

融创房地产集团有限公司

公司债券年度报告

(2019 年)

二〇二〇年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

普华永道中天会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至本年度报告批准报出日，公司面临的风险因素与2018年度报告及2019年半年度报告所述没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 公司及相关中介机构简介.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 信息披露网址及置备地.....	6
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	6
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	6
六、 中介机构情况.....	7
七、 中介机构变更情况.....	9
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	16
三、 报告期内资信评级情况.....	18
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况.....	19
五、 报告期内持有人会议召开情况.....	20
六、 受托管理人履职情况.....	21
第三节 业务经营和公司治理情况.....	22
一、 公司业务和经营情况.....	22
二、 公司本年度新增重大投资状况.....	23
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	23
四、 公司治理情况.....	23
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	23
第四节 财务情况.....	24
一、 财务报告审计情况.....	24
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	24
三、 主要会计数据和财务指标.....	24
四、 资产情况.....	26
五、 负债情况.....	28
六、 利润及其他损益来源情况.....	29
七、 对外担保情况.....	29
第五节 重大事项.....	31
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	31
二、 关于破产相关事项.....	31
三、 关于司法机关调查事项.....	31
四、 其他重大事项的信息披露.....	31
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	32
一、 发行人为可交换债券发行人.....	32
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.....	32
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....	32
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	32
五、 其他特定品种债券事项.....	32
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	32
第八节 备查文件目录.....	33
财务报表.....	35
附件一： 发行人财务报表.....	35
担保人财务报表.....	48

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
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
住建部、住房建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
认购人、投资者、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	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）、普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构	指	联合信用评级有限公司、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	2019年1-12月
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

第一节 公司及相关中介机构简介

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 东城区东直门使馆壹号院 4 号楼
办公地址的邮政编码	100102
公司网址	www.sunac.com.cn/
电子信箱	ir@sunac.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	程轶
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	财务总监
联系地址	北京市东城区东直门使馆壹号院 4 号楼
电话	010-69656666
传真	-
电子信箱	ir@sunac.com.cn

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易 场所网站网址	http://www.sse.com.cn/
年度报告置备地	北京市东城区东直门使馆壹号院 4 号楼

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东姓名/名称：融创中国控股有限公司

报告期末实际控制人姓名/名称：孙宏斌

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

无

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

债券代码：122432、122433、122445

债券简称：15 融创 01、15 融创 02、15 融创 03

名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层
签字会计师姓名（如有）	洪祖柏、姚宁

债券代码：136633、136624

债券简称：16 融创 06、16 融创 07

名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）； 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层； 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
签字会计师姓名	洪祖柏、姚宁；杨曼、杜凯

债券代码：135268、118470

债券简称：16 融创 03、16 融地 01

名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）； 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层； 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
签字会计师姓名	洪祖柏、姚宁；杨曼、杜凯

债券代码：135408、135548

债券简称：16 融创 04、16 融创 05

名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）； 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层； 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
签字会计师姓名	洪祖柏、姚宁；杨曼、杜凯

债券代码：114365、114382

债券简称：18 融创 01、18 融创 03

名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	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
签字会计师姓名	杜凯、崔盛爱、李丹

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	122432、122433、122445
债券简称	15 融创 01、15 融创 02、15 融创 03
名称	申万宏源证券有限公司
办公地址	上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层
联系人	黄维炜

联系电话	021-33389831
------	--------------

债券代码	136633、136624
债券简称	16 融创 06、16 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	韩志达、黄祥
联系电话	010-83939888

债券代码	135268
债券简称	16 融创 03
名称	中信建投证券股份有限公司
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
联系人	郭春磊、袁圣文
联系电话	010-85130311、010-65608397

债券代码	135408、135548、118470
债券简称	16 融创 04、16 融创 05、16 融地 01
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	韩志达、黄祥
联系电话	010-83939888

债券代码	114365、114382
债券简称	18 融创 01、18 融创 03
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼
联系人	郭春磊、袁圣文、邢超、吴沛智
联系电话	010-85130311

（三）资信评级机构

债券代码	122432、122433、122445
债券简称	15 融创 01、15 融创 02、15 融创 03
名称	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

