

融创房地产集团有限公司
合并资产负债表
2025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	15,593,289	14,053,082
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	103,582	641,283
衍生金融资产		
应收票据	56,744	54,896
应收账款	2,604,330	2,685,328
应收款项融资		
预付款项	18,613,006	19,563,137
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	119,144,201	117,562,089
买入返售金融资产		
存货	480,707,887	504,221,117
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	7,632,185	8,323,276
流动资产合计	644,455,224	667,104,208
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	60,054,711	61,890,307
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	79,912	68,475
投资性房地产	17,998,353	18,780,714
固定资产	42,362,127	43,788,911
在建工程	7,498,603	8,209,263
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	185,696	217,702
无形资产	12,415,766	13,094,796
其中: 数据资源		
开发支出		
其中: 数据资源		
商誉	484,209	484,209
长期待摊费用	294,379	315,513
递延所得税资产	30,047,850	31,796,520
其他非流动资产	33,756	33,055
非流动资产合计	171,455,362	178,679,465
资产总计	815,910,586	845,783,673

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）
2025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	5,001,794	5,183,385
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债	58,191	15,146
应付票据	22,366,122	22,886,134
应付账款	97,630,315	102,406,736
预收款项		
合同负债	148,092,644	154,918,144
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	473,678	550,908
应交税费	82,102,611	81,497,325
其他应付款	228,733,654	230,509,721
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	167,694,746	173,796,972
其他流动负债	9,923,939	7,909,066
流动负债合计	762,077,694	779,673,537
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	34,581,465	33,337,984
应付债券	3,142,436	5,124,863
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	259,619	245,916
长期应付款	18,128	50,124
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,322,288	2,464,479
其他非流动负债	7,696,743	8,482,312
非流动负债合计	47,020,679	49,705,678
负债合计	809,098,373	829,379,215
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	5,718,953	5,659,185
减：库存股		
其他综合收益	75,511	75,511
专项储备		
盈余公积	2,061,593	2,061,593
一般风险准备		
未分配利润	-25,717,867	-16,637,095
归属于母公司所有者权益合计	-2,861,810	6,159,194
少数股东权益	9,674,023	10,245,264
所有者权益合计	6,812,213	16,404,458
负债和所有者权益总计	815,910,586	845,783,673

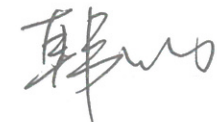
公司负责人：

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
2025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	1,095	2,371
交易性金融资产		321,313
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	11,625	11,541
其他应收款	97,881,200	97,653,466
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	97,895,069	97,989,840
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	45,935,659	45,670,459
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,396	1,470
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	133,424	149,735
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		1,366,296
其他非流动资产		
非流动资产合计	46,070,479	47,187,960
资产总计	143,965,548	145,177,800

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）
2025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	58,191	15,146
应付票据		
应付账款	299,245	303,076
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	1,266	1,266
应交税费	119,553	585,125
其他应付款	112,066,428	112,567,954
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,244,596	2,893,038
其他流动负债	587,440	569,485
流动负债合计	116,376,719	116,935,090
非流动负债：		
长期借款	46,843	2,034,968
应付债券	3,142,436	5,124,863
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	3,189,279	7,159,831
负债合计	119,565,998	124,094,921
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	1,069,153	1,069,153
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	2,248,146	2,248,146
未分配利润	6,082,251	2,765,580
所有者权益合计	24,399,550	21,082,879
负债和所有者权益总计	143,965,548	145,177,800

