015 年 9 月	2024 年 12 月	502,235	217,342	0.46%	519,194	45,774	8.82%	57,269
昭通九棠府	昆明	2019 年 5 月	2024 年 9 月	493,694	213,756	0.45%	1,305,833	416,333	31.88%	257,849
津宸壹号	天津	2019 年 2 月	2022 年 12 月	292,247	206,603	0.44%	241,602	166,000	68.71%	230,903
融创运河印	杭州	2014 年 10 月	2023 年 1 月	347,312	205,015	0.43%	183,827	21,767	11.84%	45,647
厦门云潮府	厦门	2019 年 11 月	2021 年 12 月	259,528	204,032	0.43%	115,764	22,839	19.73%	72,046
观澜云顶	西双版纳	2018 年 8 月	2026 年 12 月	465,895	192,269	0.41%	582,405	24,642	4.23%	34,558
贵阳玖境臺	贵阳	2018 年 9 月	2022 年 3 月	295,713	189,870	0.40%	320,360	198,234	61.88%	283,588
桃源府	西安	2018 年 9 月	2023 年 7 月	315,870	187,761	0.40%	329,153	197,586	60.03%	267,886
湖岸壹号	唐山	2019 年 7 月	2023 年 12 月	433,958	179,063	0.38%	589,547	191,203	32.43%	192,386
东丽成湖-晟元	天津	2017 年 2 月	2022 年 12 月	227,762	173,770	0.37%	117,520	0	0.00%	0
宜昌融公馆	宜昌	2017 年 12 月	2021 年 3 月	230,181	172,617	0.36%	423,229	318,061	75.15%	264,409
重庆融创城	重庆	2020 年 2 月	2022 年 10 月	402,823	170,977	0.36%	892,245	76,089	8.53%	51,766
天津融创城	天津	2016 年 8 月	2022 年 6 月	280,017	170,581	0.36%	170,429	0	0.00%	0
芒店一期	廊坊	2020 年 1 月	2022 年 6 月	263,126	169,573	0.36%	10,000	0	0.00%	0
融创长乐壹号	福州	2019 年 11 月	2021 年 10 月	235,359	166,644	0.35%	186,070	18,868	10.14%	27,511
汕头东海岸	汕头	2020 年 2 月	2022 年 9 月	237,344	162,574	0.34%	281,317	46,581	16.56%	46,590
重庆隐溪晓院	重庆	2020 年 7 月	2022 年 11 月	244,818	160,330	0.34%	201,926	0	0.00%	0
望海潮	杭州	2017 年 5 月	2020 年 12 月	184,698	159,988	0.34%	84,378	84,378	100.00%	251,202
宝坻 72 地块项目	天津	2019 年 6 月	2020 年 12 月	281,479	159,275	0.34%	300,140	89,981	29.98%	104,105
延安宸院	西安	2018 年 10 月	2021 年 12 月	416,190	159,157	0.34%	467,456	241,060	51.57%	250,454
贵阳文旅城	贵阳	2019 年 10 月	2022 年 6 月	349,834	158,789	0.34%	349,233	219,420	62.83%	186,864
贵阳云湖十里	贵阳	2019 年 12 月	2023 年 9 月	386,427	156,597	0.33%	685,607	93,136	13.58%	68,483
东丽成湖-博元	天津	2017 年 1 月	2022 年 6 月	190,121	154,100	0.33%	77,470	0	0.00%	0
烟台迺海	烟台	2011 年 12 月	2021 年 11 月	252,774	151,671	0.32%	386,954	291,750	75.40%	220,800
重庆蔡家	重庆	2019 年 6 月	2021 年 9 月	208,654	151,427	0.32%	203,709	50,147	24.62%	66,640
兰州融创城	兰州	2019 年 3 月	2021 年 6 月	317,795	149,226	0.31%	508,712	267,166	52.52%	201,798
长沙融创城	长沙	2018 年 4 月	2024 年 6 月	443,486	148,543	0.31%	753,678	0	0.00%	0
武汉桃花源	武汉	2019 年 4 月	2021 年 12 月	515,540	148,148	0.31%	462,597	0	0.00%	0
福清壹号	福州	2019 年 5 月	2021 年 6 月	182,936	138,966	0.29%	206,005	110,701	53.74%	140,974
天津臻园	天津	2016 年 8 月	2020 年 12 月	174,703	138,785	0.29%	171,534	127,563	74.37%	227,282
运河宸院	天津	2019 年 3 月	2023 年 12 月	261,345	137,731	0.29%	293,805	152,923	52.05%	205,070
福州未来海	福州	2019 年 6 月	2021 年 6 月	154,277	136,330	0.29%	119,039	72,647	61.03%	127,152
九江融创政务壹号	九江	2018 年 11 月	2021 年 6 月	155,115	134,714	0.28%	213,274	148,391	69.58%	138,272
环京麦洼	廊坊	2019 年 7 月	2025 年 6 月	509,632	133,187	0.28%	529,135	40,080	7.57%	59,907
苏州壹号院	苏州	2016 年 5 月	2021 年 12 月	209,632	129,517	0.27%	147,878	49,669	33.59%	63,045
其他项目					10,424,316	22.00%				
开发成本合计					47,373,634	100%				

截至 2020 年 9 月末，公司存货中的开发产品明细情况如下：

项目名称	项目所在地	最近一期竣工时间	期末余额	存货余额占比	可售面积	已售面积	已售面积占比	已售合同额
南昌文旅城	南昌	2019 年 10 月	325,161	5.22%	3,579,920	3,054,099	85.31%	2,849,433
重庆文旅城	重庆	2020 年 6 月	252,941	4.06%	2,105,273	1,534,658	72.90%	1,273,367
上海香溢花城	上海	2019 年 4 月	205,348	3.29%	539,817	477,644	88.48%	1,759,556
无锡文旅城	无锡	2019 年 12 月	202,453	3.25%	1,655,024	1,466,699	88.62%	1,767,464
青岛东方影都	青岛	2019 年 6 月	194,748	3.12%	1,401,182	1,346,214	96.08%	1,530,417
成都环球	成都	2019 年 1 月	159,265	2.55%	301,822	3,877	1.28%	3,839
西双版纳文旅城	西双版纳	2019 年 11 月	152,081	2.44%	1,668,576	1,432,562	85.86%	1,056,317
广州文旅城	广州	2019 年 6 月	149,230	2.39%	1,850,228	1,832,650	99.05%	2,326,601
桂林万达	桂林	2020 年 9 月	139,376	2.24%	677,120	401,557	59.30%	312,829
创智谷	深圳	2019 年 9 月	123,345	1.98%	63,528	9,102	14.33%	49,003
伍杆岛	天津	2020 年 9 月	116,152	1.86%	333,456	303,598	91.05%	400,462
淮海壹号	徐州	2020 年 6 月	112,692	1.81%	222,204	207,890	93.56%	272,267
重庆白象街	重庆	2019 年 10 月	96,411	1.55%	376,516	298,015	79.15%	475,286
昆明文旅城	昆明	2020 年 6 月	90,352	1.45%	772,987	630,426	81.56%	888,949
精彩天地	上海	2018 年 12 月	89,897	1.44%	55,435	29,951	54.03%	107,580
融创凡尔赛花园	重庆	2018 年 12 月	88,496	1.42%	1,346,513	1,201,665	89.24%	1,000,722
长沙融创城	长沙	2020 年 6 月	87,590	1.40%	387,503	279,895	72.23%	180,229
阳光 100	重庆	2018 年 7 月	87,279	1.40%	698,663	604,665	86.55%	402,484
哈尔滨文旅城	哈尔滨	2019 年 12 月	87,057	1.40%	1,753,384	1,634,521	93.22%	1,392,060
青岛海墅	青岛	2018 年 12 月	83,858	1.35%	64,449	43,213	67.05%	98,727
合肥文旅城	合肥	2018 年 12 月	80,175	1.29%	2,357,481	2,258,433	95.80%	2,406,095
重庆春晖十里	重庆	2019 年 12 月	75,673	1.21%	1,009,563	795,211	78.77%	568,107
融科天城	武汉	2020 年 6 月	74,878	1.20%	530,233	475,529	89.68%	626,755
外滩壹号院	上海	2020 年 6 月	74,541	1.20%	155,201	122,376	78.85%	1,460,475
精彩天地	海南	2018 年 12 月	67,922	1.09%	65,039	47,660	73.28%	80,813
海越府	嘉兴	2019 年 10 月	67,171	1.08%	138,651	134,423	96.95%	238,427
美伦熙语	海南	2020 年 6 月	65,018	1.04%	344,335	339,134	98.49%	364,408
永清融创城	永清	2020 年 6 月	64,530	1.04%	161,210	37,511	23.27%	52,110
都会中心	青岛	2019 年 12 月	59,682	0.96%	1,585,515	1,060,159	66.87%	1,421,250
成都玖阙府	成都	2020 年 6 月	58,641	0.94%	217,233	159,705	73.52%	178,772
运河壹号府	无锡	2019 年 12 月	58,070	0.93%	335,116	295,621	88.21%	511,307
成都文旅城	成都	2020 年 6 月	56,509	0.91%	1,098,350	994,721	90.57%	766,494
天津融创城	天津	2019 年 12 月	54,298	0.87%	407,160	377,673	92.76%	1,063,729
重庆玫瑰园	重庆	2019 年 6 月	52,862	0.85%	149,752	123,124	82.22%	189,581
滨海中心	天津	2018 年 9 月	50,458	0.81%	99,300	34,193	34.43%	38,275
江口水镇	眉山	2020 年 7 月	45,207	0.73%	94,321	78,272	82.99%	116,662

融创中心	石家庄	2019 年 12 月	41,952	0.67%	763,686	753,172	98.62%	1,036,806
肇庆中易项目	四会	2020 年 5 月	40,351	0.65%	321,625	270,826	84.21%	176,996
昆明春风十里 1-2 期	昆明	2016 年 9 月	39,754	0.64%	340,592	306,509	89.99%	218,446
沈阳融公馆	沈阳	2019 年 12 月	38,112	0.61%	122,603	111,172	90.68%	102,040
重庆紫泉枫丹	重庆	2020 年 5 月	37,455	0.60%	132,392	117,664	88.88%	102,897
合肥壹号院	合肥	2019 年 12 月	36,263	0.58%	183,833	147,970	80.49%	437,549
青岛维多利亚湾	青岛	2019 年 6 月	36,032	0.58%	1,405,157	1,249,242	88.90%	890,493
众利路项目	东莞	2020 年 6 月	35,310	0.57%	57,072	40,247	70.52%	74,076
海上桃源	启东	2019 年 12 月	34,865	0.56%	142,740	142,045	99.51%	254,504
成都玖棠府	成都	2019 年 12 月	34,555	0.55%	269,009	214,304	79.66%	270,805
昆明春风十里 3-13 期	昆明	2019 年 12 月	33,801	0.54%	913,955	774,141	84.70%	705,760
浦建路 727	上海	2016 年 9 月	33,492	0.54%	25,961	16,830	64.83%	98,881
成都香璟台西苑	成都	2019 年 12 月	32,819	0.53%	298,678	229,711	76.91%	317,038
重庆九棠府	重庆	2019 年 11 月	32,171	0.52%	279,450	200,600	71.78%	197,396
成都凯旋公馆	成都	2016 年 3 月	31,781	0.51%	260,727	234,225	89.84%	147,893
玖溪大观	莆田	2020 年 9 月	31,702	0.51%	120,983	74,460	61.55%	69,074
成都天府逸家	成都	2019 年 6 月	31,427	0.50%	779,645	657,671	84.36%	424,053
融创御河城	天津	2018 年 1 月	30,872	0.50%	257,438	247,116	95.99%	191,805
溪山宸院	台州	2017 年 3 月	30,856	0.49%	220,091	217,486	98.82%	186,503
观澜云顶	西双版纳	2020 年 9 月	29,898	0.48%	26,649	21,206	79.57%	24,629
大连海逸长洲	大连	2019 年 12 月	29,103	0.47%	150,055	144,415	96.24%	184,885
重庆奥园	重庆	2015 年 12 月	28,507	0.46%	2,579,373	2,565,377	99.46%	1,669,423
郑州观澜壹号	郑州	2019 年 12 月	27,123	0.44%	202,339	189,937	93.87%	200,742
南充九棠府	南充	2020 年 6 月	26,950	0.43%	173,989	121,934	70.08%	98,470
大连融创城	大连	2018 年 10 月	26,124	0.42%	204,384	196,669	96.23%	171,656
贵阳九樾府	贵阳	2020 年 6 月	25,789	0.41%	456,866	324,551	71.04%	403,936
熙园	无锡	2016 年 9 月	25,641	0.41%	1,285,044	1,191,046	92.69%	866,485
合肥融创城	合肥	2019 年 12 月	23,391	0.38%	946,425	938,798	99.19%	1,042,969
红岛壹号院	青岛	2020 年 6 月	23,353	0.37%	153,837	141,913	92.25%	214,620
象湖壹号	郑州	2020 年 6 月	21,958	0.35%	525,001	488,253	93.00%	624,316
南宁九棠府	南宁	2019 年 12 月	21,354	0.34%	434,205	387,587	89.26%	365,822
融创御府	佛山	2018 年 12 月	21,011	0.34%	270,710	249,000	91.98%	354,954
重庆渝富滨江首岸	重庆	2020 年 6 月	20,642	0.33%	199,692	166,238	83.25%	160,295
重庆江南融府	重庆	2018 年 12 月	20,575	0.33%	371,837	286,836	77.14%	271,548
其他项目			1,350,029	21.65%				0
合计			6,234,385	100.00%				

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，发行人存货账面余额分别为 31,237,428 万元、34,668,170 万元、47,795,406 万元和 53,675,925 万

