

合并资产负债表

编制单位：融创房地产集团有限公司

金额单位：人民币千元

项 目	2021年6月30日	2020年12月31日	项 目	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	103,588,278	117,783,620	短期借款	11,837,144	12,188,496
交易性金融资产	1,496,812	1,496,812	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
			衍生金融负债		
应收票据	54,058	29,734	应付票据	38,501,275	22,589,550
应收账款	2,071,704	4,531,704	应付账款	91,233,880	99,943,471
预付款项	39,441,899	22,608,789	预收款项		
应收利息			卖出回购金融资产款		
应收股利			应付手续费及佣金		
其他应收款	101,338,795	91,972,311	应付职工薪酬	890,478	3,325,259
存货	622,239,875	560,231,164	应交税费	53,936,308	48,798,454
合同资产			合同负债	317,938,135	272,320,338
划分为持有待售的资产					
一年内到期的非流动资产			预计负债	55,321	55,321
其他流动资产	5,350,677	6,190,502	其他应付款	196,437,558	165,446,139
流动资产合计	875,582,098	804,844,636	划分为持有待售的负债		
非流动资产：			一年内到期的非流动负债	64,880,880	71,917,554
可供出售金融资产			其他流动负债		
其他非流动金融资产	1,969,986	952,549	流动负债合计	775,710,979	696,584,582
长期应收款	41,131	47,131	非流动负债：		
长期股权投资	98,032,487	85,642,645	长期借款	139,388,507	138,147,612
投资性房地产	30,230,460	28,467,847	应付债券	10,160,970	15,342,676
固定资产	83,022,049	70,573,109	其中：优先股		
在建工程	8,875,378	14,294,790	永续债		
工程物资			长期应付款	108,693	134,581
固定资产清理			租赁负债	411,219	426,303
生产性生物资产			专项应付款		
使用权资产	564,745	553,250	预计负债		
无形资产	17,393,909	17,336,757	衍生金融负债		14,189
开发支出			递延所得税负债	12,191,988	11,962,096
商誉	6,245,449	6,245,449	其他非流动负债	14,283,352	17,570,577
长期待摊费用	453,039	439,265	非流动负债合计	176,544,729	183,598,034
递延所得税资产	13,341,386	11,717,905	负债合计	952,255,708	880,182,616
其他非流动资产	5,300,002	6,423,981	股东权益：		
			实收资本	15,000,000	15,000,000
			其他权益工具		
			资本公积	3,710,612	5,022,036
			其他综合收益	75,511	75,511
			专项储备		
			盈余公积	1,442,015	1,442,015
			一般风险准备		
			未分配利润	95,147,859	98,294,137
			归属于母公司股东权益合计	115,375,997	119,833,699
			其他权益工具		
			少数股东权益	73,420,414	47,522,999
非流动资产合计	265,470,021	242,694,678	股东权益合计	188,796,411	167,356,698
资产总计	1,141,052,119	1,047,539,314	负债和股东权益总计	1,141,052,119	1,047,539,314

法定代表人：汪孟德

主管会计工作负责人：程轶

会计机构负责人：张莉

合并利润表

编制单位：融创房地产集团有限公司

金额单位：人民币千元

项 目	2021年1-6月	2020年1-6月
一、营业总收入	93,352,770	75,190,104
其中：营业收入	93,352,770	75,190,104
营业成本	72,116,488	56,301,800
营业税金及附加	2,719,705	2,440,179
销售费用	4,136,387	2,629,391
管理费用	3,228,122	3,387,141
财务费用	-654,862	-578,450
资产减值损失	88,242	950,469
资产处置损失	-18,631	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	832,365	71,610
投资收益（损失以“-”号填列）	3,909,574	3,987,956
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,222,323	1,855,501
其他收益（损失以“-”号填列）	369,266	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	16,848,524	14,119,140
加：营业外收入	563,291	1,290,962
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	588,109	378,572
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	16,823,706	15,031,530
减：所得税费用	4,148,204	3,347,983
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,675,502	11,683,547
归属于母公司股东的净利润	11,553,722	10,975,392
归属于其他权益工具持有者的净利润		60,806
少数股东损益	1,121,780	647,349
五、其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	12,675,502	11,683,547
归属于母公司股东的综合收益总额	11,553,722	10,975,392
归属于其他权益工具持有者的综合收益总额		60,806
归属于少数股东的综合收益总额	1,121,780	647,349

