

---

# 融创房地产集团有限公司

## 公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

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

立信会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所为本公司出具了无法表示意见的审计报告，本公司对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

## 重大风险提示

2023 年以来，房地产市场持续下行，行业融资环境也尚未得到明显改善。本集团控股股东 2023 年累计合同销售金额同比下降近 50%，2024 年 1-3 月累计合同销售金额同比下降超过 66%，同时有限的资源和资金封闭在各个城市和项目，须优先用于保交楼保交付，集团筹集流动资金的能力进一步受到限制。

2023 年，本集团归属于母公司所有者净亏损 353.98 亿元；2023 年 12 月 31 日，合并资产负债表的货币资金账面余额 203.97 亿元（包括受限制资金 174.21 亿元）；短期借款、长期借款及应付债券账面余额约为 2,391.18 亿元（包括短期借款 74.06 亿元，一年内到期的长期借款及应付债券 1,692.49 亿元）。2023 年 12 月 31 日，本集团到期未偿付借款为 1,070.68 亿元，导致借款 416.36 亿元可能被要求提前还款。截至 2024 年 4 月 19 日，本集团到期未偿付借款本金为 1,080.49 亿元，导致借款 443.22 亿元可能被要求提前还款。此外，本集团因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件，如未能妥善解决，则部分案件所涉及的相关资产可能出现被动处置的情况。

鉴于当前本集团流动性压力较大，敬请广大债券投资者注意投资风险。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	22
四、 公司债券募集资金使用情况.....	23
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	23
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	23
七、 中介机构情况.....	25
第三节 报告期内重要事项.....	27
一、 财务报告审计情况.....	27
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	27
三、 合并报表范围调整.....	28
四、 资产情况.....	28
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	31
六、 负债情况.....	31
七、 利润及其他损益来源情况.....	34
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	34
九、 对外担保情况.....	35
十、 重大诉讼情况.....	35
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	36
十二、 向普通投资者披露的信息.....	36
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	36
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	36
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	36
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	36
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	36
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	36
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	36
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	36
八、 科技创新债或者双创债.....	36
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	37
十、 纾困公司债券.....	37
十一、 中小微企业支持债券.....	37
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	37
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	37
第六节 备查文件目录.....	38
附件一： 发行人财务报表.....	40

## 释义

公司、本公司、本集团、发行人、融创地产	指	融创房地产集团有限公司（原名为“天津融创置地有限公司”）
控股股东、融创中国	指	融创中国控股有限公司
实际控制人	指	孙宏斌
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司、中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
人民银行	指	中国人民银行
认购人、投资人、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、购买或以其他方式取得并持有本次债券的主体
会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构	指	联合资信评估股份有限公司（原为“联合信用评级有限公司”）、中诚信国际信用评级有限责任公司（原为“中诚信证券评估有限公司”）
《公司章程》	指	《融创房地产集团有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期	指	2023年度
工作日	指	中国的商业银行对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所/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
H6 融地 01	指	16 融地 01
H 融创 05	指	16 融创 05
H 融创 07	指	16 融创 07
PR 融创 01	指	20 融创 01
H0 融创 03	指	20 融创 03
H1 融创 01	指	21 融创 01
H1 融创 03	指	21 融创 03
H1 融创 04	指	21 融创 04

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	融创房地产集团有限公司
中文简称	融创房地产
外文名称（如有）	Sunac Real Estate Group Co., Ltd.
外文缩写（如有）	Sunac Real Estate
法定代表人	汪孟德
注册资本（万元）	1,501,500.00
实缴资本（万元）	1,500,000.00
注册地址	天津市 西青经济技术开发区赛达新兴产业园 C 座 6 层 6-099
办公地址	北京市 朝阳区融科望京中心 B 座 26F
办公地址的邮政编码	100102
公司网址（如有）	www.sunac.com.cn
电子信箱	sunacbond@sunac.com.cn

### 二、信息披露事务负责人

姓名	高曦
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	-
联系地址	中国天津市南开区红旗路 278 号融创中心东区 1 号楼
电话	-
传真	-
电子信箱	sunacbond@sunac.com.cn

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：融创中国控股有限公司

报告期末实际控制人名称：孙宏斌

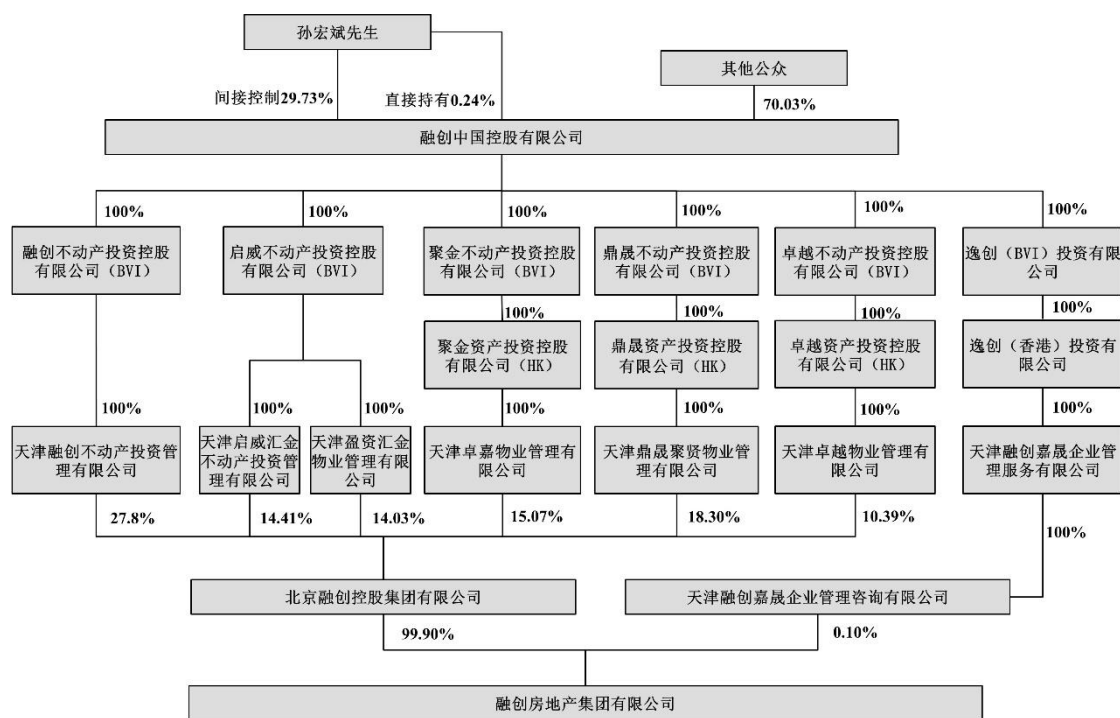
报告期末控股股东资信情况：融创中国境外公开市场债权人审批通过了债务重组方案。债务重组完成后，公司未发生逾期未兑付事项。

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：报告期末控股股东间接持有公司100%的股权，所持有的融创地产股权不存在质押情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：报告期末实际控制人间接控制公司29.97%的股权，所持有的融创地产股权不存在质押情况。