元，2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末存货跌价准备余额分别为 94,823 万元、121,729 万元、186,312 万元和 219,182 万元。具体计提情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
账面余额				
-开发成本	47,373,634	42,509,496	30,134,859	27,060,758
-开发产品	6,234,384	5,239,227	4,488,338	4,140,711
-建造合同	不适用	不适用	31,675	31,675
-其他	67,907	46,683	13,298	4,285
账面余额合计	53,675,925	47,795,406	34,668,170	31,237,428
跌价准备				
-开发成本	-46,248	-30,776	-30,427	-15,912
-开发产品	-172,934	-155,537	-91,302	-78,911
跌价准备合计	-219,182	-186,312	-121,729	-94,823
账面价值				
-开发成本	47,327,386	42,478,721	30,104,432	27,044,846
-开发产品	6,061,450	5,083,691	4,397,036	4,061,800
-建造合同	不适用	不适用	31,675	31,675
-其他	67,907	46,683	13,298	4,285
账面价值合计	53,456,743	47,609,094	34,546,441	31,142,605

2) 非流动资产结构分析

报告期内各期末，公司非流动资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
可供出售金融资产	99,627	0.43	97,287	0.47	65,690	0.46	73,158	0.63
长期股权投资	8,147,490	35.49	7,915,807	37.89	5,557,954	38.76	5,040,530	44.04
长期应收款	4,800	0.02	21,800	0.10	122,445	0.85	141,577	1.24
投资性房地产	2,809,039	12.24	2,633,151	12.60	1,551,774	10.82	1,233,561	10.78
固定资产	6,672,555	29.07	5,151,384	24.66	2,700,820	18.83	2,204,276	19.26
在建工程	1,307,310	5.70	1,806,305	8.65	2,203,132	15.36	1,705,851	14.91
无形资产	1,765,275	7.69	1,586,920	7.60	1,093,895	7.63	299,693	2.62
商誉	624,545	2.72	608,313	2.91	506,041	3.53	61,845	0.54
长期待摊费用	44,034	0.19	42,129	0.20	19,336	0.13	14,905	0.13

递延所得税资产	1,084,670	4.73	725,077	3.47	291,177	2.04	176,229	1.54
其他非流动资产	395,264	1.72	301,810	1.44	227,691	1.59	493,119	4.31
非流动资产合计	22,954,609	100.00	20,889,981	100.00	14,339,955	100.00	11,444,744	100.00

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司非流动资产总额分别为 11,444,744 万元、14,339,955 万元、20,889,981 万元和 22,954,609 万元，占总资产的比重分别为 19.09%、20.70%、22.77%和 22.96%。

公司非流动资产主要包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产和递延所得税资产等，具体情况如下：

①可供出售金融资产

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司可供出售金融资产分别为 73,158 万元、65,690 万元、97,287 万元和 99,627 万元，主要由理财产品、信托产品和私募基金等构成。2019 年末可供出售金融资产余额较 2018 年末增加 31,597 万元，增幅 48.10%，主要系公司对账面资金进行现金管理导致。2020 年 9 月末可供出售金融资产余额较 2019 年末增加 2,340 万元，增幅 2.40%。

②长期股权投资

公司长期股权投资主要为对合营及联营公司的投资。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司长期股权投资余额分别为 5,040,530 万元、5,557,954 万元、7,915,807 万元和 8,147,490 万元，占非流动资产的比重分别为 44.04%、38.76%、37.89%和 35.49%。

公司 2018 年末长期股权投资余额较 2017 年末增加 517,424 万元，2019 年末长期股权投资余额较 2018 年末增加 2,357,853 万元，2020 年 9 月末长期股权投资余额较 2019 年末增加 231,683 万元。报告期内公司长期股权投资余额持续增长，主要是因为公司抓住房地产市场窗口，获取新的合作项目所致。

由于新增合作项目相对较多，公司报告期内长期股权投资增长较快。总体来看，各合作项目所处区域及地理位置优越，规划合理，项目整体素质很高，加之公司全程深入参与经营管理，合作项目为公司带来的规模效应及经济效益已日渐显现，预计在未来几年，合作项目依然会对公司的盈利增长发挥重要作用。

发行人长期股权投资对合营及联营企业的主要投资情况如下：

单位：万元

合营企业或联营企业名称	公司性质	持股比例	2020 年 9 月 30 日			2020 年 1-9 月发生额		2020 年 9 月 30 日长期股权投资期末余额
			资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润	
武汉融璟房地产开发有限公司	合营	84%	1,854,671	1,182,289	672,382	-	-3,400	563,644
北京泛海东风置业有限公司	合营	100%	2,613,592	2,063,404	550,189	-	-1,276	550,190
天津星耀投资有限公司	联营	75%	3,168,650	2,550,725	617,925	39,134	-24,882	449,086
厦门建益融房地产有限公司	合营	49%	882,200	282,200	600,000	-	0	292,661
武汉融城开创投资发展有限公司	联营	50%	796,463	340,917	455,546	-	-594	227,752
天津绿城全运村建设开发有限公司	联营	39%	640,800	121,596	519,203	8,570	2,197	226,885
武汉融灏房地产开发有限公司	合营	51%	1,264,050	832,849	431,201	-	-1,650	218,764
杭州融悦投资有限公司、杭州禾明投资有限公司、浙江悦成投资有限公司	合营	50%	939,899	667,396	272,500	63,456	-785	208,631
天津融创汇凯资产管理有限公司	合营	80%	718,423	579,611	138,812	-	5,326	182,623
合计								2,920,237

最近三年及一期主要合营和联营企业产生的投资收益情况如下：

单位：万元

合营企业或联营企业名称	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
上海富源滨江开发有限公司	-1,665	32,172	43,736	-5,910
武汉市政融创房地产有限公司	7,562	109,468	-13,700	-38,171
山东融建置业有限公司	33,761	66,110	107,651	42,273
宁波融创东新置业有限公司	3,776	51,602	2,807	-6,149
西安融创天朗地产有限公司	34,730	45,440	19,669	-
上海高御房地产开发有限公司	30,517	44,079	-1,710	-1,589
重庆葛洲坝融创深达置业有限公司	-2,096	32,102	9,479	19,353
石家庄弘城房地产开发有限公司	2,473	29,650	-	-2,449
合计	109,058	410,623	167,932	7,358

发行人收购乐视相关公司的股权交割于 2017 年 4 月完成，此前，乐视相关公司并未出现明显的财务指标下降、经营状况恶化的局面。而在股权交割后，乐视网发布公告，其业绩从增速放缓到亏损，股权司法冻结、金融机构违约欠款、诉讼案件等逐渐增多，发行人开始关注到乐视网及乐视相关公司不断恶化的财务表现和经营环境。

出于对关联方债务风险及可收回性等因素考虑，发行人对乐视网、乐融致新及相关公司的股权投资、应收款项的价值、承诺预计负债的价值进行了评估，按照评估值计提了减值。发行人对乐视相关公司长期股权投资减值准备计提情况、

其他应收款坏账准备计提情况、对外担保等预计负债计提情况总结如下：

单位：万元

性质	原值	计提减值或 损失金额	计提减值原则	报表项目
对乐视相关公司提供的借款担保及其预计损失--乐视网	4,208	4,208	根据乐视公司偿债能力估计融创未来因借款担保而需要支出的金额，考虑折现因素后确认借款担保预计损失	
长期应收款及其坏账准备	2,172,842	2,163,266	未来可收回金额考虑折现因素后作为应收款的公允价值，与账面价值比较，低于账面价值的部分计提坏账准备	
其中：乐视网	242,703	242,703		
乐融致新	393,568	383,992		
嘉睿汇鑫	1,536,571	1,536,571		
合计	2,177,050	2,167,474		

2019 年 7 月，在本集团取得乐视影业控制权后，乐视影业已成为本集团的子公司，其经营成果和财务状况自收购日起已合并入本集团的合并财务报表中。2020 年 5 月，天津盈瑞汇鑫企业管理有限公司（以下简称“盈瑞汇鑫”，由本集团通过合约控制）与致新云网企业管理（天津）有限公司（以下简称“致新云网”）签署《股权转让协议书》，致新云网受让盈瑞汇鑫持有的天津嘉睿汇鑫企业管理有限公司（以下简称“嘉睿汇鑫”）100%的股权，即间接受让嘉睿汇鑫持有的乐视网、乐融致新的股权及债权，相关转让对价为 0 元。在完成该股权交易后，本集团不再持有乐视网及乐融致新的股权。由于嘉睿汇鑫主要从事对乐视网和乐视致新投资，且其资金全部为本集团为其提供，在考虑了乐视网和乐视致新的经营状况后，本集团将对嘉睿汇鑫的债权共计人民币 153.66 亿元全额减值。由于该等减值在以前年度已经计入本集团对乐视网及乐融致新计提的股权及债权减值准备中，所以处置嘉睿汇鑫股权事项对本集团 2020 年 1 至 9 月的利润不存在影响。综上所述，公司对乐视相关公司及其关联方累计确认股权、债权投资、投资承诺及担保共计确认了相关损失约 216.75 亿元。

发行人承诺向乐视网公司提供总额不超过 30 亿元的担保。2017 年 11 月 15 日，公司与乐视网订立委托担保协议，据此，为满足乐视网业务发展需要，公司有条件同意为乐视网现有债务及新增债务提供总额不超过人民币 30 亿元的担保。同日，公司与乐视网订立股权质押反担保协议，据此，乐视网同意（i）向发行人

提供反担保，因此如发行人因根据委托担保协议承担担保责任而偿付相关款项后，乐视网必须立即足额向发行人偿付相关款项；及(ii)将其持有的乐融致新 26.7702% 股权质押给发行人。

截至 2020 年 9 月末，发行人共对乐视相关公司提供 23.95 亿元担保，其中 23.53 亿元担保已履行完毕。

③投资性房地产

投资性房地产主要为公司用于出租的各项商业用房和商铺。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司投资性房地产余额分别为 1,233,561 万元、1,551,774 万元、2,633,151 万元和 2,809,039 万元。2018 年末投资性房地产余额较 2017 年末变化不大。2019 年末投资性房地产余额较 2018 年末增加 69.69%，主要因为随着文旅城建设的持续进行，投资性房地产余额相应增加。2020 年 9 月末投资性房地产余额较 2019 年末变化不大。

发行人的投资性房地产包括写字楼、商场及商铺等，均依照各投资性房地产的特点依据商业条款对外进行出租，并签署租赁合同约定相应的租赁期限、租金、付款方式、租赁双方的权利和义务以及违约责任等内容。截至 2020 年 9 月末，投资性房地产主要情况如下：

公司名称	城市	业态	账面价值（万元）
环球融创会展文旅集团有限公司	成都	商场	546,500
无锡融创城投资有限公司	无锡	融创茂、酒吧街	253,300
广州万达文化旅游城投资有限公司	广州	融创茂、酒吧街	239,600
哈尔滨万达城投资有限公司	哈尔滨	融创茂	262,100
合肥万达城投资有限公司	合肥	融创茂、酒吧街	233,000
东方影都融创投资有限公司	青岛	融创茂	202,200
南昌万达城投资有限公司	南昌	融创茂、酒吧街	178,100
昆明融创城投资有限公司	昆明	商业小镇	129,900
泛海建设控股有限公司	上海	商场	83,600
西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	西双版纳	融创茂、酒吧街	80,300
青岛融创游艇产业投资有限公司	青岛	商场	76,000
上海昊川置业有限公司	上海	长租公寓	80,100
济南万达城建设有限公司	济南	融创茂、酒吧街	108,400
重庆万达城投资有限公司	重庆	融创茂	79,560

桂林融创城投资有限公司	桂林	商业小镇	15,500
杭州嘉融置业有限公司	杭州	超市	13,400
四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司	成都	商业小镇	6,400
成都融创文旅城投资有限公司	成都	商场	138,600
海盐佳弘商业地产有限公司	嘉兴	商场	56,748
其他			25,731
合计			2,809,039

对于投资性房地产科目，发行人以成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

发行人委托外部评估师对其公允价值进行评估，投资性房地产的公允价值入账均依据外部专业评估机构对于投资性房地产的评估结果，计量方法及评估方法具有合理性，具体方法如下：

对于投资性房地产，评估师所采用的方法主要包括租金收益模型和可比市场法等，所使用的输入值主要包括租金增长率、折现率和单位价格等。用于计量公允价值的重要的不可观察输入值的相关定量信息概括如下：

类型	评估方法	重要的不可观察输入值	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
房屋建筑物及相关土地使用权	收益法、现金流折现法	市场租金、空置率、资本化率、折现率、利润率	每平米每月人民币 36—600 元； 每平米每月人民币 94-246 元； 资本化率：4%-7%； 折现率：8%； 利润率：56%-71%	每平米每月人民币 36—600 元； ⁶ 每平米每月人民币 94-246 元； ⁷ 资本化率：4%-7%； 折现率：8%； 利润率：56%-71%	每平米每月人民币 55—240 元； 空置率：0%-50%； 资本化率：4%-7%	每平米每月人民币 85—164 元； 空置率：15%-30%； 折现率：4.5%-7%
在建投资性房地产	假设开发法及收益法、市场比较法	楼面单价、市场租金、空置率、开发商利润率、资本化率	市场租金：每平米每月人民币 45—258 元； 资本化率：4.5%-6% 开发商利润率：15%-21%	市场租金：每平米每月人民币 45—258 元； 资本化率：4.5%-6% 开发商利润率：15%-21%	市场租金：每平米每月人民币 70—220 元； 空置率：0%-55%； 资本化率：4.5%-5.5% 开发商利润率：10%-15%	楼面单价：每平米人民币 1,521—6,149 元

④固定资产

⁶ 适用于 2019 年度使用收益法估计的合计 2,065,451 万元的房屋建筑物及相关土地使用权

⁷ 适用于 2019 年度使用现金流折现法估计的合计 455,600 万元的房屋建筑物及相关土地使用权

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司固定资产余额分别为 2,204,276 万元、2,700,820 万元、5,151,384 万元和 6,672,555 万元。2017 年发行人收购万达文旅项目，其中包括酒店、主题乐园等资产，该等资产在固定资产科目核算，因此造成自 2017 年末起公司固定资产余额大幅增加。2019 年末固定资产余额较 2018 年末增加 2,450,564 万元，主要是广州文旅城、无锡文旅城的乐园、酒店于 2019 年完工转入固定资产所致。2020 年 9 月末固定资产余额较 2019 年末增加 1,521,171 万元。