债券代码	136633、136624
债券简称	16 融创 06、16 融创 07
名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

债券代码	135268、118470
债券简称	16 融创 03、16 融地 01
名称	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

	层
债券代码	135408、135548
债券简称	16 融创 04、16 融创 05
名称	无评级
办公地址	无评级
债券代码	114365
债券简称	18 融创 01
名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室
债券代码	114382
债券简称	18 融创 03
名称	无评级
办公地址	无评级

七、中介机构变更情况

不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	122432
2、债券简称	15 融创 01
3、债券名称	天津融创置地有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种一）
4、发行日	2015 年 8 月 14 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2020 年 8 月 14 日
8、债券余额	11.78
9、截至报告期末的票面利率（%）	6.80
10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无

17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	122433
2、债券简称	15 融创 02
3、债券名称	天津融创置地有限公司 2015 年公司债券（第一期）（品种二）
4、发行日	2015 年 8 月 14 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2020 年 8 月 14 日
8、债券余额	25.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	5.70
10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	122445
2、债券简称	15 融创 03
3、债券名称	天津融创置地有限公司 2015 年公司债券(第二期)
4、发行日	2015 年 9 月 1 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2020 年 9 月 1 日
8、债券余额	1.65
9、截至报告期末的票面利率（%）	7.50
10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券

13、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	136633
2、债券简称	16 融创 06
3、债券名称	融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期） （品种一）
4、发行日	2016 年 8 月 16 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2021 年 8 月 16 日
8、债券余额	12.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	6.50
10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	债券票面利率上调至 6.50%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	136624
2、债券简称	16 融创 07
3、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）
4、发行日	2016 年 8 月 16 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 8 月 16 日

7、到期日	2023年8月16日
8、债券余额	28.00
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.00
10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无、
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	135268
2、债券简称	16融创03
3、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（第二期）
4、发行日	2016年3月7日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020年3月7日
7、到期日	2021年3月7日
8、债券余额	35.00
9、截至报告期末的票面利率(%)	7.50
10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	债券票面利率上调至7.50%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	135408
2、债券简称	16 融创 04
3、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（第三期）
4、发行日	2016 年 5 月 3 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 5 月 3 日
7、到期日	2022 年 5 月 3 日
8、债券余额	27.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	7.00
10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券票面利率上调至 7.00%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	135548
2、债券简称	16 融创 05
3、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）
4、发行日	2016 年 6 月 13 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 6 月 13 日
7、到期日	2022 年 6 月 13 日
8、债券余额	23.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	7.00
10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	债券票面利率上调至 7.00%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无

16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	118470
2、债券简称	16 融地 01
3、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）
4、发行日	2016 年 1 月 22 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 1 月 22 日
7、到期日	2023 年 1 月 22 日
8、债券余额	50.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	6.39
10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	114365
2、债券简称	18 融创 01
3、债券名称	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)
4、发行日	2018 年 8 月 28 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 8 月 28 日
7、到期日	2021 年 8 月 28 日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	7.50
10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	114382
2、债券简称	18 融创 03
3、债券名称	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)
4、发行日	2018 年 10 月 9 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 10 月 9 日
7、到期日	2021 年 10 月 9 日
8、债券余额	10.10
9、截至报告期末的票面利率 (%)	7.50
10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	按约定付息，无违约情形
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	163376
2、债券简称	20 融创 01
3、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)

4、发行日	2020年4月1日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022年4月1日
7、到期日	2024年4月1日
8、债券余额	40
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.78
10、还本付息方式	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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	不适用
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：122432、122433、122445

债券简称	15融创01、15融创02、15融创03
募集资金专项账户运作情况	本次债券募集资金已使用完毕，募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。报告期内，募集资金专项账户运作规范。
募集资金总额	60.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136633、136624

债券简称	16融创06、16融创07
募集资金专项账户运作情况	本次债券募集资金已使用完毕，募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。报告期内，募集资金专项账户运作规范。
募集资金总额	40.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况	募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划