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



注：上图为截至2023年12月31日公司股权结构图。

控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

适用 不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

截至报告期末，公司控股股东融创中国间接持有的大连万达商业管理集团股份有限公司股权、Ziroom INC. 股权等股权均处于质押状态。

实际控制人为自然人

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

√适用 □不适用

实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

截至报告期末，孙宏斌先生通过持有融创中国的部分股权而间接持有的发行人的股权，目前孙宏斌先生持有的融创中国股权不存在受限情况。此外，孙宏斌先生通过融创中国间接持有的大连万达商业管理集团股份有限公司股权、Ziroom INC. 股权等股权均处于质押状态。

## （二） 报告期内控股股东的变更情况

□适用 √不适用

## （三） 报告期内实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

## 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

### （一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
董事	陈恒六	董事	离任	2023年1月19日	2023年1月19日
董事	迟迅	董事	离任	2023年4月12日	2023年4月14日
高级管理人员	薛雯	-	离任	2023年3月10日	-

### （二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 27.27%。

### （三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：汪孟德

发行人的董事长或执行董事：汪孟德

发行人的其他董事：田强、马志霞、黄书平

发行人的监事：张强

发行人的总经理：汪孟德

发行人的财务负责人：韩耀林



发行人的其他非董事高级管理人员：路鹏、高曦、韩耀林

## 五、公司业务和经营情况

### （一）公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

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），公司属于“K70-房地产业”，公司房地产类型为普通住宅地产。

公司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）。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理。）

目前公司主营业务包括房地产开发及商品房销售。公司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。

公司以“至臻·致远”为品牌理念，致力于通过高品质的产品与服务，整合优质资源，为中国家庭提供美好生活场景与服务，成为中国“美好城市共建者”。目前，公司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，项目涵盖住宅、商业、写字楼等多种物业类型，公司将持续坚持产品引领和创新，持续进行城市开发与产业整合运营，力争创造更长远的价值。

#### 2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

2023年以来，房地产市场持续下行，政府持续调整优化房地产调控政策并密集推出支持性政策，稳定市场预期，致力于推动房地产市场稳定健康发展，构建房地产发展新模式。本集团在政策的支持下继续全力以赴落实保交楼、盘活资产及化解债务风险等各项工作，并取得了显著的进展。

#### 3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

2023年以来，房地产市场持续下行，且持续有上市房企出现流动性压力和暴露信用风险，融资环境也尚未得到明显改善。公司的销售继续出现了较大幅度下滑。截止至报告期末，本公司控股股东累计实现合同销售金额约为人民币847.7亿元，较去年同期下降49.9%。

2023年，本公司财务表现继续承压。归属于母公司所有者净亏损353.98亿元；2023

年12月31日，本公司到期未偿付借款为1,070.68亿元，导致借款416.36亿元可能被要求提前还款。2024年4月19日，本公司到期未偿付借款本金为1,080.49亿元，导致借款443.22亿元可能被要求提前还款。另外，本公司因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件，如未能妥善解决，则部分案件所涉及的相关资产可能出现被动处置的情况。

综上，上述情况表明可能存在导致本公司的偿债能力发生不确定性的风险。

## （二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据10%以上业务板块

是 否

## （三） 业务开展情况

### 1. 分板块、分产品情况

#### (1) 业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产销售	1,404.43	1,321.79	5.88	94.99	828.18	720.21	13.04	92.21
文旅业务	59.15	54.66	7.59	4.00	47.65	53.95	-13.22	5.31
装修服务及其他	14.93	18.14	-21.50	1.01	22.30	15.08	32.38	2.48
合计	1,478.51	1,394.59	5.68	100.00	898.13	789.24	12.12	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

#### (2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产	房地产	1,404.43	1,321.79	5.88	69.58	83.53	-54.91

销售	销售						
文旅业务	文旅业务	59.15	54.66	7.59	24.13	1.32	-157.41
装修服务及其他	装修服务及其他	14.93	18.14	-21.50	-33.05	20.29	-166.40
合计	—	1,478.51	1,394.59	—	64.62	76.70	—

## 2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

- (1) 房地产销售收入、销售成本上升主要因为：因 2023 年政府保交楼等支持性政策陆续落实，部分已售物业项目于 2023 年交付，面积较 2022 年度有大幅上升。
- (2) 装修服务及其他收入及毛利下降主要因为：装修服务业务结算标准因双方实际业务需求进行较大调整，导致合同整体收入下降。
- (3) 房地产销售毛利率下降主要因为：受房地产持续下行影响，销售价格不及预期，结转项目毛利较上年下降。
- (4) 文旅业务毛利率上升主要因为：在 2023 年出行人数增多的背景下，文旅业务客流量及收入快速提高，同时文旅固定成本占一定比例，所以毛利上升。

### （四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

#### 1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

本集团在政策的支持下继续全力以赴落实保交楼、盘活资产及化解债务风险等各项工作，并取得了显著的进展。

2023 年，对 2022 年完成整体展期的境内公司债，本集团按约定完成两次兑付，保证了境内公开市场的稳定。由于房地产市场持续下行，调整深度和时间都超出预期，2024 年本公司将继续就当前存在的债务问题和潜在债务压力积极和债权人沟通，寻求展期和整体化解方案，努力保持债务基本界面的稳定；同时，也将推动存量融资成本的下降作为重点工作。2024 年本集团将持续深化与核心金融机构的总对总沟通合作，寻求灵活多样的解决方案进行债务风险化解及资产盘活；同时，也将密切跟进行业新的融资支持政策，积极推进承接新政策支持债务风险化解、保交楼和资产盘活。

本集团始终将保交楼作为运营的首要目标，积极响应政府保交楼要求，主动落实好主体责任，积极申请保交楼专项借款、配套融资等资源，以支持物业项目的开发建设及顺利竣工交付。2023 年，本集团在不懈的努力下，在 101 个城市完成约 31 万户房屋交付任务；2024 年本集团将继续积极承接保交楼支持政策，多措并举，全力以赴，争取完成 20 万套左右的交付目标。

2024 年，公司将继续稳步推进保交楼、化解债务风险和资产盘活等各项工作，积极应对及有序解决问题，致力于逐步推进使本公司回到健康发展的轨道上。

## 2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

2023年至今，房地产市场恢复不及预期，全国新建商品房销售持续低迷，房企融资环境尚未恢复。在不利的市场环境下，公司可能面对市场、资金、债务等多方面压力和挑战。

2023年12月31日，合并资产负债表的短期借款、长期借款及应付债券账面余额2,391.18亿元，包括短期借款74.06亿元、一年内到期的长期借款及应付债券1,692.49亿元。截至2024年4月19日，本集团到期未偿付借款本金为1,080.49亿元。总体来看，公司债务规模较大，资产负债水平较高，公司流动性出现紧张，导致部分债务未能如期偿还，可能对公司的生产经营产生不利影响。

本公司因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件，如未能妥善解决，则案件所涉及的相关资产可能存在被动处置的风险。上述情况表明可能存在导致本公司的偿债能力发生不确定性的风险。

鉴于上述情况，本集团已制定以下计划和措施：

本集团与金融机构积极磋商借款展期事宜。近期政策将《中国人民银行中国银行保险监督管理委员会关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》适用期限统一延长至2024年12月31日。鉴于当前政策的支持、本集团已完成的成功展期案例及与相关贷款人的长期合作关系，本集团将持续努力争取与更多的金融机构就现有借款达成展期方案和协议的签署：