⑤在建工程

截至 2018 年末，公司在建工程总额为 2,203,132 万元，主要新增在建工程为万达文旅城新增的工程成本。随着未完工文旅城的逐步建设，在建工程的余额持续增加。截至 2019 年末，公司在建工程总额为 1,806,305 万元，较 2018 年末减少 18.01%，主要为在建工程完工结转所致，变化幅度不大。截止 2020 年 9 月末，公司在建工程总额为 1,307,310 万元，较上年末减少 27.63%，主要是因为本年文旅城的逐步完工，在建工程余额下降。

⑥递延所得税资产

递延所得税资产主要是由公司已结转未清算的土地增值税、可抵扣亏损和资产减值准备形成的递延所得税资产。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司递延所得税资产余额分别为 176,229 万元、291,177 万元、725,077 万元和 1,084,670 万元，分别占总资产比例为 0.29%、0.42%、0.79%和 1.09%，占比较低。2019 年末递延所得税资产较 2018 年末增加 433,900 万元，增幅 149%，主要因为本年度确认了对乐视债权减值准备的递延所得税资产导致递延所得税余额增加。2020 年 9 月末递延所得税资产较 2019 年末增加 359,593 万元，增幅 49.59%，主要是因为新获取子公司而增加。

⑦其他非流动资产

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，其他非流动资产分别为 493,119 万元、227,691 万元、301,810 万元和 395,264 万元，分别占非流动资产的 4.31%、1.59%、1.44%和 1.72%。截至 2018 年末，公司其他非流动资产较 2017 年末减少 265,428 万元，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。截至 2019 年末，公司

其他非流动资产较 2018 年末增加 74,119 万元，主要是支付了部分潜在收购项目的预付股权款所致。截至 2020 年 9 月末，公司其他非流动资产较 2019 年末增加 93,455 万元，增幅 30.96%，主要是因为公司支付了部分潜在收购项目的预付股权款所致。

（2）负债结构分析

报告期内各期末，公司的负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
流动负债	68,362,481	79.82	61,669,798	77.75	47,414,781	76.20	38,934,760	70.66
非流动负债	17,283,835	20.18	17,645,434	22.25	14,811,186	23.80	16,170,027	29.34
负债合计	85,646,315	100.00	79,315,232	100.00	62,225,967	100.00	55,104,787	100.00

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司的负债总额分别为 55,104,787 万元、62,225,967 万元、79,315,232 万元和 85,646,315 万元，总体变动趋势与资产总额变动趋势相匹配。

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司流动负债余额分别为 38,934,760 万元、47,414,781 万元、61,669,798 万元和 68,362,481 万元，流动负债占负债总额的比重分别为 70.66%、76.20%、77.75%和 79.82%。公司非流动负债分别为 16,170,027 万元、14,811,186 万元、17,645,434 万元和 17,283,835 万元，分别占负债总额的比重为 29.34%、23.80%、22.25%和 20.18%，占比较低。

1) 流动负债结构分析

报告期内各期末，公司的流动负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
短期借款	3,369,801	4.93	3,704,772	6.01	1,742,338	3.67	1,001,835	2.57
衍生金融负债	-	-	-	-	1,402	0.00	5,384	0.01
应付票据	1,791,803	2.62	1,118,452	1.81	521,072	1.10	19,510	0.05
应付账款	6,387,479	9.34	5,451,331	8.84	3,273,993	6.91	3,410,645	8.76

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
预收款项	-	-	-	-	21,419,446	45.17	13,810,546	35.47
合同负债	28,652,491	41.91	24,005,390	38.93	不适用	不适用	不适用	不适用
应付职工薪酬	86,438	0.13	281,676	0.46	187,598	0.40	102,043	0.26
应交税费	3,753,796	5.49	3,560,662	5.77	1,998,271	4.21	1,242,360	3.19
其他应付款	16,767,163	24.53	15,122,919	24.52	12,043,325	25.40	13,742,700	35.30
预计负债	4,208	0.01	55,478	0.09	47,449	0.10	64,297	0.17
一年内到期的非流动负债	7,549,303	11.04	8,369,118	13.57	6,179,887	13.03	5,535,441	14.22
流动负债合计	68,362,481	100.00	61,669,798	100.00	47,414,781	100.00	38,934,760	100.00

公司流动负债主要为短期借款、应付账款、预收款项（2019 年起重分类入合同负债）、应交税费、其他应付款（含应付利息）和一年内到期的非流动负债。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，前述流动负债占流动负债总额比重分别为 99.51%、98.40%、97.64%和 97.25%，基本保持稳定。

①短期借款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司短期借款余额分别为 1,001,835 万元、1,742,338 万元、3,704,772 万元和 3,369,801 万元。2018 年末短期借款余额较 2017 年末增加 73.91%，主要原因是随着集团业务规模的上升，发行人对短期融资资金的需求有所上升。2019 年末短期借款余额较 2018 年末增加 113%，2019 年内本集团为抓住发展机遇，增加了对土地的获取，相应增加了对资金的需求，因此短期借款余额增加。2020 年 9 月末短期借款余额较 2019 年末减少 9.04%。

②应付账款

应付账款主要为应付工程款。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司应付账款余额分别为 3,410,645 万元、3,273,993 万元、5,451,331 万元和 6,387,479 万元，占流动负债比重分别为 8.76%、6.91%、8.84%和 9.34%。公司 2018 年末应付账款余额较 2017 年末变化不大。2019 年末应付账款余额较 2018 年末增加 2,177,338 万元，主要是由于销售及自持物业开工面积增加，因此应付账款余额较上年末有所增加。2020 年 9 月末应付账款余额较 2019 年末增加

936,148 万元，主要是因为随着项目施工的进展，存货余额增加，因此应付账款余额也有所增加。

③合同负债

合同负债（2018 年及以前为预收款项）主要为公司所开发项目的预售房款。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司预收款项（合同负债）余额分别为 13,810,546 万元、21,419,446 万元、24,005,390 万元和 28,652,491 万元，占流动负债的比重分别为 35.47%、45.17%、38.93% 和 41.91%。

2018 年末预收款项较 2017 年末增加 7,608,900 万元，主要原因是销售规模的增加带来期末预收款项余额的上升。

2019 年末合同负债（预收款项）较 2018 年末增加 2,585,944 万元，主要是公司 2019 年销售规模稳定增长，因此导致期末预收款项余额上升。

2020 年 9 月末合同负债（预收款项）较 2019 年末增加 4,647,101 万元，主要是销售规模保持相对稳定，合同负债小幅增长属于正常波动。

④应交税费

公司应交税费主要为应交的企业所得税、土地增值税和营业税。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司应交税费余额分别为 1,242,360 万元、1,998,271 万元、3,560,662 万元和 3,753,796 万元，占流动负债的比例分别为 3.19%、4.21%、5.77% 和 5.49%。最近三年及一期应交税费的波动，主要是因为结转收入在各年间的波动所致。2018 年末应交税费余额较 2017 年末上升 60.84%，2019 年末应交税费余额较 2018 年末上升 78.19%，2020 年 9 月末应交税费余额较 2019 年末上升 5.42%，主要原因是随着发行人连续两个年度结转收入的增加，期末应交税费余额上升。

⑤其他应付款

公司其他应付款主要为应付联营及合营公司的往来款、子公司应付少数股东往来款、代收契税维修基金及投标保证金等。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司其他应付款余额分别为 13,742,700 万元、12,043,325 万元、15,122,919 万元和 16,767,163 万元，占流动负债比重分别为 35.30%、25.40%、24.52% 和 24.53%。

截至 2020 年 9 月末，其他应付款的明细情况如下表：

单位：万元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
应付少数股东、联营及合营公司往来款及同一控制下关联方往来款	14,274,886	11,785,033	9,666,691	12,436,437
应付股权转让款	1,062,042	1,771,037	686,126	450,936
保证金	845,012	867,749	662,760	536,441
预收合作款	140,025	324,886	729,994	40,000
代收款	76,915	92,076	80,145	95,077
应付利息	368,282	282,138	217,609	183,809
合计	16,767,163	15,122,919	12,043,325	13,742,700

2018 年末其他应付款较上年末减少 1,699,375 万元，降幅为 12.37%，主要因应付关联方往来款项减少所致。2019 年末其他应付款较上年末增加 3,079,594 万元，增幅为 25.57%，主要因应付关联方往来款项和应付股权转让款项增加所致。2020 年 9 月末其他应付款较上年末增加 1,644,244 万元，增幅 10.87%。

截至 2020 年 9 月末，其他应付款前五名余额的欠款方情况如下表：

单位：万元

项目	2020年9月30日				
	是否关联方	交易性质	余额	账龄	占比(%)
天津融创不动产投资管理有限公司	是	应付控股股东款项	1,694,135	1 年之内	10.10
武汉合富联银置业发展有限公司	是	合营	1,017,049	1 年之内	6.07
西安思睿置地有限公司	是	合营	441,300	1 年之内	2.63
青岛融创建晟投资有限公司	是	合营	399,872	1 年之内	2.38
云南省城市建设投资集团有限公司	否	应付股权转让款	386,100	1 年之内	2.30
合计			3,938,456		23.49%

⑥预计负债

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司预计负债余额分别为 64,297 万元、47,449 万元、55,478 万元、4,208 万元，占流动负债的比重分别为 0.17%、0.10%、0.09%和 0.01%。

截至 2020 年 9 月末，公司预计负债具体情况如下：

单位：万元

项目	金额	形成原因
计提对联营公司借款提供担保减值	4,208	公司向乐视网 0.4 亿元银行借款提供担保，考虑未来乐视偿债能力，公司预计将会对其中 0.4 亿元担保承担偿债义务，确认为预计负债。
合计	4,208	

⑦一年内到期的非流动负债

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 5,535,441 万元、6,179,887 万元、8,369,118 万元和 7,549,303 万元，占当期流动负债的比重分别为 14.22%、13.03%、13.57%和 11.04%。一年内到期的非流动负债余额变化主要是因为公司长期借款将于一年内到期而转入，或先前转入的长期借款到期并偿付。最近三年及一期公司一年内到期的非流动负债占当期流动负债的比例较为稳定。

2) 非流动负债结构分析

单位：万元

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
长期借款	12,718,540	73.59	12,162,098	68.92	10,043,228	67.81	9,992,850	61.80
应付债券	1,181,777	6.84	1,795,954	10.18	1,309,774	8.84	2,583,496	15.98
长期应付款	17,280	0.10	14,573	0.08	147,188	0.99	168,112	1.04
衍生金融负债	1,419	0.01	1,419	0.01	4,339	0.03	16,763	0.10
递延所得税负债	1,489,520	8.62	1,543,202	8.75	1,134,845	7.66	1,184,316	7.32
其他非流动负债	1,875,299	10.85	2,128,189	12.06	2,171,812	14.67	2,224,490	13.76
非流动负债合计	17,283,835	100.00	17,645,434	100.00	14,811,186	100.00	16,170,027	100.00

公司非流动负债主要为长期借款、应付债券、递延所得税负债和其他非流动负债。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司非流动负债余额分别为 16,170,027 万元、14,811,186 万元、17,645,434 万元和 17,283,835 万元，占总负债的比例分别为 29.34%、23.80%、22.25%和 20.18%。

①长期借款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司长期借款余额分别为 9,992,850 万元、10,043,228 万元、12,162,098 万元和 12,718,540 万元，占非流动负债比例分别为 61.80%、67.81%、68.92%和 73.59%。公司长期借款主要用于房地产开发建设，长期借款期限一般与房地产项目开发周期相匹配。

截至 2018 年末公司长期借款较上年末增加 50,378 万元，增幅 0.50%，与上年末规模基本保持一致。2019 年末公司长期借款较上年末增加 2,118,870 万元，增幅 21.10%，主要是随公司 2019 年度项目开发规模扩大，融资需求增加所致。2020 年 9 月末公司长期借款较上年末增加 556,442 万元，增幅 4.58%。

②应付债券

截至 2017 年末，公司应付债券余额为 2,583,496 万元，2017 年度新增应付债券为公司发行的债权融资计划，规模为 10 亿元。

截至 2018 年末，公司应付债券余额为 1,309,774 万元。2018 年末应付债券余额减少主要是因为公司偿还 15 亿元的私募公司债券（“16 融创 01”）所致，随着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。

截至 2019 年末，公司应付债券余额为 1,795,954 万元，较上年度增幅 37.12%，公司 2019 年度并未新增发行公司债券，增加主要是由于截至 2018 年末一年内行权回售的债券未回售部分调整回应付债券科目所致。

截至 2020 年 9 月末，公司应付债券余额为 1,181,777 万元，较上年度减少 34.20%，主要是因为部分债券按其到期日转入一年内到期的非流动负债科目所致。

③递延所得税负债

递延所得税负债是公司通过收购股权获取新项目时，因产生土地评估增值所对应的递延所得税负债。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，递延所得税负债分别为 1,184,316 万元、1,134,845 万元、1,543,202 万元和 1,489,520 万元。2017 年度递延所得税负债余额的增加，主要是因为随着发行人扩大经营规模、完成全国化布局而逐年增加较多新收购房地产项目所致。

④其他非流动负债

其他非流动负债是公司通过收购股权获取新项目时，因产生土地评估增值所对应的递延土地增值税负债。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年

9 月末，其他非流动负债分别为 2,224,490 万元、2,171,812 万元、2,128,189 万元和 1,875,299 万元，分别占非流动负债总额的 13.76%、14.67%、12.06% 和 10.85%。