法定代表人：汪孟德

主管会计工作负责人：程轶

会计机构负责人：张莉

合并现金流量表

编制单位：融创房地产集团有限公司

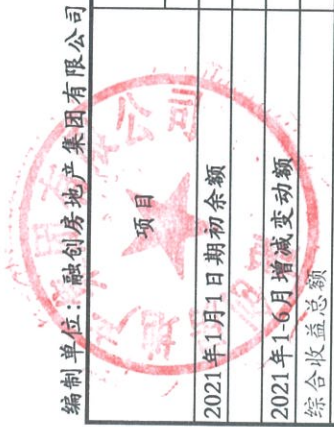
金额单位：人民币千元

项 目	2021年1-6月	2020年1-6月
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	118,787,926	68,908,484
收到其他与经营活动有关的现金	106,916,619	78,556,072
经营活动现金流入小计	225,704,545	147,464,556
购买商品、接受劳务支付的现金	88,558,048	40,629,315
支付给职工以及为职工支付的现金	7,983,011	4,720,047
支付的各项税费	11,943,660	8,853,327
支付其他与经营活动有关的现金	98,070,323	62,545,805
经营活动现金流出小计	206,555,042	116,748,494
经营活动产生的现金流量净额	19,149,503	30,716,062
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	1,058,495
取得投资收益收到的现金	1,469,798	2,619,258
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	106,781	865,636
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	175,671	1,609,872
收到其他与投资活动有关的现金	5,222,851	5,428,137
投资活动现金流入小计	6,975,101	11,581,398
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,121,947	8,732,135
投资支付的现金	1,016,068	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	11,815,280	15,132,703
支付其他与投资活动有关的现金	17,846,703	7,647,117
投资活动现金流出小计	39,799,998	31,511,955
投资活动产生的现金流量净额	(32,824,897)	(19,930,557)
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	17,550,092	3,745,620
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	17,550,092	3,745,620
取得借款收到的现金	72,257,385	89,446,047
发行债券收到的现金	4,605,000	8,300,000
收到其他与筹资活动有关的现金	35,180,347	15,963,552
筹资活动现金流入小计	129,592,824	117,455,219
偿还债务支付的现金	96,178,011	106,271,163
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,830,340	12,205,370
支付其他与筹资活动有关的现金	9,683,295	3,539,282
筹资活动现金流出小计	116,691,646	122,015,815
筹资活动产生的现金流量净额	12,901,178	(4,560,596)
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	(774,216)	6,224,909
加：期初现金及现金等价物余额	88,435,837	74,177,321
六、期末现金及现金等价物余额	87,661,621	80,402,230

法定代表人：汪孟德

主管会计工作负责人：程轶

会计机构负责人：张莉



合并所有者权益变动表

编制单位：融创房地产集团有限公司

金额单位：人民币千元

项目	归属于本公司所有者权益						其他权益工具	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润				
2021年1月1日期初余额	15,000,000	5,022,036	75,511	1,442,015	98,294,137		0	47,522,999	167,356,698
2021年1-6月增减变动额									
综合收益总额									
净利润					11,553,722				
所有者投入和减少资本								1,121,780	12,675,502
所有者投入资本									
所有者减少资本								18,666,927	18,666,927
其他权益工具持有者投入资本									0
其他权益工具持有者减少资本									0
母公司股份支付计入所有者权益		312,122							312,122
其他		-1,623,546						6,108,708	4,485,162
利润分配									
提取盈余公积									
对所有者的分配					-14,700,000				-14,700,000
对其他权益工具持有者的分配									
2021年6月30日期末余额	15,000,000	3,710,612	75,511	1,442,015	95,147,859		0	73,420,414	188,796,411

法定代表人：汪孟德 主管会计工作负责人：程轶 会计机构负责人：张莉

资产负债表

编制单位：融创房地产集团有限公司

金额单位：人民币千元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日	项目	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	445,131	1,235,474	短期借款		200,000
交易性金融资产	1,496,812	1,496,812	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款			应付账款	91,414	93,302
预付款项	15,993	10,047	预收款项		
应收利息			卖出回购金融资产款		
其他应收款	139,890,191	128,495,754	应付职工薪酬	3,900	21,631
存货	1,149	1,149	应交税费	1,848,777	357,821
划分为持有待售的资产					
一年内到期的非流动资产			预计负债	2,036	2,036
其他流动资产			其他应付款	154,946,541	143,671,500
流动资产合计	141,849,276	131,239,236	划分为持有待售的负债		
非流动资产：			一年内到期的非流动负债	14,754,752	11,319,353
可供出售金融资产			其他流动负债		
其他非流动金融资产	1,178,708	662,639	流动负债合计	171,647,420	155,665,643
长期应收款			非流动负债：		
长期股权投资	45,449,815	43,766,264	长期借款		
投资性房地产			应付债券	10,160,970	15,342,676
固定资产	8,322	8,522	其中：优先股		
在建工程			永续债		
工程物资			长期应付款		
固定资产清理			长期应付职工薪酬		
生产性生物资产			专项应付款		
使用权资产	5,314	5,359	预计负债		
无形资产	868,603	877,538	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		14,189
开发支出			递延所得税负债		
商誉			其他非流动负债		
长期待摊费用			非流动负债合计	10,160,970	15,356,865
递延所得税资产	1,626,776	1,635,866	负债合计	181,808,390	171,022,508
其他非流动资产		1,629,785	股东权益：		
			实收资本	15,000,000	15,000,000
			其他权益工具		
			资本公积	969,033	969,033
			其他综合收益		
			专项储备		
			盈余公积	1,628,568	1,628,568
			一般风险准备		
			未分配利润	-8,419,177	-8,794,900
			归属于母公司股东权益合计	9,178,424	8,802,701
			其他权益工具		
			少数股东权益		
非流动资产合计	49,137,538	48,585,973	股东权益合计	9,178,424	8,802,701
资产总计	190,986,814	179,825,209	负债和股东权益总计	190,986,814	179,825,209