- 本集团积极通过多种渠道寻求新增融资，助力资产盘活，修复资本结构。本集团继续推进和资产管理公司的合作，努力为优质项目引入资金支持，盘活资产；

- 本集团积极与债权人沟通，解决未决诉讼，截至本报告日，本集团已完成与若干债权人的解决方案；

- 本集团将持续推动组织架构的扁平化，减少管理层级，提升管理效率，有效控制成本及开支；

- 本集团响应政府保交付号召，持续专注于物业项目的竣工交付。房地产政策持续优化调整，认房不认贷等大力支持刚性和改善性住房需求的政策出台，推动行业逐渐步入良性发展轨道。本集团将继续稳步推进保交楼工作，落实主体责任，恢复可信赖的市场形象，同时积极调整销售策略以适应市场变化，提升本集团的业务稳定性及可持续运营能力。

## 六、公司治理情况

### （一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

### （二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

公司与控股股东及其控制的其他企业之间在资产、人员、机构、财务、业务等方面均保持相互独立。在业务、资产、机构、人事和财务等方面均按照相关法律法规及公司章程、内部规章制度进行管理和运营。

#### 1、业务独立性

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在主营业务范围内与股东之间不存在持续性的构成对股东重大依赖的关联交易。

#### 2、资产独立性

公司及下属单位合法拥有生产经营的资产，具备独立生产能力，不存在与股东共享生产经营资产的情况。公司不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情况。

#### 3、人员独立性

公司设有独立的劳动、人事、薪酬管理体系，独立于控股股东及其控制的其他企业。

#### 4、财务独立性

公司设有独立的财务部门，配备了独立专职的会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立做出财务决策和安排。公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

#### 5、机构独立性

公司法人治理结构健全，股东会、董事会依照相关法规和公司章程规范运作。公司管理层对董事会负责，负责公司的日常经营管理。公司已建立了适合自身经营需要的组织机构，各部门按照制订的各项规章制度独立运作，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在机构混同的情形。

### （三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司关联交易的决策与审批严格遵循公司章程及内控管理流程的规定。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。报告期内，公司严格按照债券《募集说明书》中信息披露义务约定、法律法规及监管部门信息披露要求，及时、准确、完整披露关联交易的相关信息。

### （四） 发行人关联交易情况

## 1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联方利息收入	25.78
装修服务收入	2.32
接受物业服务收入	4.06

## 2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	2.38
资金拆借，作为拆入方	13.08
经营性代垫款，作为流入方	68.05
经营性代垫款，作为流出方	62.40
关键管理人员薪酬	0.20

## 3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为2,070.52亿元人民币。

## 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产100%以上  
□适用 √不适用

**（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况**

√是 □否

具体违规情况及对债券持有人权益的影响

公司未能在2022年4月30日之前披露2021年年度报告，且未能在2022年8月31日之前披露2022年半年度报告，违反了《公司债券发行与交易管理办法》第四条、第五十一条第一款、《公司信用类债券信息披露管理办法》第十六条的规定。公司已于2023年1月16日披露了2021年年度报告，于2023年4月28日披露了2022年半年度报告。前述情况未对债券持有人构成重大不利影响。

**（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况**

√是 □否

违反约定或者承诺情况及对债券持有人权益的影响

公司未能按照募集说明书约定于2022年4月30日之前披露2021年年度报告，且未能

在2022年8月31日之前披露2022年半年度报告。公司已于2023年1月16日披露了2021年年度报告，于2023年4月28日披露了2022年半年度报告。前述情况未对债券持有人构成重大不利影响。

## 七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

#### 公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	融创房地产集团有限公司非公开发行2016年公司债券（第四期）
2、债券简称	H融创05
3、债券代码	135548.SH
4、发行日	2016年6月13日
5、起息日	2016年6月13日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年12月9日
8、债券余额	13.97
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	根据《关于召开融创房地产集团有限公司非公开发行2016年公司债券（第四期）2022年第二次债券持有人会议的通知》及《关于融创房地产集团有限公司非公开发行2016年公司债券（第四期）2022年第二次债券持有人会议结果的公告》，2022年12月6日至2022年12月12日持有人会议审议通过《关于进一步调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施的议案》，债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于进一步调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施的议案》。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	发行时为面向合格投资者交易的债券。2022年3月15日，公司发布《融创房地产集团有限公司关于调整公司债券投资者适当性管理安排的公告》，自2022年3月16日起，将该只债券调整为仅限专业投资者中的机构投资者买入，原持有该只债券的专业投资者中的个人投资者可以选择持有到期或者卖出债券。

15、适用的交易机制	作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

注：1、2025年12月9日为最晚兑付期，发行人有权于最晚兑付日之前选择提前兑付本期债券本息。

2、债券余额不含资本化利息。

1、债券名称	融创房地产集团有限公司2016年公司债券（第一期）（品种二）
2、债券简称	H融创07
3、债券代码	136624.SH
4、发行日	2016年8月12日
5、起息日	2016年8月16日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年12月9日
8、债券余额	20.18
9、截止报告期末的利率(%)	6.80
10、还本付息方式	根据《关于召开融创房地产集团有限公司2016年公司债券（第一期）（品种二）2022年第二次债券持有人会议的通知》及《关于融创房地产集团有限公司2016年公司债券（第一期）（品种二）2022年第二次债券持有人会议结果的公告》，2022年12月6日至2022年12月23日持有人会议审议通过《关于进一步调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施的议案》，债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于进一步调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施的议案》。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	发行时为面向合格投资者交易的债券。2022年3月15日，公司发布《融创房地产集团有限公司关于调整公司债券投资者适当性管理安排的公告》，自2022年3月16日起，将该只债券调整为仅限专业投资者中的机构投资者买入，原持有该只债券的专业投资者中的个人投资者可以选择持有到期或者卖出债券。
15、适用的交易机制	作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

注：1、2025年12月9日为最晚兑付日期，发行人有权于最晚兑付日之前选择提前兑付本期债券本息。

2、债券余额不含资本化利息。

1、债券名称	融创房地产集团有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	PR融创01



3、债券代码	163376.SH
4、发行日	2020年3月30日
5、起息日	2020年4月1日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年12月9日
8、债券余额	28.81
9、截止报告期末的利率(%)	4.78
10、还本付息方式	根据《关于召开融创房地产集团有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）2022年第四次债券持有人会议的通知》及《关于融创房地产集团有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）2022年第四次债券持有人会议结果的公告》，2022年12月6日至2022年12月30日持有人会议审议通过《关于进一步调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施及豁免交叉违约条款的议案》，债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于进一步调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施及豁免交叉违约条款的议案》。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	发行时为面向合格投资者交易的债券。2022年3月15日，公司发布《融创房地产集团有限公司关于调整公司债券投资者适当性管理安排的公告》，自2022年3月16日起，将该只债券调整为仅限专业投资者中的机构投资者买入，原持有该只债券的专业投资者中的个人投资者可以选择持有到期或者卖出债券。
15、适用的交易机制	作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