2、现金流量分析

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	18,320,223	32,800,125	26,132,292	21,580,637
经营活动现金流出小计	15,021,877	29,371,034	21,991,788	12,629,977
经营活动产生的现金流量净额	3,298,346	3,429,091	4,140,504	8,950,660
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	1,201,212	2,384,947	3,022,833	1,553,030
投资活动现金流出小计	3,247,183	7,826,969	5,142,856	13,179,256
投资活动产生的现金流量净额	-2,045,971	-5,442,022	-2,120,023	-11,626,226
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	15,762,385	22,018,261	11,185,858	11,017,935
筹资活动现金流出小计	16,495,993	19,872,333	11,903,015	6,986,735
筹资活动产生的现金流量净额	-733,608	2,145,927	-717,158	4,031,200
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	518,767	132,996	1,303,323	1,355,634
六、年末现金及现金等价物余额	7,936,499	7,417,732	7,189,292	5,885,969

（1）经营活动产生的现金流量分析

2017 年度、2018 年度、2019 年及 2020 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金净流量分别为 8,950,660 万元、4,140,504 万元、3,429,091 万元和 3,298,346 万元。

2018 年公司经营活动产生的现金流量净额较 2017 年减少 4,810,156 万元，2019 年公司经营活动产生的现金流量净额较 2018 年减少 711,413 万元，主要是由于 2018 和 2019 年度向合营、联营公司支付用于其物业项目开发的往来款项金额有所增长。

（2）投资活动产生的现金流量分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金净流量分别为-11,626,226 万元、-2,120,023 万元、-5,442,022 万元和-2,045,971 万元。公司投资净现金流出量较大，主要是由于报告期内，公司通过股权收购的

方式获取了较多房地产项目。

2018 年度，公司投资活动现金流入较上年度增加的同时，投资活动现金流出较上年度显著减少，因此投资活动现金净流量较上年度增加 9,506,203 万元，增幅为 81.77%。

2019 年度，公司抓住了获取土地的窗口，获取了一些房地产项目，投资活动现金流出较上年度增加，因此投资活动现金净流量较上年度减少 3,321,999 万元。

（3）筹资活动产生的现金流量分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金净流量分别为 4,031,200 万元、-717,158 万元、2,145,927 万元和-733,608 万元。

2018 年度，公司筹资活动现金流入水平与上年度基本持平，但由于偿还债务所支付的现金较上年有所增加，导致筹资活动产生的现金净流量较上年度明显减少。

2018 年度发行人筹资活动产生的现金净流量为-717,158 万元，2019 年度筹资活动产生的现金净流量为 2,145,927 万元，同比增长 399.23%，主要是由于随着公司规模的扩大，相应取得借款增长所致。

3、偿债能力分析

财务指标	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
资产负债率（%）	85.68	86.47	89.81	91.90
流动比率（倍）	1.13	1.15	1.16	1.25
速动比率（倍）	0.34	0.38	0.43	0.45
利息保障倍数	1.60	2.72	2.44	2.06

从短期偿债能力指标来看，截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司流动比率分别为 1.25、1.16、1.15 和 1.13，速动比率分别为 0.45、0.43、0.38 和 0.34。

从公司流动负债的构成来看，金融机构短期借款比例很小，流动负债主要为预售房款和应付关联方往来等正常经营所形成的负债，不会对公司的还本付息构成实际压力，且公司货币资金余额较为充裕，足以覆盖短期借款余额。同时，公司的速动比率水平基本保持稳定，公司短期偿债能力较强。

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地

储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产行业普遍存在财务杠杆水平较高的现象。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司资产负债率分别为 91.90%、89.81%、86.47%和 85.68%。

2018 年度公司有效降低杠杆水平，资产负债率较上年末有所降低。2019 年末公司资产负债率较 2018 年度进一步有所降低。2020 年 9 月末，公司资产负债率较上年末有所降低。

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司利息保障倍数分别为 2.06 倍、2.44 倍、2.72 倍及 1.60 倍，公司的息税前利润能够完全覆盖借款的利息费用支出，对利息的保障程度较好。

此外，公司始终按期偿还有关债务，资信情况一贯良好，与银行等金融机构建立了长期合作关系，获得较高授信额度。公司计划将本次公司债券募集资金用于偿还公司债券本金，因此本次公司债券的发行将有利于进一步改善公司的公司运营能力和偿债能力。

4、盈利能力分析

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	8,653,335	16,269,746	10,831,274	5,537,549
营业成本	6,642,518	11,977,880	8,219,011	4,497,026
投资收益	506,623	1,242,731	901,896	61,048
营业利润	1,048,823	3,221,411	1,489,867	-1,240,524
利润总额	1,105,637	3,667,877	1,783,153	1,023,680
净利润	841,115	3,058,945	1,383,053	1,000,999
归属于母公司股东的净利润	794,254	2,864,758	1,345,559	973,883

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司营业收入分别为 5,537,549 万元、10,831,274 万元、16,269,746 万元和 8,653,335 万元，营业成本分别为 4,497,026 万元、8,219,011 万元、11,977,880 万元和 6,642,518 万元。

2018 年度，公司营业收入较上年度增加 5,293,725 万元，增幅为 95.60%，主要由于公司业务规模持续扩大，于 2018 年交付结转收入的项目较上年度有所增加所致。2019 年度，公司营业收入较上年度增加 5,438,472 万元，增幅为 50.21%，主要由于公司业务规模持续扩大，于 2019 年交付结转收入的项目较上年度有所

增加所致。

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司营业利润分别为-1,240,524 万元、1,489,867 万元、3,221,411 万元和 1,048,823 万元，归属于母公司股东的净利润分别为 973,883 万元、1,345,559 万元、2,864,758 万元和 794,254 万元。

2018 年度，发行人营业利润由负转正，较上年度增加 2,730,391 万元，主要是因为本年度公司收入规模及毛利率均大幅增加所致。2019 年度，发行人营业利润较上年度增加 1,731,544 万元，同比增长 116.22%，增幅明显。

发行人 2019 年度利润总额较 2018 年度增加 1,884,724 万元，同比增长 105.70%，增幅明显。公司营业利润及利润总额均有较大提升主要是由于交付结转项目收入增加所致。

（1）营业收入结构分析

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
主营业务收入	8,618,067	99.59	16,212,555	99.65	10,736,828	99.13	5,489,349	99.13
其他业务收入	35,268	0.41	57,191	0.35	94,446	0.87	48,200	0.87
营业收入合计	8,653,335	100.00	16,269,746	100.00	10,831,274	100.00	5,537,549	100.00

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司主营业务收入分别为 5,489,349 万元、10,736,828 万元、16,212,555 万元和 8,618,067 万元，占营业收入的比重分别为 99.13%、99.13%、99.65%和 99.59%。从营业收入的构成上看，主要是由发行人自身房地产销售收入结转的收入构成。2017 年-2019 年及 2020 年 1-9 月，融创中国的销售额（总口径）分别为 3,620 亿元、4,608 亿元、5,562 亿元和 3,807 亿元，逐年销售额的快速增长，使得近两年结转的营业收入大幅增加。

报告期内的其他业务收入主要为收取关联方的品牌费收入。

①主营业务按行业划分

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
房地产开发及销售	8,150,514	94.57	15,338,028	94.61	10,256,017	95.52	5,200,829	94.74
文旅业务及其他	467,553	5.43	874,527	5.39	480,811	4.48	288,520	5.26
合计	8,618,067	100.00	16,212,555	100.00	10,736,828	100.00	5,489,349	100.00%

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司的主营业务收入以房地产开发及销售收入为主，由于公司进入正式运营期的自持物业较少，房地产销售及文旅业务等的收入在主营业务中的比重相对稳定。

②房地产销售收入按地区分析

单位：亿元

区域	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
北京区域	54.45	6.68	307	20.13	110	10.69	41	7.86
华北区域	107.78	13.22	207	13.46	127	12.40	19	3.66
上海区域	228.01	27.97	228	14.85	270	26.32	99	19.05
西南区域	255.94	31.40	281	18.31	223	21.70	93	17.84
东南区域	81.91	10.05	282	18.35	63	6.13	117	22.58
华中区域	27.49	3.37	108	7.03	123	11.96	62	11.93
华南区域	59.47	7.30	121	7.86	111	10.80	89	17.08
合计	815.05	100.00	1,534	100	1,026	100	520	100

公司房地产开发业务主要集中在上海、北京、青岛、杭州、重庆、成都、苏州、广州等，均属于一、二线核心城市和经济较发达地区，这也体现了公司聚焦深耕的发展战略，同时深耕少数区域有利于公司抵御行业下行风险，保持相对稳定的盈利能力和获利空间。

（2）营业毛利及毛利率

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司的营业毛利分别为 1,040,523 万元、2,612,263 万元、4,291,866 万元和 2,010,817 万元，营业毛利率分别为 18.80%、24.12%、26.38%和 23.24%，2018 年度较 2017 年度营业毛利增长 1,571,740 万元，2019 年度较 2018 年度营业毛利增长 1,679,603 万元，且近两年营业毛利率都有所上升。

（3）期间费用分析

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年	2018 年	2017 年
----	--------------	--------	--------	--------

	金额	占营业收入比例 (%)	金额	占营业收入比例 (%)	金额	占营业收入比例 (%)	金额	占营业收入比例 (%)
销售费用	544,936	6.30	622,116	3.82	501,186	4.63	315,946	5.71
管理费用	506,146	5.85	692,203	4.25	606,163	5.6	290,261	5.24
财务费用	-64,280	-0.74	-28,475	-0.18	-59,906	-0.55	374,262	6.76
合计	986,801	11.40	1,285,843	7.90	1,047,443	9.68	980,469	17.71

公司销售费用主要为销售推广费及销售人员薪酬支出等，随着房地产市场的波动及子公司项目规模的变化，2017-2019 年度及 2020 年 1-9 月，随着公司业务规模的不断扩大，销售推广活动的增加从而推动了销售费用较大幅度增加。

公司管理费用主要为薪酬支出、办公费用及费用性税金等。公司管理费用的逐年增长主要是由于公司业务规模不断扩大、控股及参股项目增加，人员费用、咨询及审计等中介费用上升。

公司财务费用为当期费用化的利息支出和手续费，并抵减存款利息收入后的净额。2019 年度，由于公司平均借贷总额有所增加，导致利息成本有所增加，但是发行人业务规模持续扩大，在建物业项目数量持续增加，因而资本化利息占总利息的成本的比例有所增加，导致费用化利息有所减少。

（4）投资收益分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司的投资收益分别为 61,048 万元、901,896 万元、1,242,731 万元和 506,623 万元，其中 2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，按权益法核算的对联营企业和合营企业的股权投资收益（损失）分别为-304,884 万元、409,020 万元、672,257 万元和 200,136 万元。

2017 年度产生较大投资损失的原因是发行人按照权益法计提了对乐视相关公司的投资损失 447,614 万元，剔除该影响后，2017 年度投资收益及按权益法核算的对联营和合营企业的股权投资收益分别为 508,662 万元和 142,730 万元。

2018 年度，公司投资收益较上年度显著增长 840,848 万元，主要由于公司上年度对乐视相关公司充分计提损失后，以及合联营公司盈利水平提升，导致本年度对合联营公司的投资收益较上年度大幅增长。

2019 年度，公司投资收益较上年度增长 340,835 万元，主要由于合联营公司盈利水平提升，导致本年度对合联营公司的投资收益较上年度有明显增长所致。

公司最近三年及一期的投资收益明细如下表：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占利润总额	金额	占利润总额	金额	占利润总额	金额	占利润总额
权益法核算的对合营企业股权投资收益	211,322	19.11%	645,531	17.60%	351,404	19.71%	72,222	7.06%
权益法核算的对联营企业股权投资收益（损失以“-”号填列）	-11,187	-1.01%	26,726	0.73%	57,616	3.23%	-377,106	-36.84%
对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）	200,136	18.10%	672,257	18.33%	409,020	22.94%	-304,884	-29.78%
处置子公司收益	1,639	0.15%	6,589	0.18%	10,441	0.59%	-19,394	-1.89%
处置联营公司收益	-6,291	-0.57%	1,449	0.04%	743	0.04%	-	-
资金占用费	311,139	28.14%	476,856	13.00%	236,812	13.28%	183,525	17.93%
长期股权投资公允价值的重新计量	-	-	85,579	2.33%	244,880	13.73%	201,801	19.71%
合计	506,623	45.82%	1,242,731	33.88%	901,896	50.58%	61,048	5.96%

截至 2020 年 9 月 30 日，公司对重要联营、合营企业的投资收益确认情况如下：

单位：万元

公司名称	关联关系	注册资本	权益占比	经营范围	项目	投资收益	投资收益占比
						确认金额（注 1）	
天津融创汇凯资产管理有限公司	合营	5,000	80%	投资控股	融创中心	38,057	19%
西安融创天朗地产有限公司	合营	10,000	56%	投资控股	西安项目合作平台	34,730	17%
山东融建置业有限公司	合营	10,000	60%	投资控股	山东项目合作平台	33,761	17%
上海高御房地产开发有限公司	合营	10,000	80%	房地产开发	上海桃花源	30,517	15%
山西融创恒基置业有限公司	合营	1,000	55%	房地产开发	南屯项目	13,134	7%
咸阳融创丽彩置业有限公司	合营	20,000	50%	投资控股	西安项目合作平台	12,309	6%
青岛达铭房地产开发有限公司	联营	150,015	33%	房地产开发	青岛项目合作平台	11,936	6%
南山（海南万宁）置业有限公司	合营	40,000	50%	房地产开发	岸上 150 亩	10,624	5%
青岛中腾双创产业发展有限公司	合营	8,000	35%	房地产开发	青岛项目合作平台	8,797	4%
沈阳庞大置业有限公司	合营	20,000	70%	房地产开发	沈阳融创城（三四五期）	8,616	4%
对其他联营企业和合营企业的投资收益						-2,345	-1%
对联营企业和合营企业的投资收益合计						200,136	100.00%

注 1：根据《企业会计准则》的要求，公司对具有共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核算，故对联营企业和合营企业采用权益法核算。确认应享有被投资单位净损益的份额时，公司按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益，其中，对联营企业和合营企业的净利润以取得投资