法定代表人：汪孟德

主管会计工作负责人：程轶

会计机构负责人：张莉

利润表

编制单位：融创房地产集团有限公司

金额单位：人民币千元

项 目	2021年1-6月	2020年1-6月
一、营业总收入		
其中：营业收入	1,039,952	680,311
	1,039,952	680,311
营业成本		
营业税金及附加	10,494	
销售费用	114,701	134,811
管理费用	131,365	177,020
财务费用	873,546	1,101,648
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	14,189	
投资收益（损失以“-”号填列）	15,188,505	1,091,396
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	52,716	468,236
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	15,112,540	358,228
加：营业外收入	93,021	3,677
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	22,466	115,462
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15,183,095	246,443
减：所得税费用	107,372	-36,595
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	15,075,723	283,038
归属于母公司股东的净利润	15,075,723	283,038
归属于其他权益工具持有者的净利润		
少数股东损益		
五、其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	15,075,723	283,038
归属于母公司股东的综合收益总额	15,075,723	283,038
归属于其他权益工具持有者的综合收益总额		
归属于少数股东的综合收益总额		

法定代表人：汪孟德

主管会计工作负责人：程轶

会计机构负责人：张莉

现金流量表

编制单位：融创房地产集团有限公司

金额单位：人民币千元

项 目	2021年1-6月	2020年1-6月
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	-	
收到其他与经营活动有关的现金	13,839,900	6,058,727
经营活动现金流入小计	13,839,900	6,058,727
购买商品、接受劳务支付的现金	-	
支付给职工以及为职工支付的现金	66,152	67,226
支付的各项税费	82,689	83,405
支付其他与经营活动有关的现金	1,638,423	21,230,277
经营活动现金流出小计	1,787,264	21,380,908
经营活动产生的现金流量净额	12,052,636	(15,322,181)
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	8,904
取得投资收益收到的现金	435,788	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	11,703,329	19,954,114
投资活动现金流入小计	12,139,117	19,963,018
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	3,299
投资支付的现金	516,069	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,050	-
支付其他与投资活动有关的现金	14,652,677	8,500,000
投资活动现金流出小计	15,169,796	8,503,299
投资活动产生的现金流量净额	(3,030,679)	11,459,719
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	-	8,640,800
发行债券收到的现金	4,605,000	8,300,000
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	4,605,000	16,940,800
偿还债务支付的现金	6,549,000	9,200,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,427,272	1,449,864
支付其他与筹资活动有关的现金	6,440,800	
筹资活动现金流出小计	14,417,072	10,649,864
筹资活动产生的现金流量净额	(9,812,072)	6,290,936
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	(790,115)	2,428,474
加：期初现金及现金等价物余额	1,235,246	1,984,781
六、期末现金及现金等价物余额	445,131	4,413,255

法定代表人：汪孟德

主管会计工作负责人：程轶

会计机构负责人：张莉

所有者权益变动表

金额单位：人民币千元

编制单位：融创房地产集团有限公司

项目	归属于本公司所有者权益						其他权益工具	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润				
2021年1月1日期初余额	15,000,000	969,033	0	1,628,568	-8,794,900				8,802,701
2021年1-6月增减变动额									
综合收益总额									
净利润					15,075,723				15,075,723
所有者投入和减少资本									
所有者投入资本									0
其他权益工具持有者投入资本									0
其他权益工具持有者减少资本									
母公司股份支付计入所有者权益									0
其他									0
利润分配									0
提取盈余公积									
对所有者的分配									
对其他权益工具持有者的分配					-14,700,000				-14,700,000
									0
2020年6月30日期末余额	15,000,000	969,033	0	1,628,568	-8,419,177		0	0	9,178,424