注：1、2025年12月9日为最晚兑付日期，发行人有权于最晚兑付日之前选择提前兑付本期债券本息。

2、债券余额不含资本化利息。

1、债券名称	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）
2、债券简称	H0融创03
3、债券代码	114821.SZ
4、发行日	2020年9月9日
5、起息日	2020年9月11日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年12月9日
8、债券余额	12.63
9、截止报告期末的利率(%)	6.48
10、还本付息方式	根据《关于召开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）2022年第二次债券持有人会议的通知》及《关于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）2022年第二次债券持有人会议决议的公告》，2022年12月6日至2022年12月9日持有人会议审议通过《关于进一步调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施及豁免交叉违约条款的议案》，债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于进一步调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施及豁免交叉违约条款的议案》。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、中山证券有限责任公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

注：1、2025年12月9日为最晚兑付日期，发行人有权于最晚兑付日之前选择提前兑付本期债券本息。

2、债券余额不含资本化利息。

1、债券名称	融创房地产集团有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	H6融地01
3、债券代码	118470.SZ
4、发行日	2016年1月22日
5、起息日	2016年1月22日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年12月9日
8、债券余额	4.23
9、截止报告期末的利率(%)	6.80
10、还本付息方式	根据《关于召开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）2022年第一次债券持有人会议的通知》及《关于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）2022年第一次债券持有人会议结果的公告》，2022年12月6日至2022年12月9日持有人会议审议通过《关于调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施的议案》，债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施的议案》。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司、申万宏源证券承销保荐有限责任公司、中信建投证券股份有限公司、平安证券有限责任公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	发行时为面向合格投资者交易的债券。2022年3月15日，公司发布《融创房地产集团有限公司关于调整公司债券投资者适当性管理安排的公告》，自2022年3月16日起，将该只债券调整为仅限专业投资者中的机构投资者买入，原持有该只债券的专业投资者中的个

	人投资者可以选择持有到期或者卖出债券。
15、适用的交易机制	作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

注：1、2026年12月9日为最晚兑付日期，发行人有权于最晚兑付日之前选择提前兑付本期债券本息。

2、债券余额不含资本化利息。

1、债券名称	融创房地产集团有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	20融创02
3、债券代码	163377.SH
4、发行日	2020年5月25日
5、起息日	2020年5月27日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年12月9日
8、债券余额	31.64
9、截止报告期末的利率(%)	5.60
10、还本付息方式	根据《关于召开融创房地产集团有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）2022年第一次债券持有人会议的通知》及《关于融创房地产集团有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）2022年第一次债券持有人会议结果的公告》，2022年12月6日至2022年12月23日持有人会议审议通过《关于调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施及豁免交叉违约条款的议案》，债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施及豁免交叉违约条款的议案》。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	发行时为面向合格投资者交易的债券。2022年3月15日，公司发布《融创房地产集团有限公司关于调整公司债券投资者适当性管理安排的公告》，自2022年3月16日起，将该只债券调整为仅限专业投资者中的机构投资者买入，原持有该只债券的专业投资者中的个人投资者可以选择持有到期或者卖出债券。
15、适用的交易机制	作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

注：1、2026年12月9日为最晚兑付日期，发行人有权于最晚兑付日之前选择提前兑付本期债券本息。

2、债券余额不含资本化利息。

1、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（第一期）（品种一）
--------	---

2、债券简称	H1 融创 01
3、债券代码	149350.SZ
4、发行日	2021年1月15日
5、起息日	2021年1月19日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年12月9日
8、债券余额	15.12
9、截止报告期末的利率(%)	6.80
10、还本付息方式	根据《关于召开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）（品种一）2022年第一次债券持有人会议的通知》及《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（第一期）（品种一）2022年第一次债券持有人会议结果的公告》，2022年12月6日至2022年12月30日持有人会议审议通过《关于调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施的议案》，债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施的议案》。
11、交易场所	深交所
12、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、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	发行时为面向专业投资者交易的债券。2022年3月15日，公司发布《融创房地产集团有限公司关于调整公司债券投资者适当性管理安排的公告》，自2022年3月16日起，将该只债券调整为仅限专业投资者中的机构投资者买入，原持有该只债券的专业投资者中的个人投资者可以选择持有到期或者卖出债券。
15、适用的交易机制	作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

注：1、2026年12月9日为最晚兑付日期，发行人有权于最晚兑付日之前选择提前兑付本期债券本息。

2、债券余额不含资本化利息。

1、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）
2、债券简称	H1 融创 03
3、债券代码	149436.SZ
4、发行日	2021年3月31日
5、起息日	2021年4月2日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年12月9日
8、债券余额	19.26
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	根据《关于召开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）2022年第一次债券持有人会议的通知》及《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）2022年第一次债券持有人会议结果的公告》，2022年12月6日至2022年12月9日持有人会议审议通过《关于调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施的议案》，债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施的议案》。
11、交易场所	深交所
12、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
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	发行时为面向专业投资者交易的债券。2022年3月15日，公司发布《融创房地产集团有限公司关于调整公司债券投资者适当性管理安排的公告》，自2022年3月16日起，将该只债券调整为仅限专业投资者中的机构投资者买入，原持有该只债券的专业投资者中的个人投资者可以选择持有到期或者卖出债券。
15、适用的交易机制	作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

注：1、2026年12月9日为最晚兑付日期，发行人有权于最晚兑付日之前选择提前兑付本期债券本息。

2、债券余额不含资本化利息。

1、债券名称	融创房地产集团有限公司2021年非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	H1 融创04
3、债券代码	133033.SZ
4、发行日	2021年6月25日
5、起息日	2021年6月29日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年12月9日
8、债券余额	5.83
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	根据《关于召开融创房地产集团有限公司2021年非公开发行公司债券（第一期）2022年第一次债券持有人会议的通知》及《关于融创房地产集团有限公司2021年非公开发行公司债券（第一期）2022年第一次债券持有人会议决议的公告》，2022年12月6日至2022年12月9日持有人会议审议通过《关于调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施及豁免交叉违约条款的议案》，债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施及豁免交叉违约条款的议案》。
11、交易场所	深交所

12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、中山证券有限责任公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

注：1、2026年12月9日为最晚兑付日期，发行人有权于最晚兑付日之前选择提前兑付本期债券本息。

2、债券余额不含资本化利息。

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	118470.SZ、135548.SH、136624.SH、163376.SH、163377.SH、114821.SZ、149350.SZ、149436.SZ、133033.SZ
债券简称	H6融地01、H融创05、H融创07、PR融创01、20融创02、H0融创03、H1融创01、H1融创03、H1融创04
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	无

## 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款  本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	118470.SZ、135548.SH、136624.SH、163376.SH、163377.SH、114821.SZ、149350.SZ、149436.SZ、133033.SZ
债券简称	H6融地01、H融创05、H融创07、PR融创01、20融创02、H0融创03、H1融创01、H1融创03、H1融创04
债券约定的投资者保护条款名称	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为境内公司债券的按期、足额兑付做出了一系列的安排。 1、设立专门的偿付工作小组 公司有专门的偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。在每年的财务预算中落实安排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。 2、开立专项资金账户 公司开立专项资金账户，由财务部门负责专项资金账户及其资金的归集、管理工作。专项资金账户用于接收募集资金及归集偿债资金，用于债券兑息、兑付资金的归集，确保不挪作他用。