时被投资单位的各项可辨认资产等的公允价值为基础进行适当调整后予以确认。

（5）营业外收入

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司的营业外收入分别为 2,344,592 万元、393,597 万元、486,299 万元和 119,514 万元。占当期利润总额比例分别为 229.04%、22.07%、13.26%和 10.81%，主要为企业合并实现的交易收益。2017 年度发行人营业外收入显著增加，主要包括收购万达文旅项目产生的企业合并交易收益 2,029,580 万元以及收购天津星耀产生的企业合并交易收益 215,515 万元。2018 年度发行人营业外收入主要为收购万达文旅项目中剩余的重庆文旅城产生的企业合并交易收入 278,598 万元。2019 年度发行人营业外收入主要为收购云南城投项目产生的企业合并交易收益 209,235 万元。

公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月营业外收入构成如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	56,547	378,411	350,334	2,304,696
取得联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	16,280	13,418	15,300
其他	62,967	91,608	29,845	24,597
合计	119,514	486,299	393,597	2,344,592

2019 年度，发行人取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益构成如下：

单位：万元

项目	环球项目公司	其他	合计
合并成本			
股权对价	1,526,894	264,283	1,791,178
债权对价	-	263,912	263,912
原持有股权的公允价值	-	392,881	392,881
购买成本合计	1,526,894	921,076	2,447,971
取得的可辨认净资产公允价值份额	1,736,130	978,786	2,714,915

收益	209,235	169,176	378,411
商誉	-	111,467	111,467

发行人取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益构成了发行人当期营业外收入的主要组成部分。被投资单位可辨认净资产公允价值由评估确定，其评估价值主要基于市场信息和被收购公司未来现金流量确定，实质上是被投资单位未来经营收益提前体现在发行人当期的净利润中；相应地，被投资单位可辨认净资产以高于投资成本的公允价值入账后，对存货的评估增值会相应增加其存货的成本，由此会减少被投资单位未来的经营收益。反之，即使未来不再发生此类收益，由于相应也不存在评估增值增加存货成本的情况，此类性质的收益将以增加的项目毛利和净利润的形式体现在发行人的未来经营成果中，对发行人整体盈利能力影响较小。

综上，由于近年房地产市场波动，发行人将择机进行开展收并购业务，因此发行人营业外收入仍将持续受上述对子公司及合联营公司的收益影响。由于公司未来的收并购业务前景及市场机会存在不确定性，上述收益额亦将随之产生波动。

本期债券发行后，公司将进一步加强经营管理、资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证及时、足额安排资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付。本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流，充足的现金和较好的运营能力是公司到期清偿本期债券本息的保证。此外，公司土地储备较为充裕，流动资产变现能力较强为本期债券提供了偿债应急保障的方案。总体来看，发行人除营业外收入以外的主营业务收入及现金流可以较好覆盖本期债券的本息偿付，营业外收入对本期债券偿付能力影响较小。

（6）扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，发行人扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别为 218,216 万元、1,491,604 万元、2,505,414 万元和 846,033 万元，近三年呈逐年增长趋势。

2018 年度，发行人扣除非经常性损益归母净利润较 2017 年度显著增长 1,273,388 万元，增幅 583.54%，主要是因为公司本年度收入规模及盈利水平大幅提升所致。

2019 年度，发行人扣除非经常性损益归母净利润较 2018 年度显著增长 1,013,810 万元，增幅 67.97%，主要是因为公司本年度收入规模及净利润大幅提升所致。

综上，近三年发行人扣非归母净利润持续增长，发行人充足的现金和良好的运营能力，将为本期债券的偿付提供良好保障。

（二）未来业务目标及盈利能力的可持续性分析

1、公司未来业务目标

房地产市场整体总量增长逐渐平缓，公司会继续充分发挥自身优势抓住行业整合带来的机会，使公司继续保持良好稳定的增长，在行业内保持和提升行业地位。

（1）继续坚持以房地产开发为绝对核心主业，将致力于更加全面均衡的发展，尤其在规模快速增长的同时，不断提升盈利能力：

具备优势的全国化城市布局，充足高质量的土地储备以及成熟的管理团队和体系能力，已经形成了长期竞争优势，为公司未来快速健康的发展奠定了坚实的基础；

公司未来将更加注重盈利能力的提升：管理团队考核指标更加聚焦利润，充分发挥产品和品牌的溢价能力，有效利用规模化带来的成本控制优势，来逐步实现未来与销售规模相匹配的利润水平。

（2）在保持和提升公司在房地产行业内的竞争优势的同时，公司将用少量资源战略投资于在其他有增长潜力的行业中具备竞争优势的公司，为公司长期持续健康发展和盈利的持续提升进行提前布局 and 准备。

2、盈利能力的可持续性

发行人是房地产行业最重要最具影响力的高端精品物业发展商之一。公司在供求关系健康、未来发展潜力巨大的一二线核心城市所拥有的市场领导地位、高端精品品牌影响力、充足优质土地储备和经验丰富的管理团队等诸多竞争优势，将保证公司未来发展和盈利的可持续性。

公司主要土地储备集中在市场供求关系健康、未来潜力巨大的一二线城市的核心区域，在北京、上海、天津、重庆和杭州等城市土地储备充足，优质而充足

的土地储备是公司持续发展的有力支撑，可满足未来 3-5 年的开发需求，保证了公司未来经营发展的需要和盈利能力的可持续性；除上述已获取的土地储备外，公司还将根据业务发展需要，在现有聚焦发展的一线城市和核心二线城市较为谨慎的继续购入新的土地储备，进一步保证未来经营规模的稳定提升和盈利的持续性。

六、有息债务分析

（一）有息负债余额

截至 2020 年 9 月末，公司有息负债余额分布情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	占比 (%)	2019 年末	占比 (%)	2018 年末	占比 (%)	2017 年末	占比 (%)
短期借款	3,369,801	13.58	3,704,772	14.23	1,742,338	9.04	1,001,835	5.24
一年内到期的非流动负债	7,549,303	30.42	8,369,118	32.15	6,179,887	32.06	5,524,320	28.92
长期借款	12,718,540	51.24	12,162,098	46.72	10,043,228	52.10	9,992,850	52.31
应付债券	1,181,777	4.76	1,795,954	6.90	1,309,774	6.80	2,583,496	13.53
合计	24,819,421	100.00	26,031,942	100.00	19,275,227	100.00	19,102,501	100.00

（二）有息负债期限结构分析

截至 2020 年 9 月末，发行人总资产为 99,965,617 万元，总负债为 85,646,315 万元，其中合同负债 28,652,491 万元，发行人扣除合同负债的资产负债率 57.01%。截至 2020 年 9 月末，发行人有息负债余额 24,819,421 万元，期限结构情况如下：

单位：万元

项目	有息负债	
	金额	占比 (%)
1 年以内	10,919,104	43.99
1-2 年	8,048,118	32.43
2-5 年	4,772,775	19.23
5 年以上	1,079,425	4.35
合计	24,819,421	100.00

截至 2020 年 9 月末，发行人有息负债期限主要集中在 5 年以内，其中 1 年以内到期的有息负债占比为 43.99%，1-2 年有息负债占比为 32.43%，2-5 年有息负债占比为 19.23%，总体期限结构较为平滑合理。

本期债券的还本付息资金主要来源于公司日常运营产生的现金流入以及充足的货币现金。同时，公司不断增长的地产销售水平，丰富土地储备以及金融机构授信资金支持，将保障公司有息债务的还本付息。未来，公司将会对整体现金流情况进行统筹安排，防止公司出现集中偿付的风险。因此，基于公司目前所处的发展阶段及良好的运营能力，公司暂不存在集中偿付的风险。

（三）有息负债信用融资与担保融资的结构分析

截至 2020 年 9 月末，公司有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	占比（%）
担保借款	22,048,009	88.83
信用借款	2,771,412	11.17
合计	24,819,421	100.00

注：担保借款包括抵押借款、质押借款（子公司股权质押及购房合同收款权等未来收益权的质押）及保证借款

（四）本期公司债券发行后公司资产负债结构的变化

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 20 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金全部计入 2020 年 9 月 30 日的资产负债表，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 4、假设本期债券募集资金全部用于偿还公司已发行的公司债券本金。

基于上述假设，本期发行对公司合并报表财务结构的影响如下表：

单位：亿元

项 目	2020 年 9 月 30 日	本期债券发行后（模拟）	变动
流动资产	7,701.10	7,701.10	0.00
非流动资产	2,295.46	2,295.46	0.00
资产合计	9,996.56	9,996.56	0.00
流动负债	6,836.25	6,816.25	-20.00
非流动负债	1,728.38	1,748.38	20.00

项 目	2020 年 9 月 30 日	本期债券发行后（模拟）	变动
负债合计	8,564.63	8,564.63	0.00
资产负债率	85.68%	85.68%	0.00

本期债券发行后，发行人资产负债率保持不变，流动比率仍为 1.13，速动比率变化为 0.35，资产负债结构保持稳定。

七、其他重要事项

（一）承诺及或有事项

1、重大承诺事项

（1）资本承诺

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
结算日尚未产生的 物业开发支出：				
已签约未付款	14,003,658	13,256,560	8,321,247	5,245,352
合计	14,003,658	13,256,560	8,321,247	5,245,352

（2）经营租赁承诺

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
不可撤销经营租赁的 最低租赁付款额：				
不超过 1 年	22,412	20,020	11,372	6,746
1 年以上 5 年以内	47,791	34,764	20,900	10,151
5 年以上	32,110	42,516	443	464
合计	102,313	97,300	32,715	17,361

（3）投资承诺

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
已承诺未出资额	106,872	148,433	218,018	-
已签约未付股权款	9,251	9,251	1,120,058	310,532
合计	116,123	157,684	1,338,076	310,532

2、或有事项

（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至报告期末，发行人不存在占公司最近一期经审计净资产（以合并报表中所有者权益合计金额计算）绝对值 5%以上的未决或者可预见的对本期债券发行具有重大不利影响或构成实质性法律障碍的重大诉讼、仲裁及行政处罚。

（2）公司就按揭融资的财务担保的或有负债

公司按照房地产行业惯例，为商品房购买人提供按揭贷款的阶段性担保。截至 2020 年 9 月 30 日，发行人按揭贷款担保余额为 1,304.7 亿元。根据担保条款，在担保期间，如购买人拖欠银行按揭还款，公司须向银行偿还购买人拖欠的按揭本金、应计利息及罚金，而公司有权接收相关商品房的法定所有权。

（3）对外担保情况

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人对外担保情况如下：

担保方	被担保方	担保金额 (万元)
融创房地产集团有限公司	武汉融创臻远房地产有限公司	300,000
	天津双街盛兴经济建设开发有限公司	250,000
	杭州金越房地产开发有限公司	200,000
	山西融创基业房地产开发有限公司	176,517
	杭州昌茂置业有限公司	156,676
	宁波融创金湾置业有限公司	144,762
	南京昌融置业有限公司	142,800
	杭州融伦置业有限公司	141,600
	青岛融创建晟投资有限公司	138,000
	杭州滨融房地产开发有限公司	134,460
	杭州元融坤房地产开发有限公司	131,250
	石家庄市中央商务区开发有限公司	108,000
	绍兴武地臻雅置业有限公司	102,748
	温州凯创置业有限公司	100,000
	南京政融置业有限公司	99,450
	合肥苏宁悦城置业有限公司	93,901
	中山市华富房地产开发有限公司	91,000
	石家庄裕腾房地产开发有限公司	89,700
	广州市金璟置业发展有限公司	88,800
	天津星耀投资有限公司	88,300
	天津融创沅宸置业有限公司	88,000
	徐州誉创置业有限公司	78,000

	石家庄裕颢房地产开发有限公司	75,000
	宁波凯创置业有限公司	74,250
	苏州新高融建建设发展有限公司	61,050
	天津融创兴辰投资有限公司	60,760
	郑州新大观置业有限公司	60,000
	北京政融大道地产有限公司	59,823
	新津帛锦房地产开发有限公司	59,600
	武汉地控馨盛置业有限公司	58,800
	青岛中腾双创置地有限公司	54,000
	重庆融创启洋置业有限公司	51,498
	无锡瑞衡置业有限公司	51,440
	宜昌宏融基业房地产开发有限公司	51,000
	宁波融创悦慈置业有限公司	50,000
	青岛荣悦置业有限公司	49,000
	南昌创臻房地产开发有限公司	47,997
	杭州金辰置业有限公司	47,600
	佛山市南海祁升置业有限公司	45,920
	山西融创现代置业有限公司	41,579
	济南融创历控置业有限公司	40,076
	无锡政融置业有限公司	36,720
	义乌城臻置业有限公司	36,327
	无锡融颢置业有限公司	36,120
	福州融伦房地产开发有限公司	35,400
	天津融创淇元置业有限公司	34,800
	漳州国融房地产开发有限公司	33,950
	重庆盛资房地产开发有限公司	33,300
	重庆葛洲坝融创深达置业有限公司	30,600
	重庆融创东励房地产开发有限公司	29,400
	杭州融阳政房地产开发有限公司	28,050
	河北融创润江房地产开发有限公司	26,500
	湖州海王康山置业发展有限公司	26,415
	无锡润民置业发展有限公司	25,213
	亳州嘉泰置业有限公司	25,000
	广西中稷康元置业有限公司	25,000
	芜湖兴元置业有限公司	24,985
	重庆星界置业有限公司	24,320
	上海崇明豫商房地产开发有限公司	24,000
	海南文昌之华置业发展有限公司	23,700
	青岛融创邦晟房地产有限公司	23,505
	湖州海王康山地产发展有限公司	23,475
	宁夏优创置业有限公司	23,000
	蚌埠融创新珠置业有限公司	22,737