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
2025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	16,361,035	31,010,581
其中: 营业收入	16,361,035	31,010,581
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	21,483,239	35,382,279
其中: 营业成本	15,775,086	28,796,565
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	963,508	1,073,371
销售费用	1,072,084	1,122,282
管理费用	1,137,353	1,257,171
研发费用		
财务费用	2,535,208	3,132,890
其中: 利息费用	2,619,330	3,153,222
利息收入	-17,699	-42,900
加: 其他收益	4,423,174	-413,274
投资收益 (损失以“-”号填列)	-2,261,858	1,356,497
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-347,750	-1,240,530
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)	-825,406	-51,949
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-875,898	-937,505
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-2,729,713	-4,116,407
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	-462,575	-443,612
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	-7,854,480	-8,977,948
加: 营业外收入	101,937	184,653
减: 营业外支出	2,894,461	4,266,134
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	-10,647,004	-13,059,429
减: 所得税费用	-1,400,439	-929,869
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	-9,246,565	-12,129,560
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	-9,246,565	-12,129,560
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)	-9,080,772	-10,392,738
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-165,793	-1,736,822
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	-9,246,565	-12,129,560
归属于母公司所有者的综合收益总额	-9,080,772	-10,392,738
归属于少数股东的综合收益总额	-165,793	-1,736,822
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

2025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	28,791	960,452
减: 营业成本	3,358	15,580
税金及附加		1
销售费用	1,334	117,261
管理费用	51,537	101,926
研发费用		
财务费用	490,746	720,285
其中: 利息费用	490,757	720,292
利息收入	-11	-7
加: 其他收益	4,694,177	28
投资收益 (损失以“-”号填列)	122,258	324,697
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-7,285	-13,765
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)	-43,045	
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-52,097	-69,959
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)	4,203,109	260,165
加: 营业外收入	506	91,963
减: 营业外支出	4	136
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	4,203,611	351,992
减: 所得税费用	886,940	84,002
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	3,316,671	267,990
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	3,316,671	267,990
(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	3,316,671	267,990
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
2025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	12,211,451	21,191,436
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	22,464	51,475
收到其他与经营活动有关的现金	10,410,977	15,420,011
经营活动现金流入小计	22,644,892	36,662,922
购买商品、接受劳务支付的现金	6,413,928	14,008,481
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	1,356,240	1,291,865
支付的各项税费	663,968	1,051,209
支付其他与经营活动有关的现金	15,012,743	20,049,872
经营活动现金流出小计	23,446,879	36,401,427
经营活动产生的现金流量净额	-801,987	261,495
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	290,450	690,444
取得投资收益收到的现金	13,581	92,017
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	58,791	71,801
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,367	656,549
收到其他与投资活动有关的现金	24,876	83,809
投资活动现金流入小计	392,065	1,594,620
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	84,877	327,882
投资支付的现金	88,750	188,449
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	10,080	27,382
支付其他与投资活动有关的现金	20,554	
投资活动现金流出小计	204,261	543,713
投资活动产生的现金流量净额	187,804	1,050,907
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	1,824,698	5,807,000
收到其他与筹资活动有关的现金	2,265,959	4,427,054
筹资活动现金流入小计	4,090,657	10,234,054
偿还债务支付的现金	733,965	4,883,484
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,702,556	2,785,585
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,910	952
支付其他与筹资活动有关的现金	1,606,773	3,828,901
筹资活动现金流出小计	4,043,294	11,497,970
筹资活动产生的现金流量净额	47,363	-1,263,916
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	-566,820	48,486
加：期初现金及现金等价物余额	2,347,520	2,975,995
六、期末现金及现金等价物余额	1,780,700	3,024,481

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
2025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
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,552	17,356
经营活动现金流入小计	3,552	22,298
购买商品、接受劳务支付的现金		4,671
支付给职工以及为职工支付的现金	973	6,210
支付的各项税费	5	543
支付其他与经营活动有关的现金	2,892	11,149
经营活动现金流出小计	3,870	22,573
经营活动产生的现金流量净额	-318	-275
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		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
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	-318	-275
加: 期初现金及现金等价物余额	322	276
六、期末现金及现金等价物余额	4	1

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

	2025/6/30	2024/12/31
库存现金	2,721	3,602
银行存款	15,574,175	14,027,755
其他货币资金	16,393	21,725
合计	15,593,289	14,053,082