及履行的程序	及其他约定一致
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135268

债券简称	16 融创 03
募集资金专项账户运作情况	本次债券募集资金已使用完毕，募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。报告期内，募集资金专项账户运作规范。
募集资金总额	35.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135408、135548

债券简称	16 融创 04、16 融创 05
募集资金专项账户运作情况	本次债券募集资金已使用完毕，募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。报告期内，募集资金专项账户运作规范。
募集资金总额	50.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：118470

债券简称	16 融地 01
募集资金专项账户运作情况	本次债券募集资金已使用完毕，募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。报告期内，募集资金专项账户运作规范。
募集资金总额	50.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：114365、114382

债券简称	18 融创 01、18 融创 03
募集资金专项账户运作情况	本次债券募集资金已使用完毕，募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。报告期内，募集资金专项账户运作规范。
募集资金总额	20.10
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控：是 否

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

债券代码	122432、122433、122445
债券简称	15 融创 01、15 融创 02、15 融创 03
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2019年5月23日
评级结果披露地点	上海证券交易所网站
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体偿还债务的能力很强，债项受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	提升；本次评级上调将有助于增强市场和投资者对发行人未来发展的信心，为发行人后续多渠道融资奠定良好的基础；有助于降低发行人融资成本，强化偿债能力。 本次评级调整后，不影响相关债券投资者适当性管理及债券质押式回购资格。

债券代码	135268、118470
债券简称	16 融创 03、16 融地 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2019年5月23日
评级结果披露地点	上海证券交易所网站
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体偿还债务的能力很强，债项受不利经济环境的影

	响不大，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	提升；本次评级上调将有助于增强市场和投资者对发行人未来发展的信心，为发行人后续多渠道融资奠定良好的基础；有助于降低发行人融资成本，强化偿债能力。 本次评级调整后，不影响相关债券投资者适当性管理及债券质押式回购资格。

债券代码	136633、136624
债券简称	16融创06、16融创07
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2019年4月4日
评级结果披露地点	上海证券交易所网站
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体偿还债务的能力极强，债项基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变；无影响

债券代码	114365
债券简称	18融创01
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2019年4月4日
评级结果披露地点	深圳证券交易所网站
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体偿还债务的能力极强，债项基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变；无影响

（二） 主体评级差异

不适用

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

不适用

（二）截至报告期末增信机制情况**1. 保证担保****1) 法人或其他组织保证担保**

不适用

2) 自然人保证担保

不适用

2. 抵押或质押担保

不适用

3. 其他方式增信

不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

债券代码：122432、122433、122445、136633、136624、135268、135408、135548、118470、114365、114382

债券简称	15 融创 01、15 融创 02、15 融创 03、16 融创 06、16 融创 07、16 融创 03、16 融创 04、16 融创 05、16 融地 01、18 融创 01、18 融创 03
其他偿债保障措施概述	报告期内，公司经营活动现金净流量情况良好，为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。报告期内，公司偿债计划和其他偿债保障措施与募集说明书的相关承诺一致。
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）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	无
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、报告期内持有人会议召开情况

- 公司于 2019 年 1 月 10 日召开“16 融创 03”2019 年第一次债券持有人会议，会议表决通过了《关于调整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)债券存续期限、上调票面利率选择权、回售选择权及登记期的议案》。
- 公司于 2019 年 3 月 12 日召开“16 融创 04”2019 年第一次债券持有人会议决议”，会议表决通过了《关于调整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)债券存续期限、上调票面利率选择权、回售选择权及登记期的议案》。
- 公司于 2019 年 4 月 24 日召开“16 融创 05”2019 年第一次债券持有人会议决议”，会议表决通过了《关于调整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)债券存续期限、上调票面利率选择权、回售选择权及登记期的议案》。

- 4、公司于2019年7月30日召开“18融创01”2019年第一次债券持有人会议决议”，会议表决通过了《关于调整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)票面利率选择权的议案》。

六、受托管理人履职情况

债券代码	122432、122433、122445
债券简称	15融创01、15融创02、15融创03
债券受托管理人名称	申万宏源证券有限公司
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人申万宏源证券有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是；上海证券交易所网站