	河南佳港实业有限公司	22,200
	舟山融金置业有限公司	20,400
	扬州颐诚置业有限公司	19,291
	鄂州融汇致远置业有限公司	18,150
	衢州融成房地产开发有限公司	18,105
	湖州融达房地产开发有限公司	18,000
	济宁毅德北创置业有限公司	17,900
	贵州融创百川置业有限公司	17,700
	威海南海融创置业有限公司	16,000
	南宁富鼎房地产开发有限公司	15,000
	莆田臻泰置业有限公司	14,943
	舟山融恒置业有限公司	14,750
	上海融政新置业有限公司	14,625
	佛山市融鸿房地产有限公司	10,521
	重庆碧桂园融创弘进置业有限公司	10,500
	新疆融茂房地产开发有限公司	10,200
	山西融创恒基置业有限公司	9,210
	武汉泰恒房地产开发有限公司	9,175
	淮安国创房地产开发有限公司	8,868
	武汉凌悦房地产开发有限公司	8,820
	西安融创天朗地产有限公司	8,200
	天津兴晟房地产开发有限公司	7,000
	青岛达铭房地产开发有限公司	6,744
	泰兴市创和置业有限公司	6,424
	徐州辉创房地产开发有限公司	6,353
	如皋创润置业有限公司	6,145
	齐河融创大道置业有限公司	6,024
	柳州融峰房地产开发有限公司	5,200
	新疆绿城置业投资有限公司	4,900
	乐视网信息技术（北京）股份有限公司	4,200
	仁寿大都融创鸿宜房地产开发有限公司	2,480
	北海融都置业有限公司	2,391
	海南康斯宾悦度假酒店管理公司	500
上海融创房地产开发集团有限公司	上海民投置业有限公司	137,600
	苏州宏昱置业有限公司	125,000
	南京锦致置业有限公司	76,800
	南京苏美达置业有限公司	42,840
	扬州源融置业有限公司	27,720
	葛洲坝融创南京房地产开发有限公司	25,946
	扬州广融置业有限公司	24,500
	融创（江苏）置业有限公司	22,350
	南京市和锦置业有限公司	20,100

	无锡亿丰置业有限公司	12,350
	苏州融政置业有限公司	11,700
	扬州昌泽置业有限公司	10,927
融创鑫恒投资集团有限公司	龙岩融鑫房地产开发有限公司	21,038
融创西南房地产开发（集团）有限公司	柳州市瀚丰房地产开发有限公司	9,750
合计		5,565,410

八、财产权利限制情况

截至 2020 年 9 月 30 日，公司资产抵押、质押及其他权利限制合计 26,166,454 万元。具体情况如下：

单位：万元

项目	金额	受限原因
货币资金	1,979,878	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	17,873,841	作为银行借款（开发贷、并购贷等）抵押物
固定资产、无形资产、投资性房地产及在建工程等	6,312,734	作为银行借款抵押物
合计	26,166,454	-

截至 2020 年 9 月 30 日，重要子公司股权质押情况如下：

单位：亿元

重要子公司	区域	出质人	质权人	出质股权比例	出质登记设立日期
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	北京	融创（青岛）置地有限公司	中国民生银行股份有限公司青岛分行	73.94%	2019/3/19
		青岛景晟健康产业有限公司	中国民生银行股份有限公司青岛分行	26.06%	2020/9/30
河南中珂置业有限公司	华北	河南融创奥城置业有限公司	中航信托股份有限公司	38.50%	2020/7/2
		石家庄融创贵和房地产开发有限公司	中航信托股权有限公司	8.00%	2020/7/2
		河南融创奥城置业有限公司	中国工商银行股份有限公司郑州南阳路支行	38.50%	2020/8/27
		石家庄融创贵和房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司郑州南阳路支行	8.00%	2020/8/27
武汉融创基业投资控股有限公司	华中	融创房地产集团有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	15.00%	2020/8/7
昆明融创城投资有限公司	西南	天津融创腾誉文旅地产有限公司	重庆国际信托股份有限公司	51.00%	2018/8/6

环球融创会展文旅集团有限公司	西南	融创西南房地产开发（集团）有限公司、邓鸿	云南省城市建设投资集团有限公司	51.00%	2019/12/25
四川黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司	西南	环球融创会展文旅集团有限公司	中国民生银行股份有限公司成都分行	100.00%	2018/6/15
重庆阳光壹佰房地产开发有限公司	西南	融创西南房地产开发（集团）有限公司 阳光壹佰置业集团有限公司 洋浦华电置业有限公司 阳光一百置业（辽宁）有限公司	中信信托有限责任公司	100.00%	2020/1/16
融创西南房地产开发（集团）有限公司	西南	融创房地产集团有限公司	重庆国际信托股份有限公司	100.00%	2020/5/12
四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司	西南	成都时代环球实业有限公司	重庆三峡银行股份有限公司渝中支行	80.00%	2019/1/7
贵阳观山湖大数据科技产业园建设有限公司	西南	融创西南房地产开发（集团）有限公司	贵阳银行股份有限公司观山湖支行	51.00%	2019/10/12

第七节 募集资金运用

一、本期债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会会议审议通过，并经股东批准和授权，经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]3512号”文批复，公司拟注册公开发行不超过80亿元（含80亿元）的公司债券。

本期债券发行规模不超过20亿元（含20亿元）。

二、本期债券募集资金运用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司已发行的公司债券本金。

具体拟偿还公司债券明细如下：

证券名称	起息日	下一回售行权日	到期日	本金余额 (亿)	本期债券 偿付金额 (亿)	票面利率 (%)
16 融创 03	2016-03-07	-	2021-03-08	0	15.4719	6.50
16 融创 05	2016-06-13	2021-06-15	2022-06-13	23	4.5281	7.00
总计	-	-	-	23	20	

*注：①16 融创 03 已于 2021 年 3 月 8 日按时兑付，兑付本金金额为 35 亿。20 融创 03 募集资金中剩余 3.7281 亿元已用于偿还 16 融创 03 到期本金金额，21 融创 01 全部募集资金 15.8 亿已用于偿还 16 融创 03 到期本金金额，本期债券募集资金中 15.4719 亿元拟用于偿还 16 融创 03 已到期本金金额。

因本期债券的审批和发行时间尚存在一定不确定性，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，本公司将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本金偿付要求、公司债券结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还公司债券本金的具体事宜，上述具体偿还公司债券将根据具体情况进行调整。

对于行权回售、到期时间或付息时间早于本期债券发行时间的债券，发行人将自筹资金偿还到期或回售债券，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。对于行权回售、到期时间晚于本期债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券本金后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公司债券本金。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财

务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金不超过 12 个月）。发行人承诺在拟偿还债务到期之前，将用于补充流动资金的募集资金归还至募集资金专项账户。

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期发行公司债券的募集资金使用对公司财务状况的影响模拟测算请参见在“第六节财务会计信息”之“六、（四）本期公司债券发行后公司资产负债结构的变化”中的分析。

四、前次发行公司债券的募集资金使用情况

经中国证监会“证监许可[2020]408 号”文件核准，公司获准在中国境内公开发行人不超过 80 亿元（含 80 亿元）的公司债券。公司于 2020 年 4 月完成了首期规模为 40 亿元的债券发行、于 2020 年 5 月完成了第二期规模为 33 亿元的债券发行，主承销商已于发行完成后 3 个交易日内向公司划转了债券募集资金。

经深圳证券交易所“深证函[2020]509 号”文件审核，公司获准在中国境内非公开发行人不超过 80 亿元（含 80 亿元）的公司债券。公司于 2020 年 9 月完成了首期规模为 13 亿元的债券发行，主承销商已于发行完成后 3 个交易日内向公司划转了债券募集资金。

经中国证监会“证监许可[2020]3512 号”文件注册批复，公司可公开发行不超过 80 亿元（含 80 亿元）公司债券。公司于 2021 年 1 月完成了首期规模为 15.8 亿元的债券发行，主承销商已于发行完成后 3 个交易日内向公司划转了债券募集资金。

依照《融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）募集说明书》、《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）募集说明书》、《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）募集说明书》的约定，债券募集资金用于偿还公司债券本金。截至募集说明书签署日，募集资金均按照募集说明书的约定正常使用。

上述资金均正常使用，不存在与募集说明书约定的运用计划不一致的情况，亦不存在募集资金转借他人的情况。

五、公司关于本期债券募集资金的承诺

1、发行人承诺公司及下属子公司不将本期债券募集资金用于购置土地和支付土地出让金；

2、发行人承诺本期债券的募集资金使用将严格按照募集说明书约定进行，本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于全部用于偿还存续公司债券，保证不将募集资金直接或间接转借他人使用。

第八节 债券持有人会议

投资者认购本次公司债券视作同意发行人制订的《融创房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本次债券募集说明书的约定行使权利，维护自身的利益。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》（以下简称“会议规则”）的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

（一）总则

1、为规范融创房地产集团有限公司（以下简称“发行人”）公开发行的“融创房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券”（以下简称“本次债券”或“债券”）的债券持有人的合法权益，规范本次债券的债券持有人会议（以下简称“债券持有人会议”）的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）等法律、法规、规范性文件及自律规则（以下合称“法律、法规和规则”）的规定，制定《融创房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》（以下简称“本规则”或“《会议规则》”）。

2、本规则项下的公司债券为发行人经 2020 年 2 月 25 日召开的董事会审议通过，发行总额为不超过人民币 80 亿元（含 80 亿）、期限不超过 7 年（含 7 年）的融创房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券，本次债券的发行人是融创房地产集团有限公司，本次债券受托管理人为华泰联合证券有限责任公司。

本次债券采取分期发行方式的，除非经合法程序修改，本规则适用于本次债券项下任一期公司债券。

3、债券持有人会议由全体债券持有人依据本规则组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集并召开，并对本规则规定本次债券所涉及的职权范围内事项依法进行审议和表决。

4、债券持有人为通过认购或购买或其他合法方式取得本次债券之投资者。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意并接受本规则，受本规则之约束。

5、债券持有人进行表决时，以每一张未偿还的本次债券为一表决权。债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，或者与债券持有人会议拟审议事项有关联关系时，应当回避表决。

6、债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）均具有同等约束力。

7、除非本规则其他条款另有定义，本规则中使用的已在《融创房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）、《关于融创房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）中定义的词语，应与其在《募集说明书》、《受托管理协议》中的定义与解释相同。

（二）债券持有人会议的权限范围

1、债券持有人会议依据法律、法规和规则以及《募集说明书》、《受托管理协议》等规定行使如下职权：

（一）就发行人变更《募集说明书》的重要约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、取消《募集说明书》中的赎回条款、上调利率条款和回售条款；

（二）在发行人发生不能按期、足额偿还本次债券本息时，决定采取何种措

施维护债券持有人权益，决定委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人偿还债券本息，决定委托债券受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产等法律程序；

（三）当发生影响发行人偿债能力或本次债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金的，决定委托债券受托管理人以及督促发行人、增信机构制定债券信用风险化解和处置预案并落实相关信用风险管理措施、违约处置措施，根据法律、法规和规则的规定履行相关信息披露义务；

（四）当发行人发生减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等对债券持有人权益产生重大影响的主体变更事项时，对债券持有人依法享有的权利行使，以及采取的担保措施或偿债保障措施作出决议；

（五）对发行人提议增加或变更担保措施作出决议；

（六）决定变更债券受托管理人或《受托管理协议》的主要内容；

（七）修改本规则；

（八）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性时，决定需要依法采取行动；

（九）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施时，对债务重组方案提出建议并作出是否同意的决议；

（十）当发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，对债券持有人依法享有的权利行使及处理方案作出决议；

（十一）根据法律、法规和规则、本次债券上市/挂牌转让交易的证券交易所（以下简称“交易所”）及本规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

对于本规则中规定的债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；对于其他事项，债券持有人应依据有关法律、法规和规则以及《募集说明书》的约定行使权利，维护自身的利益。

（三）债券持有人会议的召集

1、在本次债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

（一）拟变更《募集说明书》的重要约定（包括但不限于本次债券发行条款、偿债计划和保障措施、增信安排等）；

（二）拟修改本规则；

（三）拟变更债券受托管理人或《受托管理协议》的主要内容；

（四）发行人已经或预计不能按期足额支付本次债券的本息，需要决定或授权采取相应措施；

（五）发生影响发行人偿债能力或本次债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金；

（六）发行人因减资、合并、分立、被接管、歇业、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（七）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益有重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（八）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

（九）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（十）发行人、债券受托管理人、单独或合计持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；

（十一）发生《受托管理协议》约定的应由债券持有人会议决定的事项；

（十二）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

（十三）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

（十四）发生根据法律、法规和规则以及《会议规则》的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或本规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

2、发行人、单独或合计持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开债券持有人会议的，债券受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外。债券受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或合计持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

发生除发行人、单独或合计持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开债券持有人会议以外情形的，债券受托管理人自发生之日起或决定召开之日起 5 个交易日内，应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。如债券受托管理人未在规定时间内发出召开债券持有人会议通知的，发行人、单独或合计持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人可以公告方式发出召开该期债券的债券持有人会议的通知。

3、会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券受托管理人是债券持有人会议召集人。

单独持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本次债券总额中任一期债券百分之十以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

发行人根据第十条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

4、自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当为债券持有人会议聘请律师，对债券持有人会议进行见证，并对以下问题出具法律意见：

（一）会议的召集、召开程序是否符合法律、法规和规则以及《会议规则》的规定；

（二）出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；

（三）会议的表决程序、表决结果是否合法有效；

（四）应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见。

（四）债券持有人会议的通知

1、召集人应当至少于债券持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开债券持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。

债券持有人会议公告至少应载明以下内容：

（一）债券发行情况；

（二）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（三）会议时间和地点；

（四）会议召开形式。可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络、通讯投票等方式进行的，召集人应披露网络或通讯投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（五）会议拟审议议案；

（六）会议议事程序：包括债券持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（七）债权登记日：应当为债券持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

（八）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出示授权委托书和身份证明，在授权范围内参加债券持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

召集人就可以公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债

券持有人会议召开日 5 个交易日前发出，并且不得因此而变更债券持有人会议的债权登记日。

债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定报刊或互联网网站上公告。

2、债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、法规和规则以及《会议规则》的有关规定。

3、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据本规则第八条和第九条的规定决定。

4、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日前 1 个交易日。债权登记日收市时在证券登记结算机构托管名册上登记的有表决权的本次债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

