

融创房地产集团有限公司

合并资产负债表

2024年6月30日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

资产	期末余额	上年年末余额
流动资产:		
货币资金	23,282,452	20,396,772
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	537,282	350,833
衍生金融资产		
应收票据	15,436	49,718
应收账款	2,138,397	3,358,998
应收款项融资		
预付款项	22,210,934	23,192,588
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	123,216,919	115,988,013
买入返售金融资产		
存货	546,255,685	563,045,326
其中: 数据资源		
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	8,905,202	9,340,979
流动资产合计	726,562,307	735,723,227
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	65,592,681	68,607,288
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	84,475	872,219
投资性房地产	22,096,604	21,621,436
固定资产	52,025,620	54,089,488
在建工程	10,425,228	10,757,051
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	326,527	277,138
无形资产	12,987,762	14,019,389
其中: 数据资源		
开发支出		
其中: 数据资源		
商誉	881,102	881,102
长期待摊费用	342,011	356,389
递延所得税资产	35,036,767	32,732,058
其他非流动资产	299,265	302,517
非流动资产合计	200,098,042	204,516,075
资产总计	926,660,349	940,239,302

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:


融创房地产集团有限公司
合并资产负债表（续）
 2024年6月30日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币千元）

负债和所有者权益	期末余额	上年年末余额
流动负债：		
短期借款	5,834,860	7,406,362
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	24,556,462	25,553,433
应付账款	110,555,995	108,056,201
预收款项		
合同负债	184,297,383	192,896,659
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	793,708	775,700
应交税费	80,900,933	80,805,631
其他应付款	245,232,526	236,214,666
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	181,518,640	169,371,670
其他流动负债	5,961,268	3,489,783
流动负债合计	839,651,775	824,570,105
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	39,274,105	49,172,584
应付债券	10,475,773	13,290,310
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	375,279	330,310
长期应付款	54,956	55,624
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,726,812	4,932,913
其他非流动负债	9,634,481	10,185,006
非流动负债合计	62,541,406	77,966,747
负债合计	902,193,181	902,536,852
所有者权益：		
实收资本	15,000,000	15,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,403,232	4,402,914
减：库存股		
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	-9,716,154	676,584
归属于母公司所有者权益合计	11,204,604	21,597,024
少数股东权益	13,262,564	16,105,426
所有者权益合计	24,467,168	37,702,450
负债和所有者权益总计	926,660,349	940,239,302

公司负责人：




主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




融创房地产集团有限公司
母公司资产负债表
2024年6月30日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

资产	期末余额	上年年末余额
流动资产:		
货币资金	2,618	3,723
交易性金融资产	321,313	321,313
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	17,791	
应收款项融资		
预付款项	11,594	11,854
其他应收款	97,669,765	98,354,673
存货	1,149	1,149
其中: 数据资源		
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	98,024,230	98,692,712
非流动资产:		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	45,472,692	45,486,458
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	16,000	803,744
投资性房地产		
固定资产	1,599	2,278
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	164,936	180,901
其中: 数据资源		
开发支出		
其中: 数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	2,481,848	2,544,471
其他非流动资产		
非流动资产合计	48,137,075	49,017,852
资产总计	146,161,305	147,710,564

公司负责人:




主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





融创房地产集团有限公司
母公司资产负债表（续）
2024年6月30日
（除特别注明外，金额单位均为人民币千元）

负债和所有者权益	期末余额	上年年末余额
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	307,016	134,480
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	1,293	3,240
应交税费	658,727	2,053,388
其他应付款	113,282,326	113,912,585
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,240,395	1,425,858
其他流动负债	116,691	79,609
流动负债合计	118,606,448	117,609,160
非流动负债：		
长期借款	2,024,111	2,024,111
应付债券	10,475,773	13,290,310
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	12,499,884	15,314,421
负债合计	131,106,332	132,923,581
所有者权益：		
实收资本	15,000,000	15,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	969,033	969,033
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,628,568	1,628,568
未分配利润	-2,542,628	-2,810,618
所有者权益合计	15,054,973	14,786,983
负债和所有者权益总计	146,161,305	147,710,564