	<p>3、制定并严格执行资金管理计划 公司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。</p> <p>4、制定《债券持有人会议规则》 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，为保障债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。</p> <p>5、充分发挥债券受托管理人的作用 公司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。</p> <p>6、严格履行信息披露义务 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。</p>
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	上述投资者权益保护条款已披露于募集说明书。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	投资者保护条款未触发，上述条款在报告期内均得到有效执行。

#### 四、公司债券募集资金使用情况

- 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改  
 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

#### 五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

- 适用  不适用

2023年3月23日，公司发布《融创房地产集团有限公司关于终止信用评级情况的公告》，终止联合资信评估股份有限公司对H6融地01、H融创05、H0融创03、H1融创04的评级及公司主体评级。

2023年6月15日，公司发布《融创房地产集团有限公司关于终止信用评级情况的公告》，中诚信国际终止对公司主体信用评级及“H融创07”、“PR融创01”、“20融创02”、“H1融创01”和“H1融创03”的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。

#### 六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

##### （一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

- 适用  不适用

**（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况**

√适用 □不适用

债券代码：118470.SZ、135548.SH、136624.SH、163376.SH、163377.SH、114821.SZ、149350.SZ、149436.SZ、133033.SZ

债券简称	H6 融地 01、H 融创 05、H 融创 07、PR 融创 01、20 融创 02、H0 融创 03、H1 融创 01、H1 融创 03、H1 融创 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>公司在报告期内遵照相关条款与规定，严格落实执行偿债计划。增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容如下：</p> <p><b>1、PR 融创 01：</b>根据《关于召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》、《关于召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第三次债券持有人会议结果的公告》及《关于融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）2022 年第四次债券持有人会议结果的公告》，PR 融创 01 已增加偿债保障措施。具体增信措施详见《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》、《关于变更&lt;关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案&gt;的议案》、《关于进一步调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施及豁免交叉违约条款的议案》。</p> <p><b>2、H 融创 05：</b>根据《关于融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》及《关于融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》，H 融创 05 已增加偿债保障措施。具体增信措施详见《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》、《关于进一步调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施的议案》。</p> <p><b>3、H 融创 07：</b>根据《关于融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》及《关于融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》，H 融创 07 已增加偿债保障措施。具体增信措施详见《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》、《关于进一步调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施的议案》。</p> <p><b>4、H0 融创 03：</b>根据《关于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）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》及《关于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）2022 年第二次债券持有人会议决议的公告》，H0 融创 03 已增加偿债保障措施。具体增信措施详见《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》、《关于进一步调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施及豁免交叉违约条款的议案》。</p> <p><b>5、H6 融地 01：</b>根据《关于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）2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》，H6 融地 01 已增加偿债保障措施。具体增信措施详见《关于调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施的议案》。</p>



	<p><b>6、20 融创 02：</b>根据《关于融创房地产集团有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）2022年第一次债券持有人会议结果的公告》，20 融创 02 已增加偿债保障措施。具体增信措施详见《关于调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施及豁免交叉违约条款的议案》。</p> <p><b>7、H1 融创 01：</b>根据《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（第一期）（品种一）2022年第一次债券持有人会议结果的公告》，H1 融创 01 已增加偿债保障措施。具体增信措施详见《关于调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施的议案》。</p> <p><b>8、H1 融创 03：</b>根据《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）2022年第一次债券持有人会议结果的公告》，H1 融创 03 已增加偿债保障措施。具体增信措施详见《关于调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施的议案》。</p> <p><b>9、H1 融创 04：</b>根据《关于融创房地产集团有限公司2021年非公开发行公司债券（第一期）2022年第一次债券持有人会议决议的公告》，H1 融创 04 已增加偿债保障措施。具体增信措施详见《关于调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施及豁免交叉违约条款的议案》。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	相关增信措施的变更对债券持有人无不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	公司在报告期内遵照相关条款与规定，严格落实执行偿债计划。具体情况请参见公司于2023年7月4日披露的《融创房地产集团有限公司关于出售资产的公告》、2023年12月8日披露的《关于公司债券偿付保障措施的重大事项公告》和2024年2月20日披露的《融创房地产集团有限公司关于公司债券偿付保障措施的重大事项公告》。

## 七、中介机构情况

### （一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市黄浦区南京东路61号四楼
签字会计师姓名	张辉策、万青

### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	163376.SH、163377.SH、114821.SZ、133033.SZ
债券简称	PR 融创 01、20 融创 02、H0 融创 03、H1 融创 04
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼泰康集团大厦
联系人	融创项目组
联系电话	010-56052276

债券代码	118470. SZ、135548. SH、136624. SH
债券简称	H6 融地 01、H 融创 05、H 融创 07
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心南楼 16 层
联系人	融创项目组
联系电话	010-83939204

债券代码	149350. SZ、149436. SZ
债券简称	H1 融创 01、H1 融创 03
名称	华泰联合证券有限责任公司
办公地址	上海市浦东新区保利广场 E 座 20 层
联系人	融创项目组
联系电话	021-38966539

### （三） 资信评级机构

适用  不适用

债券代码	136624. SH、163376. SH、163377. SH、 149350. SZ、149436. SZ
债券简称	H 融创 07、PR 融创 01、20 融创 02、H1 融创 01 、H1 融创 03
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司（原为“中 诚信证券评估有限公司”）
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 SOHO5 号楼

2023 年 6 月 15 日，公司发布《融创房地产集团有限公司关于终止信用评级情况的公告》，中诚信国际终止对公司主体信用评级及“H 融创 07”、“PR 融创 01”、“20 融创 02”、“H1 融创 01”和“H1 融创 03”的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。

债券代码	118470. SZ、135548. SH、114821. SH、 133033. SZ
债券简称	H6 融地 01、H 融创 05、H0 融创 03、H1 融创 04
名称	联合资信评估股份有限公司（原为“联合信用 评级有限公司”）
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

2023 年 3 月 23 日，公司发布《融创房地产集团有限公司关于终止信用评级情况的公告》，终止联合资信评估股份有限公司对 H6 融地 01、H 融创 05、H0 融创 03、H1 融创 04 的评级及公司主体评级。

### （四） 报告期内中介机构变更情况

适用  不适用

### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	无法表示意见
所涉及的事项	如财务报表附注“二、财务报表的编制基础（二）持续经营”、财务报表附注“五、合并财务报表项目注释（二十七）”及财务报表附注“八、与金融工具相关的风险 2”所述，融创地产 2023 年度归属于母公司所有者净亏损 353.98 亿元；2023 年 12 月 31 日，合并资产负债表的货币资金账面余额 203.97 亿元（包括受限制资金 174.21 亿元）；短期借款、长期借款及应付债券账面余额约为 2,391.18 亿元（包括短期借款 74.06 亿元，一年内到期的长期借款及应付债券 1,692.49 亿元）。2023 年 12 月 31 日，融创地产到期未偿付借款为 1,070.68 亿元，导致借款 416.36 亿元可能被要求提前还款。截至本报告日，融创地产到期未偿付借款本金为 1,080.49 亿元，导致借款 443.22 亿元可能被要求提前还款。此外，如财务报表附注“十一、承诺及或有事项（二）或有事项”所述，融创地产因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件。上述情况表明可能存在对融创地产持续经营能力产生疑虑的多项重大不确定性。融创地产已经在财务报表附注“二、财务报表的编制基础（二）持续经营”中披露管理层改善融创地产流动资金及财务状况的多项措施。这些改善措施是否能够落实存在多种不确定性。由于上述有关持续经营的多项不确定因素及其之间可能产生相互影响而对财务报表所产生的累计影响，我们无法判断融创地产采用持续经营假设编制财务报表是否恰当。
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	所涉事项对公司生产经营和偿债能力可能产生重大影响。

#### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

财政部于 2022 年颁布了《关于印发〈企业会计准则解释第 16 号〉的通知》（以下简称“解释 16 号”）。本集团及本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，并以净额方式确认与租赁负债和使用权资产的暂时性差异有关的递延所得税。自 2023 年 1 月 1 日起，本集团及本公司执行解释 16 号中有关单项交易产生的资产和负债相关递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定，且针对上述交易产生的等额可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差

异，分别确认递延所得税资产和递延所得税负债，并在附注中分别披露。执行解释 16 号的上述规定对本集团和本公司 2022 年度当期损益、2022 年 1 月 1 日和 2022 年 12 月 31 日的各报表项目均无影响。

### 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

### 四、资产情况

#### （一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	203.97	325.41	-37.32%	因房地产市场低迷，销售回款不及预期，同时为确保项目开发建设及竣工交付的资金支付增加，导致经营活动净现金较上年大幅减少。
应收账款	33.59	61.21	-45.12%	装修服务业务应收款余额随结算进度减少导致。
其他非流动资产	3.03	20.20	-85.00%	预付股权款随股权交易完成而结转导致。

#### （二）资产受限情况

##### 1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值 (非受限价值)	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例 (%)
存货	5,630.45	3,157.83		56.08%
固定资产	540.89	514.41		95.10%
投资性房地产	216.21	212.66		98.36%
无形资产	140.19	103.61		73.91%
货币资金	203.97	174.21		85.41%
在建工程	107.57	29.39		27.32%
合计	6,839.28	4,192.11	—	—

截至2023年12月31日，本集团存在被查封资产金额明细如下，其中部分资产涉及抵押。

单位：亿元 币种：人民币

资产类别	期末账面价值
存货	760.56
投资性房地产	43.80
固定资产及无形资产	294.16
合计	1,098.52

## 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
广州万达文化旅游城投资有限公司持有的室外乐园	41.59		41.59	融资抵押	若到期无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
哈尔滨万达城投资有限公司持有的室外乐园	43.29		43.29	融资抵押	若到期无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权

## 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
上海融创房地产开	908.76	78.94	0.00	100%	100.00%	质押、

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
发集团有限公司						冻结
融创西南房地产开发（集团）有限公司	760.75	34.95	0.13	100%	99.00%	质押、冻结
融创华北发展集团有限公司	660.21	27.33	0.00	100%	99.00%	冻结
融创鑫恒投资集团有限公司	565.05	112.90	0.00	100%	35.00%	冻结
北京融创建投房地产集团有限公司	498.60	59.61	0.00	100%	100.00%	质押、冻结
泛海建设控股有限公司	495.90	133.05	-0.82	100%	10.32%	质押、冻结
融创（青岛）置地有限公司	377.03	26.83	0.00	100%	100.00%	质押
武汉融创基业控股集团有限公司	321.85	20.62	0.00	100%	100.00%	质押、冻结
深圳融创房地产集团有限公司	273.29	25.09	0.00	100%	100.00%	冻结
广州万达文化旅游城投资有限公司	266.92	88.08	26.67	100%	51.00%	冻结
上海枫丹丽舍房地产开发有限公司	265.95	51.83	59.58	100%	100.00%	质押
环球融创会展文旅集团有限公司	248.18	30.14	4.97	70%	73.79%	冻结
天津星耀投资有限公司	196.56	50.28	9.75	100%	60.00%	冻结
海南融创基业房地产有限公司	192.51	7.65	0.00	100%	100.00%	冻结
北京融创恒基地产有限公司	157.94	38.26	0.00	100%	100.00%	质押
陕西融创玺旭置业有限公司	157.69	8.23	0.00	100%	9.19%	冻结
青岛融创游艇产业投资有限公司	155.55	37.21	11.38	100%	0.16%	冻结
四川黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司	145.15	29.81	5.02	70%	100.00%	质押

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
广西彰泰融创投资集团有限公司	141.65	35.01	0.00	24%	70.00%	质押
武汉融景臻远房地产开发有限公司	138.28	-1.38	9.56	100%	51.00%	质押
北京融创融科地产有限公司	129.46	11.37	0.00	100%	100.00%	冻结
合计	7,057.28	905.81	126.24	—	—	—

此外，发行人还存在其他非重要子公司股权质押的情形。

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

### （一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

无

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

### （二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

### （三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

## 六、负债情况

### （一）有息债务及其变动情况

#### 1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 166.77 亿元和 167.40 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 0.38%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年		

			(含)			比
公司信用类债券	-	-	13.24	122.90	136.14	81.33%
银行贷款	-	-	-	10.00	10.00	5.97%
非银行金融机构贷款	-	-	-	16.17	16.17	9.66%
其他有息债务	-	1.02	-	4.07	5.09	3.04%
合计	-	1.02	13.24	153.14	167.40	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 136.14 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 13.24 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 2,229.65 亿元和 2,395.71 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 7.45%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	13.24	122.90	136.14	5.68%
银行贷款	261.74	74.02	98.40	492.74	926.89	38.69%
非银行金融机构贷款	657.19	56.92	79.91	191.37	985.39	41.13%
其他有息债务	151.75	21.24	29.82	144.48	347.29	14.50%
合计	1,070.68	152.18	221.37	951.49	2,395.71	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 136.14 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 13.24 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

### （二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币



债务名称 (如为公司信用类债券的,则填写债券代码和简称)	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
银行贷款	本集团合并财务报表范围内子公司	银行	261.01	本金逾期	到期未还	261.01	本集团正在积极与银行沟通,制定和落实解决方案,部分项目已完成展期;后续将继续努力推动相关问题的解决。
非银行金融机构贷款	本集团合并财务报表范围内子公司	非银行金融机构	656.92	本金逾期	到期未还	656.92	本集团正在积极与非银行其他金融机构沟通,制定和落实解决方案,部分项目已完成展期;后续将继续努力推动相关问题的解决。
其他有息负债	本集团合并财务报表范围内子公司	其他	151.32	本金逾期	到期未还	151.32	本集团正在积极与机构沟通,制定和落实解决方案,部分项目已完成展期;后续将继续努力推动相关问题的解决。

### （三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的,说明原因
合同负债	1,928.97	3,172.84	-39.20%	交付面积增加导致预收账款结转收入增加
其他流动负债	34.90	11.92	192.79%	计提诉讼损失拨备
长期借款	491.73	304.06	61.72%	新增违约借款展期及新增借款
递延所得税负债	49.33	93.11	-47.02%	非同一控制企业合并资产评估增值确认的递延所得税负债随收入结转而减少