5、债券持有人会议如以现场方式或现场和非现场结合的方式召开的，则现场会议原则上应在发行人住所地或债券受托管理人住所地所在城市召开。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。会议费用应由发行人承担。

6、发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消，一旦出现延期或取消的情形，召集人应及时公告并说明原因。

（五）债券持有人会议议案、授权及出席

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案应符合法律、法规和规则以及《会议规则》的相关规定或约定，在债券持有人会议的权限范围内，有利于保护债券持有人的利益，并有明确并切实可行的决议事项。

受托管理人拟召集债券持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会审议。受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人以及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

2、债券持有人会议审议事项由召集人根据本规则第八条和第九条的规定决定。

3、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并行使表决权,也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。债券持有人和/或代理人应自行承担出席、参加债券持有人会议而发生的差旅费等费用。

债券持有人本人出席会议的,应出示本人身份证明文件和持有本次债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件,债券持有人法定代表人或负责人出席会议的,应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

委托代理人出席会议的,代理人应出示本人身份证明文件、委托人(或其法定代表人、负责人)依法出具的授权委托书、委托人身份证明文件、委托人持有本次债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

债券持有人出具的授权委托书应当载明下列内容:

- (一) 代理人的姓名;
- (二) 是否具有表决权和/或表决权的范围;
- (三) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示;
- (四) 授权委托书签发日期和有效期限;
- (五) 委托人签字或盖章。

授权委托书应当注明:如果债券持有人不作具体指示,债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。

4、召集人和律师应依据债券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册共同对出席会议之债券持有人的资格的合法性进行验证,并登记出席债券持有人会议之债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本次债券张数。

上述债券持有人名册由发行人承担费用从债券登记机构取得并无偿提供给召集人。

5、应单独和/或合并持有本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人、债券受托管理人的要求,发行人应派代表出席债券持有人会议。发行人代

表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。

6、经会议主持人同意，其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明。

7、债券受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

8、单独或合计代表本次债券中任一期债券总额百分之十以上的债券持有人有权向该期债券的债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第七个交易日，将内容完整的临时提案提交会议召集人，会议召集人应在收到临时提案后，于债券持有人会议召开日五个交易日前在交易所指定的信息披露网站和发行人确定的其他监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。除上述规定外，

会议召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。

9、召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、住所地址、持有或者代表有表决权的本次债券张数、被代理人姓名（或单位名称）、联系方式等事项。

（六）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式召开。投票采用记名方式。债券持有人会议须由持有本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一以上的债券持有人和/或代理人出席方可召开。

2、债券受托管理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人（或代理人）推举一名出席本次会议的债券持有人或代理人担任该次会议的主持人。

3、会议主持人有权经债券持有人会议同意后决定休会及改变会议地点。若经债券持有人会议指令，会议主持人应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得再行对在原先正常召集的会议上未通过讨论的议案再次作出决议。

4、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构（如有）应当按照召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。

资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

（七）债券持有人的表决、决议及会议记录

1、每次债券持有人会议之监票人为二人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或代理人担任。

与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

2、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

3、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

4、债券持有人会议投票表决以记名方式投票表决。债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

多填、未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

5、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并

且其代表的本次债券张数不计入出席债券持有人会议的出席张数：

- （一）债券持有人为发行人、持有发行人超过 10% 股权/股份的发行人股东；
- （二）本次债券的增信机构；
- （三）发行人的其他关联方；
- （四）债券清偿义务承继方。

6、债券持有人会议决议须经出席会议的本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一以上的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。

现场召开债券持有人会议的，会议主持人根据表决结果宣布债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。以非现场方式召开债券持有人会议的，或以现场和非现场方式相结合方式召开债券持有人会议的，表决结果以会议决议公告为准。

会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；本期未偿还债券面值总额 10% 以上有表决权的债券持有人（或其代理人）对会议主持人宣布的表决结果有异议的，如果会议主持人未提议重新点票，本期未偿还债券面值总额 10% 以上有表决权的债券持有人有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

7、任何与本次债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、法规和规则以及《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

（一）如果该决议是根据债券持有人、债券受托管理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

（二）如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

8、债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本次债券张数及占本次债券总张数的比例、表决方式、会议的有效性、

每项拟审议事项的详细内容和表决结果。

该次债券持有人会议的召集人负责上述公告事宜。

受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或募集说明书的约定履行相关义务，并及时予以披露。发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

9、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录包括以下内容：

- （一）会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
- （二）会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
- （三）本次会议见证律师和监票人的姓名；
- （四）出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本次债券张数及占本次债券总张数的比例；
- （五）对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- （六）债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
- （七）相关法律、法规和规则规定应载入会议记录的其他内容。

持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

10、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债券受托管理人保管，保管期限至本次债券到期之日、本息全部清偿后或实质违约处置总结提交相关监管机构和自律组织之日起五年。

11、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。

（八）附则

- 1、本规则经发行人和债券受托管理人签署后，自本次债券首期发行完成之日起生效施行。除经发行人同意且债券持有人会议决议通过，本规则不得变更。
- 2、本规则项下公告的方式由相关公告主体根据法律、法规和规则确定。
- 3、因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等费用均由发行人承担。
- 4、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应协商解决，协商不成的，应在华泰联合证券有限责任公司住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。
- 5、本规则未尽事宜或与法律、法规和规则的规定不一致的，以法律、法规和规则的规定为准。
- 6、本规则所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

第九节 债券受托管理人

投资者认购本次公司债券视作同意《融创房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》。本章列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。《债券受托管理协议》的全文置备于公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人聘任及债券受托管理协议签订情况

（一）债券受托管理人的名称及基本情况

名称：华泰联合证券有限责任公司

注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

法定代表人：江禹

联系电话：021-38966548

联系人：王世园、乔梁、贾勇

（二）受托管理协议签订情况

2020 年 3 月，发行人与华泰联合证券签订了《债券受托管理协议》。

（三）受托管理人与发行人的利害关系情况

截至报告期末，发行人与债券受托管理人及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存直接或间接的股权或其他利害关系。

二、《债券受托管理协议》的主要内容

（一）债券受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任华泰联合作为本期债券的受托管理人，并同意接受华泰联合的监督。

2、在本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、《募集说明书》、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的规定，行使权利和履行义务。

3、发行人应当在《募集说明书》中约定，投资者认购或持有本期债券视作同意华泰联合作为本期债券的受托管理人，并视作同意《债券受托管理协议》项下的相关约定及债券持有人会议规则。

4、受托管理人情况

名称：华泰联合证券有限责任公司

注册地址：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、04）、17A、18A、24A、25A、26A

法定代表人：江禹

联系电话：021-38966548

联系人：王世园、乔梁、贾勇

5、双方确认，受托管理人与发行人不存在未披露的可能影响受托管理人公正履行债券受托管理职责的利害关系。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及《募集说明书》的约定。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和公司章程的规定应当提交董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当立即并不晚于三个工作日内书面通知华泰联合，并根据华泰联合要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主体评级或发行人发行的债券信用评级发生变化；
- （3）发行人及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废、发生重大资产重组等；
- （4）发行人及其合并范围内子公司发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的公司债券违约；
- （5）发行人及其合并范围内子公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （6）发行人及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，超过上年末净资产的百分之十；
- （7）发行人及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散及申请破产、依法进入破产程序或其他涉及发行人主体变更的决定，发行人的控股股东或实际控制人发生变更的，发行人名称变更的、本期债券名称变更的；
- （9）发行人及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施、自律组织纪律处分；
- （10）内外部增信机制、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- （12）发行人及其主要子公司、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，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的；
- （13）发行人拟变更《募集说明书》的约定；
- （14）发行人不能按期支付本息；
- （15）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重

不确定性，需要依法采取行动的；

（16）发行人及其主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50%以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上；

（17）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（18）发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；

（19）发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；

（20）发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；

（21）发行人募集资金使用情况和《募集说明书》不一致；

（22）发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（23）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

（24）发生其他按照《公司债券临时报告信息披露格式指引》中要求对外公告的事项。

就上述事件通知华泰联合的同时，发行人应附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《债券受托管理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项是否影响本期债券本息安全的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的有效且切实可行的措施。

5、发行人应按照深圳证券交易所制定的《公司债券临时报告信息披露格式指引》的有关规定，在预计发生或已知晓重大事项发生时及时以书面/邮件的方式

告知受托管理人，按要求完成重大事项的披露义务。

6、发行人应当协助华泰联合在债券持有人会议召开前或华泰联合认为有必要的时候取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照华泰联合要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，在华泰联合依法申请法定机关采取财产保全措施时，应当予以配合。

上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）与发行本次债券相关的公司主要负责人不得调离；（5）《募集说明书》约定的其他偿债保障措施。

发行人追加担保、采取其他偿债保障措施以及华泰联合申请财产保全措施、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用应由发行人承担，受托管理人无承担或垫付义务。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排；（5）《募集说明书》约定的其他后续偿债措施。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本期债券本息。

9、发行人应对华泰联合履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与华泰联合能够有效沟通。在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束后发行人应尽快向华泰联合提供经审计的会计报告；于半年度和/或季度结束后尽快向华泰联合提供半年度和/或季度财务报表；根据华泰联合的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合华泰联合及新任受托管理人完成华泰联合工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向华泰联合履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据《债券受托管理协议》的规定向华泰联合支付本期债券受托管理报酬和华泰联合履行受托管理人职责产生的额外费用，包括但不限于以下内容：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）华泰联合基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因发行人未履行《债券受托管理协议》和《募集说明书》项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用，包括但不限于华泰联合要求发行人追加担保、申请财产保全措施、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用。

上述所有费用发行人应在收到华泰联合出具账单及相关凭证之日起五个交易日内向华泰联合支付。

13、发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

14、发行人应当履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务，及时向华泰联合通报与本期债券相关的信息，为华泰联合履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

15、发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以《债券受托管理协议》约定的通知方式及时通知受托管理人。

16、发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：（1）该等担保在《募集说明书》公告日已经存在；或（2）《募集说明书》公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保属于发行

人正常经营活动，且对外担保不会对发行人本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

17、发行人仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

18、发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；

（6）法律、行政法规、部门规章、深圳证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

19、发行人应按照深圳证券交易所制定的《公司债券临时报告信息披露格式指引》的有关规定，在预计发生或已知晓重大事项发生时及时以书面/邮件的方式告知受托管理人，按要求完成重大事项的披露义务。

20、发行人应按照深圳证券交易所制定的《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》的有关规定，配合受托管理人进行信用风险监测、排查与分类管理。

21、发行人应当履行《债券受托管理协议》、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）华泰联合的职责、权利和义务

1、华泰联合应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对

发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。华泰联合为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、对于发行人作出的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件，华泰联合因合理信赖其为真实而采取的任何作为、不作为应得到保护且不应对此承担责任。华泰联合可以合理依赖以任何邮件或电子系统传输方式等经发行人确认的方式由发行人作出的指示，且华泰联合应就该等合理依赖依法得到保护。

3、华泰联合应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就《债券受托管理协议》第 2.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（二）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）调取发行人、保证人银行征信记录；

（四）对发行人和保证人进行现场检查；

（五）约见发行人或者保证人进行谈话。

4、华泰联合应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，华泰联合应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。华泰联合有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

5、华泰联合应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过证券交易所指定的信息披露网站和发行人确定的其他监管部门指定的媒体，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

6、华泰联合应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

7、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响

情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，华泰联合应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告（如需）。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

8、华泰联合应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

9、华泰联合应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。华泰联合应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

10、华泰联合预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用、华泰联合申请财产保全措施、提起诉讼或仲裁等司法程序的费用均应由发行人承担，华泰联合不予承担或垫付。

11、本期债券存续期内，华泰联合应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本期债券设定担保的，华泰联合应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13、发行人不能偿还债务时，华泰联合应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

14、华泰联合对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

15、华泰联合应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，

包括但不限于《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

16、除上述各项外，华泰联合还应当履行以下职责：

（一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

17、在本期债券存续期内，华泰联合不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

华泰联合在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

18、除《受托管理协议》约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出外，华泰联合不就其履行本期债券受托管理人责任而向发行人收取报酬。

19、华泰联合不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务和法律规定的其他相关义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律规定和《债券受托管理协议》出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责。

20、华泰联合应当在履职过程中，重点加强债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

（一）建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

（二）对受托管理的债券持续动态开展监测、排查，进行风险分类管理；

（三）发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人或其他相关机构披露相关信息，进行风险预警；

（四）按照规定或约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

（五）协调、督促发行人、增信机构（如有）等采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

（六）根据相关规定、约定或投资者委托，代表投资者维护合法权益；

（七）法律、行政法规、部门规章、深圳证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

21、华泰联合应定期对发行人是否发生深圳证券交易所制定的《公司债券临时报告信息披露格式指引》中的重大事项或其他未列示但对发行人本期债券偿债可能产生重大不利影响的事项进行排查；华泰联合应按照《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》的有关规定对发行人进行监测与分类管理。必要时可提高排查频率。

22、华泰联合有权行使《债券受托管理协议》、《募集说明书》及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行《债券受托管理协议》、《募集说明书》及法律、法规和规则规定的其他义务。

（四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、华泰联合应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对《募集说明书》所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）华泰联合履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用的核查情况及专项账户运作情况；
- （4）发行人偿债意愿和能力分析；
- （5）增信措施的有效性分析，内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （6）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （7）发行人在《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况；
- （8）债券持有人会议召开的情况；

（9）发生《债券受托管理协议》第 3.4 条第（1）项至第（12）项等可能影响发行人偿债能力的重大事项，说明基本情况、处理结果及受托管理人采取的应对措施等；

（10）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现华泰联合与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条第（1）项至第

（12）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，华泰联合在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（五）利益冲突的风险防范机制

1、华泰联合在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（一）华泰联合自身或通过代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与华泰联合履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突。

（二）华泰联合其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，华泰联合已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）华泰联合承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）华泰联合承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被华泰联合用于《债券受托管理协议》之外的其他目的；（4）防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

2、华泰联合不得为本期债券提供担保，且华泰联合承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人或华泰联合任何一方违反《债券受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用