债券代码	135408、135548、136633、136624、118470
债券简称	16融创04、16融创05、16融创06、16融创07、16融地01
债券受托管理人名称	国泰君安证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是；上海证券交易所网站；深圳证券交易所网站

债券代码	135268、114365、114382
债券简称	16融创03、18融创01、18融创03
债券受托管理人名称	中信建投证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人中信建投证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司

	资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是；上海证券交易所网站；深圳证券交易所网站

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

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，公司已业内领先的知名高端房地产开发企业。

2019年，政府坚持“住房不炒”的政策总基调，落实因城施策、稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制。在多方承压的环境中，房地产的全年销售金额保持了平稳的增长态势。

公司2019年整体的经营业绩保持了稳健增长的态势。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，全年合同销售金额约为人民币5,518亿元，同比增长23.17%。同时，公司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过300亿元，17个城市销售金额超过100亿元。

2019年，公司继续发挥良好的周期把握能力、收并购市场的优势品牌口碑，以及众多优质合作伙伴深度合作，进一步巩固了土地储备的竞争优势。融创中国在127个一线、二线及强三线城市完成了全国化布局，拥有695个优质地产项目，土地储备约2.34亿平方米（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。

同时，基于对市场发展的精准判断，对消费者需求的敏锐洞悉，以及对高品质的不懈追求，公司采用先进的设计理念和严格的管理监控体系，致力于不断提升项目定位、规划设计、建设和服务能力，提升项目综合品质，打造精品项目。经过多年操作积累，公司在所进入城市产生了强大的市场影响力和品牌竞争力，赢得客户高度认可。

（二） 公司未来展望

公司未来在土地储备策略上，将继续坚持聚焦于一线、二线的发展战略，巩固已形成的优势布局，同时在保证公司流动性充裕且不影响长期杠杆率下降趋势的前提下，把握行业整合机会，审慎补充优质土地储备。

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。

公司未来将更加注重综合竞争能力的提升。在不断巩固已建立的土地储备及土地获取能力、产品及服务等行业领先竞争优势的基础上，打造以利润为核心的管理体系，调整优化组织架构和考核机制，多举措实现降费提效，并推动杠杆率保持长期下降趋势，提升公司信用形象。

二、公司本年度新增重大投资状况

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

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。截至本报告签署之日，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。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四） 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

五、非经营性往来占款或资金拆借

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是 否

2. 本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的 10%

是 否

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

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

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资产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。

三、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	总资产	9,173.02	6,945.46	32	报告期内公司为抓住发展机遇, 获取了一些优质土地, 同时文旅城建设持续发生建设支出, 导致总资产

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
					规模上升
2	总负债	7,931.52	6,230.01	27	
3	净资产	1,241.5	715.45	74	报告期内公司实现约 300 亿净利润, 造成净资产的大规模增加
4	归属母公司股东的净资产	970.54	590.49	64	报告期内公司实现约 280 亿归母净利润, 造成归母净资产的大规模增加
5	资产负债率 (%)	86.47	89.70	-4	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	88.59	91.81	-4	
7	流动比率	1.15	1.16	-1	
8	速动比率	0.38	0.43	-12	
9	期末现金及现金等价物余额	741.77	728.47	2	
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业收入	1,626.97	1,111.61	46	得益于本集团过往年度业务规模的持续扩大, 本报告期内交付的完工产品面积较去年大幅增加, 因此收入大幅上升
2	营业成本	1,197.79	836.91	43	本报告期内交付的完工产品面积较去年大幅增加, 因此成本有所上升
3	利润总额	366.79	190.16	93	由于收入增加引起的毛利增加带来利润总额的上涨, 此外公司合联营公司于报告期内结转的收入也大幅增长, 带来投资收益的增长
4	净利润	305.89	146.81	108	利润总额增长引起净利润增长
5	扣除非经常性损益后净利润	269.96	161.06	68	源于净利润增长
6	归属母公司股东的净利润	286.48	143.06	100	源于净利润增长
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	389.62	201.51	93	源于净利润增长
8	经营活动产生的	342.91	411.85	-17	