### （四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末,发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债:

适用 不适用

## 七、利润及其他损益来源情况

### （一）基本情况

报告期利润总额：-359.71 亿元

报告期非经常性损益总额：-122.20 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

### （二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

### （三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

2023 年度公允价值变动损失 39.06 亿元，信用减值损失 22.44 亿元，资产减值损失 237.99 亿元，资产处置损失 9.23 亿元等因素，导致报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在较大差异。

## 八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

公司名称（亏损主体）	亏损金额（亿元）	亏损原因	对公司生产经营和偿债能力的影响
无锡融创城投资有限公司	-33.12	存货减值以及固定资产减值	由于房地产市场持续承压，市场下行导致集团房地产开发与销售业务的销售价格和经营回款均不及预期，因此交付房地产项目亏损，且公司基于审慎考虑，针对市场变化进一步对部分固定资产、存货计提减值准备及投资性房地产公允价值变动损失等综合因素导致。
环球融创会展文旅集团有限公司	-26.86	投资性房地产公允价值变动损失、存货结转损失	
成都融创文旅城投资有限公司	-26.83	存货减值及固定资产减值、投资性房地产公允价值变动损失	
重庆万达城投资有限公司	-23.63	存货减值及固定资产减值、资产处置损失、当期发生的利息费用	
天津星耀投资有限公司	-21.71	存货减值	

济南万达城建设有限公司	-16.76	存货减值及固定资产减值	
昆明融创城投资有限公司	-14.36	房地产开发项目结转亏损、当期发生利息费用	
合肥万达城投资有限公司	-13.93	存货减值、资产处置损失	
泛海建设控股有限公司	-12.25	当期发生利息费用	
东方影都融创投资有限公司	-12.08	房地产开发项目结转亏损	

### 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：335.44 亿元

报告期末对外担保的余额：332.57 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-2.87 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：323.60 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

### 十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

原告姓名（名称）	被告姓名（名称）	案由	一审受理时间	一审受理法院	标的金额（如有）	目前所处的诉讼程序
中信信托有限公司	重庆万达城投资有限公司 重庆阳光壹佰房地产开发有限公司 融创房地产集团有限公司 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 阳光壹佰置业（辽宁）有限公司 洋浦华电置业有限公司	金融借款合同纠纷	2022 年 2 月 26 日	北京金融法院	385,076 万元	二审

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、 发行人为可交换公司债券发行人

适用 不适用

二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、 发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、 发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、 发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、 发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、 发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、 科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

十一、 中小微企业支持债券

适用 不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

## 第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，或在公司办公场所查询。

（以下无正文）

(以下无正文，为《融创房地产集团有限公司公司债券年度报告（2023年）》之盖章页)



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：融创房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	20,396,772,000	32,540,597,000
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	350,833,000.00	380,116,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	49,718,000.00	48,532,000.00
应收账款	3,358,998,000.00	6,120,954,000.00
应收款项融资		
预付款项	23,192,588,000.00	24,036,555,000.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	115,988,013,000	107,024,641,000
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	563,045,326,000.00	629,479,525,000.00
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	9,340,979,000.00	11,255,712,000.00
流动资产合计	735,723,227,000.00	810,886,632,000.00
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	68,607,288,000.00	74,799,548,000.00
其他权益工具投资		



其他非流动金融资产	872,219,000.00	874,236,000.00
投资性房地产	21,621,436,000.00	26,530,460,000.00
固定资产	54,089,488,000.00	67,120,603,000.00
在建工程	10,757,051,000.00	12,428,860,000.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	277,138,000.00	361,511,000.00
无形资产	14,019,389,000.00	15,252,563,000.00
开发支出		
商誉	881,102,000.00	1,182,238,000.00
长期待摊费用	356,389,000.00	383,715,000.00
递延所得税资产	32,732,058,000.00	33,259,769,000.00
其他非流动资产	302,517,000.00	2,020,207,000.00
非流动资产合计	204,516,075,000.00	234,213,710,000.00
资产总计	940,239,302,000.00	1,045,100,342,000.00
<b>流动负债：</b>		
短期借款	7,406,362,000.00	7,859,086,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	25,553,433,000.00	30,156,336,000.00
应付账款	108,056,201,000.00	90,114,597,000.00
预收款项		
合同负债	192,896,659,000.00	317,284,479,000.00
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	775,700,000.00	1,000,162,000.00
应交税费	80,805,631,000.00	68,522,267,000.00
其他应付款	236,214,666,000.00	212,846,352,000.00
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	169,371,670,000.00	170,821,788,000.00
其他流动负债	3,489,783,000.00	1,191,688,000.00
流动负债合计	824,570,105,000.00	899,796,755,000.00

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	49,172,584,000.00	30,406,419,000.00
应付债券	13,290,310,000.00	13,482,401,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	330,310,000.00	395,521,000.00
长期应付款	55,624,000.00	67,950,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	4,932,913,000.00	9,310,960,000.00
其他非流动负债	10,185,006,000.00	12,362,736,000.00
非流动负债合计	77,966,747,000.00	66,025,987,000.00
负债合计	902,536,852,000.00	965,822,742,000.00
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	15,000,000,000.00	15,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,402,914,000.00	4,616,500,000.00
减：库存股		
其他综合收益	75,511,000.00	75,511,000.00
专项储备		
盈余公积	1,442,015,000.00	1,442,015,000.00
一般风险准备		
未分配利润	676,584,000.00	36,074,554,000.00
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	21,597,024,000.00	57,208,580,000.00
少数股东权益	16,105,426,000.00	22,069,020,000.00
所有者权益（或股东权益）合计	37,702,450,000.00	79,277,600,000.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	940,239,302,000.00	1,045,100,342,000.00

公司负责人：汪孟德 主管会计工作负责人：汪孟德 会计机构负责人：韩耀林

**母公司资产负债表**

2023年12月31日

编制单位：融创房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	3,723,000.00	14,019,000.00
交易性金融资产	321,313,000.00	321,313,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	11,854,000.00	16,553,000.00
其他应收款	98,354,673,000.00	92,105,388,000.00
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,149,000.00	1,149,000.00
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	98,692,712,000.00	92,458,422,000.00
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	45,486,458,000.00	45,451,954,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	803,744,000.00	803,744,000.00
投资性房地产		
固定资产	2,278,000.00	4,067,000.00
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	180,901,000.00	823,402,000.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	2,544,471,000.00	2,346,831,000.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	49,017,852,000.00	49,429,998,000.00
资产总计	147,710,564,000.00	141,888,420,000.00
<b>流动负债：</b>		

短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	134,480,000.00	129,819,000.00
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	3,240,000.00	2,261,000.00
应交税费	2,053,388,000.00	2,051,825,000.00
其他应付款	113,912,585,000.00	107,207,818,000.00
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,425,858,000.00	1,577,864,000.00
其他流动负债	79,609,000.00	54,891,000.00
流动负债合计	117,609,160,000.00	111,024,478,000.00
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	2,024,111,000.00	1,617,070,000.00
应付债券	13,290,310,000.00	13,482,401,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	15,314,421,000.00	15,099,471,000.00
负债合计	132,923,581,000.00	126,123,949,000.00
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	15,000,000,000.00	15,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	969,033,000.00	969,033,000.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,628,568,000.00	1,628,568,000.00