法定代表人：汪孟德

主管会计工作负责人：程轶

会计机构负责人：张莉

合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

单位：千元

	2021/6/30	2020/12/31
库存现金	7,116	4,170
银行存款	101,813,997	115,094,373
其他货币资金	1,767,165	2,685,077
合计	103,588,278	117,783,620

(2) 其他应收款

单位：千元

	2021/6/30	2020/12/31
应收关联方往来款	35,069,948	34,683,493
应收少数股东往来款	35,812,110	32,286,076
押金及保证金	9,020,105	9,270,181
应收第三方往来款	6,838,522	5,661,206
应收合作方款项	5,721,719	5,233,010
潜在项目垫付款项	6,594,148	2,998,643
应收政府项目款项	2,000,284	1,734,713
代垫款	660,559	483,589
合计	101,717,395	92,350,911
减：坏账准备	-378,600	-378,600
净额	101,338,795	91,972,311

(3) 存货

单位：千元

	2021 年 6 月 30 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	552,839,763	-469,793	552,369,970
开发产品	71,375,884	-2,393,896	68,981,988
其他	887,917	0	887,917
合计	625,103,564	-2,863,689	622,239,875
	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	499,778,143	-1,588,469	498,189,674
开发产品	63,980,252	-2,673,224	61,307,028
其他	734,462	-	734,462
合计	564,492,857	-4,261,693	560,231,164

(4) 长期股权投资

单位：千元

合营企业
联营企业
合计
减：长期股权投资减值准备
净额

2021/6/30	2020/12/31
72,229,035	63,650,304
25,871,599	22,060,488
98,100,634	85,710,792
-	-
68,147	68,147
98,032,487	85,642,645

(5) 其他应付款

单位：千元

应付关联方往来款
应付子公司少数股东款项
应付股权转让款
保证金
代收项目合作款
代收款
应付利息
应付第三方往来款及其他
合计

2021/6/30	2020/12/31
97,120,092	98,010,042
34,117,517	13,630,355
10,812,173	6,867,304
18,759,030	19,002,777
7,938,885	6,422,373
748,283	777,026
1,681,955	2,395,236
25,259,623	18,341,026
196,437,558	165,446,139

(6) 一年内到期的非流动
负债

单位：千元

一年内到期的长期借款
一年内到期的应付债券
一年内到期的租赁负债
合计

2021/6/30	2020/12/31
49,939,331	60,411,404
14,749,259	11,313,860
192,290	192,290
64,880,880	71,917,554

(7) 应付债券

单位：千元

公募债券
私募债券
合计
减：一年内到期的应付债券
净额

2021/6/30	2020/12/31
14,845,304	11,265,505
10,064,925	15,391,031
24,910,229	26,656,536
14,749,259	11,313,860
10,160,970	15,342,676

(8) 营业收入和营业成本

单位：千元

2021年1-6月

2020年1-6月



	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
主营业务收入	92,791,282	74,837,420
其他业务收入	561,488	352,684
合计	93,352,770	75,190,104
	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
主营业务成本	72,116,488	56,301,800
其他业务成本	-	-
合计	72,116,488	56,301,800

(9) 销售费用

单位：千元

	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
工资性支出	1,000,715	868,864
销售推广费	1,646,091	1,482,573
办公及其他	155,851	125,220
业务招待费	21,254	14,277
折旧及摊销	60,167	52,464
中介费用	19,721	33,415
其他	1,232,588	52,578
合计	4,136,387	2,629,391

(10) 管理费用

单位：千元

	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
工资性支出	1,072,861	1,461,741
办公及其他	284,895	369,770
中介费用	312,605	277,448
股份支付的费用摊销	312,122	366,105
业务招待费	137,107	98,483
折旧及摊销	536,867	228,890
其他	571,665	584,705
合计	3,228,122	3,387,141

(11) 财务费用

单位：千元

	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
利息支出	10,310,197	12,371,660
减：资本化利息	-10,281,878	-12,188,336
汇兑损益	-100,809	-
利息收入	-582,372	-761,775
合计	-654,862	-578,450

(12) 投资收益

权益法核算的对合营企业股权投资
收益
权益法核算的对联营企业股权投资
收益（损失以“-”号填列）
处置子公司收益
处置合营及联营公司收益
资金占用费
长期股权投资公允价值的重新计量
其他
合计

单位：千元	
2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
1,806,244	1,901,965
416,079	-46,464
135,252	5,570
5,816	-62,915
1,546,183	2,189,800
-	-
-	-
3,909,574	3,987,956

(13) 营业外收入

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
处置非流动资产收益
其他
合计

单位：千元	
2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
-	590,977
-	233,554
563,291	466,431
563,291	1,290,962

(14) 营业外支出

其他
合计

单位：千元	
2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
588,109	378,572
588,109	378,572



融创房地产集团有限公司

2021 年 8 月 31 日