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




融创房地产集团有限公司
合并利润表
2024年1-6月
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	31,010,581	55,415,561
其中: 营业收入	31,010,581	55,415,561
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	35,382,279	59,050,750
其中: 营业成本	28,796,565	54,445,854
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	1,073,371	-265,870
销售费用	1,122,282	2,257,988
管理费用	1,257,171	1,792,080
研发费用		
财务费用	3,132,890	820,698
其中: 利息费用	3,153,222	712,340
利息收入	-42,900	-64,396
加: 其他收益	-413,274	109,377
投资收益(损失以“-”号填列)	1,356,497	2,137,065
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-1,240,530	1,971,638
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)	-51,949	-282,252
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-937,505	-475,195
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-4,116,407	-5,897,283
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-443,612	-975,810
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-8,977,948	-9,018,927
加: 营业外收入	184,653	158,732
减: 营业外支出	4,266,134	1,151,311
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-13,059,429	-10,011,506
减: 所得税费用	-929,869	2,433,878
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-12,129,560	-12,445,384
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-12,129,560	-12,445,384
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)	-10,392,738	-10,871,606
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-1,736,822	-1,573,778
六、其他综合收益的税后净额		
归属于母公司所有者的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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
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	-12,129,560	-12,445,384
归属于母公司所有者的综合收益总额	-10,392,738	-10,871,606
归属于少数股东的综合收益总额	-1,736,822	-1,573,778
八、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:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:


融创房地产集团有限公司
母公司利润表
2024年1-6月
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	960,452	52,077
减: 营业成本	15,580	28,654
税金及附加	1	1
销售费用	117,261	10,945
管理费用	101,926	61,480
研发费用		
财务费用	720,285	710,483
其中: 利息费用	720,292	710,505
利息收入	-7	-22
加: 其他收益	28	
投资收益 (损失以“-”号填列)	324,697	615,902
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-13,765	207,866
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)	-69,959	9,258
资产减值损失 (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)	260,165	-134,326
加: 营业外收入	91,963	4,196
减: 营业外支出	136	4,934
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	351,992	-135,064
减: 所得税费用	84,002	
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	267,990	-135,064
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	267,990	-135,064
(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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	267,990	-135,064
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:




主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





融创房地产集团有限公司
合并现金流量表
2024年1-6月
(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

项目	本期金额	上期金额
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	21,191,436	21,022,495
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	51,475	235,700
收到其他与经营活动有关的现金	15,420,011	23,776,809
经营活动现金流入小计	36,662,922	45,035,004
购买商品、接受劳务支付的现金	14,008,481	28,422,445
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		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,291,865	2,059,719
支付的各项税费	1,051,209	1,518,664
支付其他与经营活动有关的现金	20,049,872	22,816,002
经营活动现金流出小计	36,401,427	54,816,830
经营活动产生的现金流量净额	261,495	-9,781,826
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	690,444	29,301
取得投资收益收到的现金	92,017	204,693
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	71,801	100,288
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	656,549	392,462
收到其他与投资活动有关的现金	83,809	705,718
投资活动现金流入小计	1,594,620	1,432,462
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	327,882	594,004
投资支付的现金	188,449	32,500
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	27,382	
支付其他与投资活动有关的现金		116,729
投资活动现金流出小计	543,713	743,233
投资活动产生的现金流量净额	1,050,907	689,229
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	5,807,000	15,196,034
收到其他与筹资活动有关的现金	4,427,054	6,778,931
筹资活动现金流入小计	10,234,054	21,974,965
偿还债务支付的现金	4,883,484	3,221,720
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,785,585	3,089,858
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	952	
支付其他与筹资活动有关的现金	3,828,901	10,044,064
筹资活动现金流出小计	11,497,970	16,355,642
筹资活动产生的现金流量净额	-1,263,916	5,619,323
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	48,486	-3,473,274
加：期初现金及现金等价物余额	2,975,995	7,388,106
六、期末现金及现金等价物余额	3,024,481	3,914,832

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





融创房地产集团有限公司
母公司现金流量表
2024年1-6月
(除特别注明外，金额单位均为人民币千元)

项目	本期金额	上期金额
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	4,942	35,822
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	17,356	790,110
经营活动现金流入小计	22,298	825,932
购买商品、接受劳务支付的现金	4,671	30,516
支付给职工以及为职工支付的现金	6,210	9,766
支付的各项税费	543	516
支付其他与经营活动有关的现金	11,149	546,316
经营活动现金流出小计	22,573	587,114
经营活动产生的现金流量净额	-275	238,818
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
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		
投资活动现金流入小计		
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		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		238,403
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		13,931
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		252,334
筹资活动产生的现金流量净额		-252,334
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	-275	-13,516
加：期初现金及现金等价物余额	276	13,794
六、期末现金及现金等价物余额	1	278

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

单位：千元

	2024/6/30	2023/12/31
库存现金	4,243	3,480
银行存款	23,278,209	20,331,613
其他货币资金	-	61,679
合计	23,282,452	20,396,772