	现金流净额				
9	投资活动产生的现金流净额	-544.2	-212.3	156	报告期内公司为抓住发展机遇，获取了一些优质土地，因此为获取子公司及合联营公司支付的现金较去年有所上升
10	筹资活动产生的现金流净额	214.59	-61	-452	报告期内公司为抓住发展机遇，获取了一些优质土地，因此扩大融资规模
11	应收账款周转率	68.83	59.37	16	
12	存货周转率	0.29	0.25	16	
13	EBITDA 全部债务比	0.14	0.1	40	源于净利润增长
14	利息保障倍数	2.72	2.53	8	
15	现金利息保障倍数	2.88	5.09	-43	报告期内本集团为抓住发展机遇，获取了一些优质土地，因此支付的现金有所上升
16	EBITDA 利息倍数	1.83	1.62	13	
17	贷款偿还率（%）	100	100	0	
18	利息偿付率（%）	100	100	0	
-					
-					

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《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（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

说明 3：上年末及上年同期数据经重述调整

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

见上表

四、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

见上表

（一）资产受限情况

√适用 □不适用

受限资产总额（账面价值）：3,067.88 亿元

单位：万元

项目	金额	受限原因
货币资金	4,468,602	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	18,601,382	作为银行借款（开发贷、并购贷等）抵押物
固定资产、无形资产、投资性房地产及可供出售金融资产等	7,608,848	作为银行借款抵押物
合计	30,678,832	-

重要子公司股权质押情况如下：

序号	子公司名称	出质人	质权人	出质股权比例	出质登记设立日期
1	重庆万达城投资有限公司	天津融创盛泽文旅地产有限公司	中建投信托股份有限公司	91%	2018年12月20日
2	环球融创会展文旅集团有限公司	融创西南房地产开发（集团）有限公司	云南省城市建设投资集团有限公司	51%	2019年12月25日
3	昆明融创城投资有限公司	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%	2018年8月6日
4	成都融创文旅城投资有限公司	天津融创腾瑞文旅地产有限公司	中国对外经济贸易信托有限公司	91.00%	2018年1月17日
5	四川黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司	成都环球世纪会展旅游集团有限公司	中国民生银行股份有限公司成都分行	40%	2018年6月15日
6	合肥联创智融房地产开发有限公司	成都联创融锦投资有限责任公司	中铁信托有限责任公司	58.50%	2017年9月27日
7	贵阳观山湖大数据科技产业园建设有限公司	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%	2019年08月20日
8	四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司	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%	2019年1月7日
9	永清美景房地产开发有限公司	北京融创建投房地产有限公司	中信银行股份有限公司总行营业部	52%	2017年5月10日
10	永清美景房地产开发有限公司	世诚裕润（北京）投资有限公司	中信银行股份有限公司总行营业部	48%	2017年5月10日
11	天津融创其澳置业有限公司	融创房地产集团有限公司	中信信托有限责任公司	100%	2019年5月31日
12	河南中珂置业有限公司	石家庄融创贵和房地产开发有限公司	中航信托股份有限公司	16%	2018年11月28日
13	河南中珂置业有限公司	河南融创奥城置业有限公司	中航信托股份有限公司	77%	2018年11月28日

五、负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

单位：万元

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	说明原因
短期借款	3,704,772	1,855,608	100%	本报告期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
应付票据及应付账款	6,569,783	3,939,828	67%	本报告期内本集团由于项目开工面积增加、存货余额增加，导致应付账款有所增加
合同负债（预收款项）	24,005,390	21,676,507	11%	
应付职工薪酬	281,676	190,463	48%	业务规模扩大导致员工人数上升，从而应付职工薪酬余额增加
应交税费	3,560,662	2,022,921	76%	收入及利润增加导致应交土地增值税及企业所得税增长
其他应付款	15,122,919	11,574,854	31%	本报告期内本集团为了抓住发展机遇，获得了一些优质项目，从而增加了应付股权转让款
一年内到期的非流动负债	8,369,118	6,179,887	35%	本报告期内长期借款将于一年内到期而有所增加
长期借款	12,162,098	10,043,228	21%	
应付债券	1,795,954	1,309,774	37%	本报告期内本集团并未有新发行债券，增加主要是因为截至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所致
长期应付款	14,573	147,188	-90%	主要是因为随着到期日临近，长期应付款已转入流动负债核算
递延所得税负债	1,543,202	1,134,846	36%	本报告期内收到环球资产包按照公允价值入账，评估增值导致递延所得税负债增加
其他非流动负债	2,128,189	2,171,812	-2%	