未分配利润	-2,810,618,000.00	-1,833,130,000.00
所有者权益（或股东权益）合计	14,786,983,000.00	15,764,471,000.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	147,710,564,000.00	141,888,420,000.00

公司负责人：汪孟德 主管会计工作负责人：汪孟德 会计机构负责人：韩耀林

**合并利润表**  
2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、营业总收入	147,851,193,000.00	89,872,281,000.00
其中：营业收入	147,851,193,000.00	89,872,281,000.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	155,089,395,000.00	95,958,656,000.00
其中：营业成本	139,459,118,000.00	78,923,916,000.00
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	5,430,388,000.00	3,965,551,000.00
销售费用	4,857,816,000.00	5,714,439,000.00
管理费用	4,262,789,000.00	5,618,517,000.00
研发费用		
财务费用	1,079,284,000.00	1,736,233,000.00
其中：利息费用	1,310,965,000.00	1,825,187,000.00
利息收入	-171,086,000.00	-619,390,000.00
加：其他收益	1,570,814,000.00	663,955,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	3,377,964,000.00	289,472,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,630,662,000.00	2,828,778,000.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”		

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-3,906,024,000.00	-584,226,000.00
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-2,244,135,000.00	-2,353,522,000.00
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-23,799,175,000.00	-12,654,206,000.00
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-923,440,000.00	-865,323,000.00
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	-33,162,198,000.00	-21,590,225,000.00
加: 营业外收入	239,779,000.00	401,039,000.00
减: 营业外支出	3,048,123,000.00	1,311,755,000.00
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	-35,970,542,000.00	-22,500,941,000.00
减: 所得税费用	1,511,936,000.00	-3,927,272,000.00
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	-37,482,478,000.00	-18,573,669,000.00
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-37,482,478,000.00	-18,573,669,000.00
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	-35,397,970,000.00	-16,305,232,000.00
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-2,084,508,000.00	-2,268,437,000.00
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综		

合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-37,482,478,000.00	-18,573,669,000.00
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-35,397,970,000.00	-16,305,232,000.00
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-2,084,508,000.00	-2,268,437,000.00
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：- 元,上期被合并方实现的净利润为：- 元。

公司负责人：汪孟德 主管会计工作负责人：汪孟德 会计机构负责人：韩耀林

**母公司利润表**  
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	75,146,000.00	6,398,000.00
减：营业成本	43,745,000.00	
税金及附加	13,000.00	101,000.00
销售费用	20,444,000.00	44,054,000.00
管理费用	112,857,000.00	128,022,000.00
研发费用		
财务费用	1,431,140,000.00	957,299,000.00
其中：利息费用	1,431,165,000.00	957,642,000.00
利息收入	-25,000.00	-344,000.00
加：其他收益	3,595,000.00	0.00
投资收益（损失以“－”号填	951,223,000.00	1,230,702,000.00

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	106,967,000.00	485,270,000.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	4,242,000.00	-263,380,000.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-618,678,000.00	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,192,671,000.00	-155,756,000.00
加：营业外收入	37,960,000.00	22,310,000.00
减：营业外支出	20,417,000.00	1,475,453,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,175,128,000.00	-1,608,899,000.00
减：所得税费用	-197,640,000.00	-515,860,000.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-977,488,000.00	-1,093,039,000.00
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-977,488,000.00	-1,093,039,000.00
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		



3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-977,488,000.00	-1,093,039,000.00
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：汪孟德 主管会计工作负责人：汪孟德 会计机构负责人：韩耀林

#### 合并现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	37,609,046,000.00	71,732,604,000.00
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	782,114,000.00	4,821,910,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	26,686,112,000.00	98,958,430,000.00
经营活动现金流入小计	65,077,272,000.00	175,512,944,000.00

购买商品、接受劳务支付的现金	53,698,720,000.00	66,479,205,000.00
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	4,597,806,000.00	5,800,107,000.00
支付的各项税费	2,774,624,000.00	1,661,371,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	22,777,927,000.00	72,253,690,000.00
经营活动现金流出小计	83,849,077,000.00	146,194,373,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-18,771,805,000.00	29,318,571,000.00
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	29,301,000.00	583,997,000.00
取得投资收益收到的现金	475,389,000.00	877,029,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	329,847,000.00	497,866,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	490,091,000.00	2,203,539,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	1,817,475,000.00	10,435,665,000.00
投资活动现金流入小计	3,142,103,000.00	14,598,096,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	768,182,000.00	3,594,409,000.00
投资支付的现金	31,755,000.00	689,235,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,065,581,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	237,774,000.00	3,092,311,000.00
投资活动现金流出小计	1,037,711,000.00	8,441,536,000.00
投资活动产生的现金流量净额	2,104,392,000.00	6,156,560,000.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		5,326,000.00
其中：子公司吸收少数股东投		5,326,000.00

资收到的现金		
取得借款收到的现金	24,199,924,000.00	26,543,762,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	7,052,350,000.00	13,857,239,000.00
筹资活动现金流入小计	31,252,274,000.00	40,406,327,000.00
偿还债务支付的现金	7,654,931,000.00	53,513,395,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,251,189,000.00	13,572,867,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		40,520,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	6,090,852,000.00	10,207,137,000.00
筹资活动现金流出小计	18,996,972,000.00	77,293,399,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	12,255,302,000.00	-36,887,072,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-4,412,111,000.00	-1,411,941,000.00
加：期初现金及现金等价物余额	7,388,106,000.00	8,800,047,000.00
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	2,975,995,000.00	7,388,106,000.00

公司负责人：汪孟德 主管会计工作负责人：汪孟德 会计机构负责人：韩耀林

#### 母公司现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	64,818,000.00	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,223,798,000.00	22,751,731,000.00
经营活动现金流入小计	1,288,616,000.00	22,751,731,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金	55,226,000.00	
支付给职工及为职工支付的现金	22,392,000.00	38,599,000.00
支付的各项税费	13,000.00	10,598,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	597,077,000.00	19,272,616,000.00
经营活动现金流出小计	674,708,000.00	19,321,813,000.00

经营活动产生的现金流量净额	613,908,000.00	3,429,918,000.00
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		8,000,000.00
取得投资收益收到的现金		746,198,000.00
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		3,425,460,000.00
投资活动现金流入小计		4,179,658,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		3,462,526,000.00
投资活动现金流出小计		3,462,526,000.00
投资活动产生的现金流量净额		717,132,000.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		1,617,071,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		30,421,000.00
筹资活动现金流入小计		1,647,492,000.00
偿还债务支付的现金	581,005,000.00	4,741,460,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	46,421,000.00	1,051,264,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	165,000.00
筹资活动现金流出小计	627,426,000.00	5,792,889,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-627,426,000.00	-4,145,397,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-13,518,000.00	1,653,000.00
加：期初现金及现金等价物余额	13,794,000.00	12,141,000.00
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	276,000.00	13,794,000.00

公司负责人：汪孟德 主管会计工作负责人：汪孟德 会计机构负责人：韩耀林