(2) 其他应收款

单位：千元

	2024/6/30	2023/12/31
应收关联方往来款	73,205,510	73,140,724
应收少数股东往来款	24,772,114	25,821,874
应收第三方往来款	12,479,453	10,786,269
应收合作方款项	6,987,690	4,730,100
押金及保证金	5,681,804	6,104,609
应收政府项目款项	5,628,305	2,542,952
应收股权款	4,850,411	2,782,028
代垫款	498,786	437,014
潜在项目垫付款项	397,675	397,675
合计	134,501,748	126,743,245
减：坏账准备	11,284,829	10,755,232
净额	123,216,919	115,988,013

(3) 存货

单位：千元

	2024年6月30日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	485,803,346	-35,449,558	450,353,788
开发产品	110,711,211	-15,308,502	95,402,709
其他	767,485	-268,297	499,188
合计	597,282,042	-51,026,357	546,255,685
	2023年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	497,064,269	-32,739,656	464,324,613
开发产品	113,206,286	-14,998,565	98,207,721
其他	781,289	-268,297	512,992
合计	611,051,844	-48,006,518	563,045,326



(4) 长期股权投资

单位：千元

	2024/6/30	2023/12/31
合营企业	51,239,339	54,349,838
联营企业	15,972,206	15,876,314
合计	67,211,545	70,226,152
减：长期股权投资减值准备	1,618,864	1,618,864
净额	65,592,681	68,607,288

(5) 其他应付款

单位：千元

	2024/6/30	2023/12/31
应付关联方往来款	94,894,168	92,458,369
应付第三方往来款及其他	42,219,402	39,841,738
应付借款及债券利息	31,523,192	22,110,367
应付子公司少数股东款项	22,554,307	22,685,951
保证金	20,840,723	21,858,975
应付股利	14,700,000	14,700,000
应付股权转让款	10,621,819	11,270,663
预收项目合作款	5,806,066	9,359,295
非控股股东的认沽期权产生的应付代价	1,122,501	1,122,501
代收款	950,348	806,807
合计	245,232,526	236,214,666

(6) 一年内到期的非流动负债

单位：千元

	2024/6/30	2023/12/31
一年内到期的长期借款	177,251,491	167,924,698
一年内到期的应付债券	4,138,635	1,324,098
一年内到期的租赁负债	128,514	122,874
合计	181,518,640	169,371,670

(7) 应付债券

单位：千元

	2024/6/30	2023/12/31
公募债券	10,529,042	10,529,042
私募债券	4,085,366	4,085,366
合计	14,614,408	14,614,408
减：一年内到期的应付债券	4,138,635	1,324,098
净额	10,475,773	13,290,310



(8) 营业收入和营业成本

单位：千元

	2024年1-6月	2023年1-6月
主营业务收入	30,051,910	55,412,565
其他业务收入	958,671	2,996
合计	31,010,581	55,415,561

	2024年1-6月	2023年1-6月
主营业务成本	28,796,565	54,445,854
其他业务成本	-	-
合计	28,796,565	54,445,854

(9) 销售费用

单位：千元

	2024年1-6月	2023年1-6月
销售推广费	659,708	1,498,847
工资性支出	295,788	551,396
办公及其他	129,432	164,440
折旧及摊销	24,354	22,731
中介费用	9,025	14,946
业务招待费	3,975	5,628
合计	1,122,282	2,257,988

(10) 管理费用

单位：千元

	2024年1-6月	2023年1-6月
工资性支出	806,765	877,244
折旧及摊销	259,019	229,071
中介费用	81,785	72,824
办公及其他	38,233	480,864
业务招待费	35,379	47,207
母公司股份支付的费用摊销	-	18,769
其他	35,990	66,101
合计	1,257,171	1,792,080

(11) 财务费用

单位：千元

	2024年1-6月	2023年1-6月
利息支出	12,775,271	10,618,748
减：资本化利息	9,622,049	9,906,408
汇兑损益	22,568	172,754
利息收入	-42,900	-64,396
合计	3,132,890	820,698



(12) 投资收益

单位：千元

	2024年1-6月	2023年1-6月
处置子公司收益	2,181,160	13,476
利息收入	872,769	719,145
权益法核算的对合营企业股权投资收益 (损失以“-”号填列)	-1,063,801	1,036,914
权益法核算的对联营企业股权投资收益 (损失以“-”号填列)	-176,729	934,724
处置合营及联营公司收益(损失以“-”号 填列)	-359,202	-567,194
处置交易性金融资产取得的投资收益(损 失以“-”号填列)	-97,700	-
合计	1,356,497	2,137,065

(13) 营业外收入

单位：千元

	2024年1-6月	2023年1-6月
其他	184,653	158,732
合计	184,653	158,732

(14) 营业外支出

单位：千元

	2024年1-6月	2023年1-6月
诉讼及其他或有负债拨备	3,251,128	869,384
项目拆除损失	790,043	-
其他	224,963	281,927
合计	4,266,134	1,151,311



融创房地产集团有限公司

2024年8月30日