（二） 报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务1000万元的情况

□是 √否

（三） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（四） 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

不适用

（五） 所获银行授信情况

公司财务状况和资信情况良好。截至 2019 年年末，公司控股股东融创中国综合授信额度 3,248 亿元，尚有 1,158 亿元授信额度未使用，融创中国及其关联方（包括公司）可在授信期内使用该授信额度。

六、利润及其他损益来源情况

报告期非经常性损益总额：35.93 亿元

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

适用 不适用

七、对外担保情况

报告期末对外担保的余额：434.88 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：151.65 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

担保方	被担保方	担保金额（万元）
融创鑫恒投资集团有限公司	湖州仁皇房地产有限公司	6,000
	杭州圆汇投资置业有限公司	2,400
融创房地产集团有限公司	上海新富港房地产发展有限公司	17,699
	重庆融创启洋置业有限公司	123,000
	亳州嘉泰置业有限公司	45,000
	常熟象屿融创企业管理有限公司	19,200
	澄迈融创实业有限公司	18,000
	鄂州融汇致远置业有限公司	30,300
	佛山市融鸿房地产有限公司	24,735
	广州市金璟置业发展有限公司	126,500
	海盐山水鑫悦置业有限公司	131,090
	杭州金辰置业有限公司	40,800
	杭州金泓置业有限公司	19,400
	杭州融翰置业有限公司	45,000
	杭州融泓政房地产开发有限公司	205,400
	杭州融伦置业有限公司	47,000
	合肥融创政新置业有限公司	17,500
	合肥苏宁悦城置业有限公司	60,578
	河北融创润江房地产开发有限公司	38,500
	河南佳港实业有限公司	31,200
河南金林置业有限公司	20,000	
鹤山市广弘房地产有限公司	25,000	
湖州海王康山地产发展有限公司	14,515	

湖州仁皇房地产有限公司	24,000
济南中康置业有限公司	25,000
济宁毅德北创置业有限公司	38,000
昆山融信恺庭房地产开发有限公司	39,743
乐视网信息技术(北京)股份有限公司	55,477
南昌创臻房地产开发有限公司	39,000
南京颐泉房地产置业有限公司	13,475
宁波融创金湾置业有限公司	189,998
宁波融创悦慈置业有限公司	50,000
莆田融峰置业有限公司	24,000
齐河融创大道置业有限公司	22,800
青岛达铭房地产开发有限公司	36,996
青岛荣悦置业有限公司	59,500
青岛融创邦晟房地产有限公司	53,900
青岛融创建晟投资有限公司	300,000
青岛中腾双创置地有限公司	64,000
衢州融成房地产开发有限公司	18,615
仁寿大都融创鸿宜房地产开发有限公司	40,300
天津润鼎物业管理有限公司	20,000
天津润泽物业管理有限公司	10,000
山西融创基业房地产开发有限公司	226,400
山西融创现代置业有限公司	47,000
上海崇明豫商房地产开发有限公司	49,975
绍兴宏景置业有限公司	65,000
石家庄裕颢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	89,900
苏州宏昱置业有限公司	125,000
苏州新高融建建设发展有限公司	42,900
泰兴市融和置业有限公司	36,870
天津融创兴辰投资有限公司	96,800
天津双街盛兴经济建设开发有限公司	250,000
天津双街投资发展有限公司	12,236
天津星耀投资有限公司	88,400
威海南海融创置业有限公司	18,000
温州凯创置业有限公司	100,000
无锡政融置业有限公司	17,850
新疆绿城置业投资有限公司	10,500
新津帛锦房地产开发有限公司	35,000
扬州颐诚置业有限公司	31,500
宜昌宏融基业房地产开发有限公司	65,000
义乌城臻置业有限公司	42,738
昭通融创鸿毅房地产开发有限公司	19,800
肇庆市兴融房地产开发有限公司	30,000
中山市华富房地产开发有限公司	119,990
重庆碧桂园融创弘进置业有限公司	5,000
重庆葛洲坝融创深达置业有限公司	45,900
重庆星界置业有限公司	75,000
舟山融恒置业有限公司	20,500