(2) 其他应收款

单位：千元

	2025/6/30	2024/12/31
应收关联方往来款	77,407,083	76,136,414
应收少数股东往来款	22,971,539	23,006,992
应收第三方往来款	12,018,406	12,440,200
押金及保证金	5,412,733	5,122,510
应收政府项目款项	5,214,897	5,274,079
应收合作方款项	4,501,988	4,594,645
应收股权款	4,283,099	3,776,630
代垫款	472,582	344,252
潜在项目垫付款项	397,674	397,674
合计	132,680,001	131,093,396
减：坏账准备	13,535,800	13,531,307
净额	119,144,201	117,562,089

(3) 存货

单位：千元

	2025 年 6 月 30 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	408,061,693	29,485,942	378,575,751
开发产品	117,095,053	15,486,142	101,608,911
其他	792,297	269,072	523,225
合计	525,949,043	45,241,156	480,707,887

	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	429,421,376	31,403,413	398,017,963
开发产品	119,972,217	14,264,946	105,707,271
其他	764,955	269,072	495,883
合计	550,158,548	45,937,431	504,221,117



(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

2025/6/30	2024/12/31
46,292,240	48,453,108
16,516,407	16,191,135
62,808,647	64,644,243
2,753,936	2,753,936
60,054,711	61,890,307

(5) 其他应付款

单位：千元

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

2025/6/30	2024/12/31
92,653,855	93,037,066
42,738,342	37,373,476
35,757,040	37,384,129
19,370,375	19,980,822
14,700,000	14,700,000
13,731,765	17,437,088
5,167,078	5,296,467
3,731,467	4,456,566
883,732	844,107
228,733,654	230,509,721

(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

2025/6/30	2024/12/31
166,518,464	170,980,777
1,116,981	2,737,857
59,301	78,338
167,694,746	173,796,972

(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

2025/6/30	2024/12/31
2,520,602	4,807,288
1,738,815	3,055,432
4,259,417	7,862,720
1,116,981	2,737,857
3,142,436	5,124,863

(8) 营业收入和营业成本

单位：千元

	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月
主营业务收入	16,335,636	30,051,910
其他业务收入	25,399	958,671
合计	16,361,035	31,010,581

	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月
主营业务成本	15,775,086	28,796,565
其他业务成本	-	-
合计	15,775,086	28,796,565

(9) 销售费用

单位：千元

	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月
销售推广费	716,367	659,708
工资性支出	280,936	295,788
办公及其他	44,732	129,432
折旧及摊销	18,116	24,354
中介费用	9,832	9,025
业务招待费	2,101	3,975
合计	1,072,084	1,122,282

(10) 管理费用

单位：千元

	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月
工资性支出	696,501	806,765
折旧及摊销	194,438	259,019
中介费用	91,489	81,785
办公及其他	74,184	38,233
业务招待费	17,768	35,379
其他	62,973	35,990
合计	1,137,353	1,257,171

(11) 财务费用

单位：千元

	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月
利息支出	10,231,837	12,775,271
减：资本化利息	7,612,507	9,622,049
汇兑(收益)/亏损	-66,423	22,568
利息收入	-17,699	-42,900
合计	2,535,208	3,132,890

(12) 投资收益

单位：千元

	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月
处置子公司收益（损失以“-”号填列）	-1,446,232	2,181,160
利息收入	416,287	872,769
权益法核算的对合营企业股权投资收益 （损失以“-”号填列）	-241,116	-1,063,801
权益法核算的对联营企业股权投资收益 （损失以“-”号填列）	-106,634	-176,729
处置合营及联营公司收益（损失以“-”号 填列）	-884,163	-359,202
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	-2,261,858	1,356,497

(13) 营业外收入

单位：千元

	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月
其他	101,937	184,653
合计	101,937	184,653

(14) 营业外支出

单位：千元

	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月
诉讼及其他或有负债拨备	2,002,472	3,251,128
项目拆除损失	94,103	790,043
其他	797,886	224,963
合计	2,894,461	4,266,134