（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

（六）债券受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（一）华泰联合未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（二）华泰联合停业、解散、破产或依法被撤销；

（三）华泰联合提出书面辞职；

（四）华泰联合不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘华泰联合的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承华泰联合在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

3、华泰联合应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、华泰联合在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除华泰联合在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（七）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（一）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的股份有限公司；

（二）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定；

2、华泰联合保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确；

（一）华泰联合是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）华泰联合具备担任本期债券受托管理人的资格，且就华泰联合所知，并不存在任何情形导致或者可能导致华泰联合丧失该资格；

（三）华泰联合签署和履行《债券受托管理协议》已经得到华泰联合内部必要的授权，并且没有违反适用于华泰联合的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反华泰联合的公司章程以及华泰联合与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（八）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

（九）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、《募集说明书》及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》或适用的法规的任何行为（包括不作为）而导致另一方及其董事、监事、高级管理人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

（十）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。协商不成的，任一方有权向受托管理人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

（十一）协议的生效、变更及终止

1、《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券发行之日起生效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

3、《债券受托管理协议》在以下情形下终止：

（一）发行人履行完毕本期债券项下的全部本息兑付义务；

（二）债券持有人或发行人按照《债券受托管理协议》约定变更受托管理人；

（三）本期债券未能发行完成或因不可抗力致使《债券受托管理协议》无法继续履行；

（四）出现《债券受托管理协议》约定其他终止情形导致《债券受托管理协议》终止。

（十二）通知

1、在任何情况下，《债券受托管理协议》所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者邮件发送到《债券受托管理协议》双方指定的以下地址。

发行人通讯地址：北京市东城区东直门北大街 8 号使馆壹号院 4 号楼

发行人收件人：尹德才、吴雪娇

发行人邮箱：wuxj3@suanc.com.cn

华泰联合通讯地址：上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 20 层

华泰联合收件人：王世园、乔梁、贾勇

华泰联合邮箱：jiayong@htsc.com

2、任何一方的上述通讯地址、收件人和邮箱号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

3、通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以邮件发出的通知，应当于邮件成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

4、如果收到债券持有人依据《债券受托管理协议》约定发给发行人的通知或要求，华泰联合应在收到通知或要求后两个工作日内按《债券受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

（十三）附则

1、《债券受托管理协议》对发行人和华泰联合双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在《债券受托管理协议》中的权利或义务。

2、《债券受托管理协议》中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到《债券受托管理协议》整体效力的，则债券受托管理协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

3、《债券受托管理协议》正本一式捌份，发行人、华泰联合各执贰份，其余肆份由华泰联合保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：



汪孟德



融创房地产集团有限公司

2021年3月29日

发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

（本页无正文，为融创房地产集团有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

公司全体董事签字：


汪孟德


融创房地产集团有限公司
2021 年 3 月 29 日

（本页无正文，为融创房地产集团有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

全体董事（签字）：


迟 迅

融创房地产集团有限公司

2021年3月29日

（本页无正文，为融创房地产集团有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

全体董事（签字）：



田 强

融创房地产集团有限公司

2021年3月29日

（本页无正文，为融创房地产集团有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

公司全体董事签字：


黄书平

融创房地产集团有限公司

2021年 3 月 29 日

（本页无正文，为融创房地产集团有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

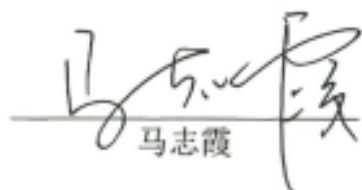
公司全体董事签字：


陈恒六


融创房地产集团有限公司
2021年 7 月 27 日

（本页无正文，为融创房地产集团有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

全体董事（签字）：

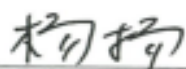

马志霞



2021 年 3 月 29 日

（本页无正文，为融创房地产集团有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

全体监事（签字）：



杨 扬

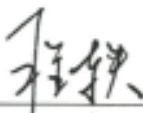


融创房地产集团有限公司

2021年3月29日

（本页无正文，为融创房地产集团有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

全体非董事高级管理人员（签字）：


程 轶

融创房地产集团有限公司



2021 年 3 月 29 日

（本页无正文，为融创房地产集团有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

全体非董事高级管理人员（签字）：


薛雯

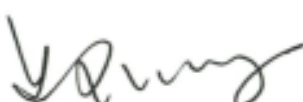
融创房地产集团有限公司



2021 年 3 月 29 日

（本页无正文，为融创房地产集团有限公司《发行人董事、监事及高级管理人员声明》之签章页）

全体非董事高级管理人员（签字）：


路 鹏

融创房地产集团有限公司



2021 年 3 月 29 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



王世园

法定代表人或授权代表签名：



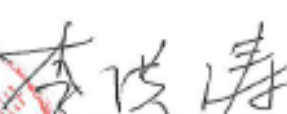
李洪涛

华泰联合证券有限责任公司

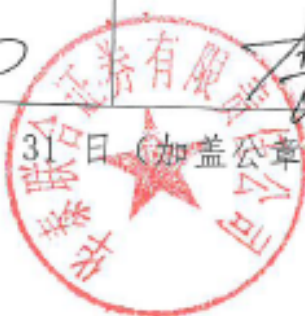
2021年3月29日

华泰联合证券有限责任公司

授权委托书

授权人	江 禹	授权人职务	董事长、法定代表人
被授权人	李洪涛	被授权人职务	合规总监兼首席风险官
授权期限	2021年1月1日至2021年12月31日		
具体授权事项			
授权李洪涛先生在以下文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署： 1、 债券类项目主承销商核查意见； 2、 债券类项目募集说明书承销机构声明页； 3、 债券类项目发行承诺函。			
特别说明： 1、被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。 2、授权人应在公司章程及制度规定的职权范围内对委托事项进行授权，授权人对于被授权人在授权范围内就委托事项所实施的行为均予以承认，被授权人超出公司章程及制度规定的授权人职权实施的行为无效。 3、被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归复原授权人执行。			
授权人（签字）		被授权人（签字）	
			

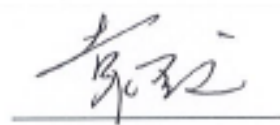
授权日期：2020年12月31日（加盖公章）



主承销商声明

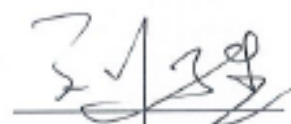
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



袁圣文

法定代表人或授权代表签名：



刘乃生

中信建投证券股份有限公司



2021年3月29日

中信建投证券股份有限公司特别授权书

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长王常青先生对刘乃生先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

（一）签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向交易所报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告。

（二）签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

（三）签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

（四）签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、精选层关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专项授权书。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件

中信建投证券
骑缝

的使用审批权：

（一）对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

（二）在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函》《发行登记、上市及存续期业务相关事宜的承诺函》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》《非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及信托事宜的《法定代表人授权委托书》、摇号公证阶段《授权委托书》及其他相关文件。

（三）在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《法定代表人证明书、委托书》《不动产登记申请表》等文件。

三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

四、授权期限

本授权有效期限自 2021 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日。

仅用于融创房地产集团有限公司公司债券

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长



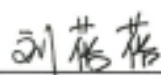
二零二一年一月一日

有限公司
用章

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



刘蓓蓓

法定代表人或授权代表签名：



董捷



授权委托书

授权人：刘秋明 身份证号码：310106197608181654

职务：光大证券股份有限公司【法定代表人/总裁】

被授权人：董捷 身份证号码：210204196712195786

职务：光大证券股份有限公司【业务总监/其他】

为保障光大证券股份有限公司（以下简称“光大证券”或“公司”）日常经营的有效运作，根据有关法律、法规和公司章程，授权人现授权被授权人处理如下事项：

一、授权事项

- 1、在分管期间内，审批分管部门/子公司的公文；
- 2、在分管期间内，审批并签署分管部门/子公司的业务协议、中国银行间市场交易商协会项目推荐函（红头文件）；
- 3、在分管期间内，审批并签署分管部门/子公司的法律文件；
- 4、在分管期间内，审批并签署分管部门/子公司的各项财务报销单据；
- 5、本条前述的“分管部门”及“分管期间”以光大证券股份有限公司正式发文为准；
- 6、上述授权事项中，法律、法规、【光大证券章程及规章制度】规定必须由法定代表人亲自签署的除外。

二、授权要求

- 1、被授权人行使授权事项的具体权限、范围、程序及行权要求，

光大证券股
骑 缝

光大证券股
骑 缝

光大证券股份有限公司
骑 缝

应遵守光大证券相关规章之规定，按照光大证券有关文件和规章制度执行，不得超越董事会对公司经营管理层的授权范围，不得超越公司营业执照规定的业务范围；

2、被授权人应当按照授权范围和权限行事，并应授权人的要求说明或报告有关文件的签署情况；

3、被授权人应当在授权范围内尽职履行职责，有效维护光大证券的合法权益；

4、未经授权人书面同意，被授权人不得转授权。

三、授权期限

授权期限为本授权委托书签署之日起一年。

四、终止

具有下列情况之一者，授权终止：

1、在授权期间，被授权人调离公司或发生职务变化或不符合任职资格的；

2、被授权人因行为能力限制不能履行授权事项的；

3、授权人根据需要，书面通知被授权人解除本授权委托书。

五、文本

本授权委托书一式贰份，具同等效力。授权人持壹份，被授权人持壹份。如因办理有关法律手续需要，可办理副本。

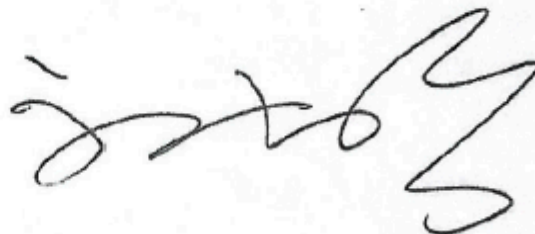
六、生效

本授权委托书自双方签字、且加盖公司公章后生效。

（以下无正文，为《授权委托书》之签字页）

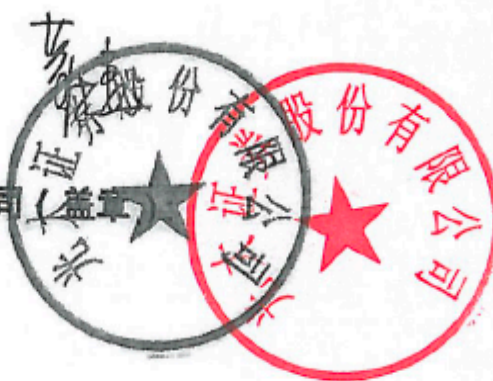
(以下无正文,为《授权委托书》之签字页)

授权人(签字):



被授权人(签字):

光大证券股份有限公司(盖章)



2020年3月13日

供融创房地产集团有限公司发行公司债券使用

其他事项使用无效。

二〇 年 月 日

有限公司
章

股份有限公司
章

公司
章

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：


祁秦

法定代表人或授权代表签名：


王晟





编号:

中国国际金融股份有限公司 法定代表人授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司黄朝晖对外代表本公司签署
与公司日常经营管理有关的合同、协议和文件,包括承销业务中涉及
的所有文件。黄朝晖可根据公司经营管理的需要对本授权进行再授
权。

本授权自签署之日起生效,自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司

沈如军
董事长、法定代表人

二零一九年十二月三十日



编号:

中国国际金融股份有限公司 授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司王晟签署与投资银行业务相关的协议和文件,与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。王晟可根据投资银行部业务及管理需要转授权投资银行部相关负责人。

本授权自签署之日起生效,自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司

黄朝晖

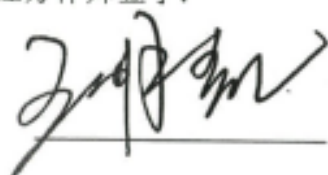
首席执行官

二零一九年十二月三十日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字：



律师事务所负责人签字：





普华永道

关于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）
募集说明书及其摘要的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《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）募集说明书》（以下简称“募集说明书”）及其摘要，确认募集说明书及其摘要中引用的有关经审计的 2017 年度、2018 年度及 2019 年度财务报表的内容与普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的上述审计报告的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对融创房地产集团有限公司在募集说明书及其摘要中引用的上述审计报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因完整准确地引用上述报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对上述报告的真实性、准确性和完整性依据有关法律法规承担相应的法律责任。

本声明仅作为融创房地产集团有限公司向中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所申请 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）事宜之用。除此之外，本声明书不适用于任何其他目的。

签字注册会计师

彭啸风

签字注册会计师

崔盛爱

彭啸风

崔盛爱

签字注册会计师

孟雅楠

会计师事务所负责人

李丹

孟雅楠

李丹

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)



2021年3月29日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办评级人员签名:

周 明

周鹏

林炳明

林灿鸿

评级机构负责人签名:

Chris

中诚信国际信用评级有限责任公司



第十一节 备查文件

一、备查文件

（一）发行人 2017 年、2018 年、2019 年经审计的财务报告及 2020 年 1-9 月未经审计的财务报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）法律意见书；

（四）债券持有人会议规则；

（五）债券受托管理协议；

（六）注册本次公司债发行的文件。

二、查阅地点

本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）查阅本募集说明书。

（一）融创房地产集团有限公司

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

联系人：刘强、吴雪娇

联系电话：010-69656666-8103

邮政编码：100007

（二）主承销商：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

办公地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 24 号太平洋保险大厦 3 楼

法定代表人：江禹

联系人：王世园、贾勇、陈然、王志明

联系电话：010-56839441

传真：010-57615902

（三）主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

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

法定代表人：王常青

联系人：袁圣文、邢超、吴沛智、桑雨

联系电话：010-65608397

传真：010-65608445

（四）主承销商：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

法定代表人：沈如军

联系人：程达明、祁秦、闫汝南

联系电话：010-65051166

传真：010-65051166

（五）主承销商：光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闻路 1508 号

办公地址：上海市静安区新闻路 1508 号

法定代表人：刘秋明

联系人：刘蓓蓓、陈安琪、段遂

联系电话：010-56513065

传真：021-62151789