上海融创房地产开发有限公司	安徽凯迪世纪实业有限公司	28,950
	葛洲坝融创南京房地产开发有限公司	36,750
	淮安国创房地产开发有限公司	12,750
	南京锦致置业有限公司	10,036
	融创（江苏）置业有限公司	25,000
	上海中房景阳房产有限公司	61,700
	无锡亿丰置业有限公司	29,575
	芜湖昌融置业有限公司	30,120
	扬州恒华置业有限公司	5,746
	扬州中衡置业有限公司	4,080
融创华北发展集团有限公司	西安融创天朗地产有限公司	12,200
合计		4,348,787

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于司法机关调查事项

适用 不适用

四、其他重大事项的信息披露

适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

（一）法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	对公司经营情况和偿债能力的影响
关于重大交易的事项	交易所网站	2019.01.23	无不利影响
关于发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	交易所网站	2019.04.08	无不利影响
关于发行人评级上调的事项	交易所网站	2019.05.27	无不利影响
关于发行人重大诉讼事项	交易所网站	2019.06.14	无不利影响
关于发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之六十	交易所网站	2019.06.05	无不利影响
关于涉及诉讼(仲裁)事项的公告	交易所网站	2019.06.14	无不利影响
关于收购云南城投集团资产事项情况的公告	交易所网站	2019.11.27	无不利影响
关于监事变动事项的公告	交易所网站	2019.12.19	无不利影响

（二）公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

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/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

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、其他特定品种债券事项

不适用

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 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。

（以下无正文）

(本页无正文，为《融创房地产集团有限公司公司债券年度报告（2019年）》之盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

注：以下列式 2018 年度数据为经重述后数据

合并资产负债表 2019 年 12 月 31 日

编制单位：融创房地产集团有限公司

单位:千元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	118,863,339	115,002,223
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	-	-
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	75,265	26,915
应收账款	3,413,455	2,680,654
应收款项融资	-	-
预付款项	20,208,008	11,211,128
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	81,718,840	71,251,641
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	476,090,940	345,588,424
合同资产	41,366	-
持有待售资产	4,401,000	-
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,590,190	5,441,742
流动资产合计	708,402,403	551,202,727
非流动资产：	-	-
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	972,874	656,899
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	218,000	1,224,452
长期股权投资	79,158,065	55,587,206
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	26,331,510	15,517,739

固定资产	51,513,836	27,008,252
在建工程	18,063,048	22,031,315
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	15,869,195	10,938,946
开发支出		
商誉	6,083,134	5,060,413
长期待摊费用	421,287	193,364
递延所得税资产	7,250,767	2,847,752
其他非流动资产	3,018,098	2,276,912
非流动资产合计	208,899,814	143,343,250
资产总计	917,302,217	694,545,977
流动负债：	-	-
短期借款	37,047,718	18,556,084
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	-	14,017
应付票据	11,184,521	5,648,822
应付账款	54,513,306	33,749,464
预收款项	-	216,765,067
合同负债	240,053,897	-
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	2,816,759	1,904,629
应交税费	35,606,622	20,229,208
其他应付款	151,229,194	115,748,542
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	-	-
预计负债	554,775	474,494
一年内到期的非流动负债	83,691,184	61,798,867
其他流动负债	-	-
流动负债合计	616,697,976	474,889,194
非流动负债：	-	-
保险合同准备金	-	-
长期借款	121,620,980	100,432,276
应付债券	17,959,539	13,097,741
其中：优先股	-	-
永续债	-	-

租赁负债	-	-
衍生金融负债	14,189	43,394
长期应付款	145,727	1,471,876
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	15,432,017	11,348,456
其他非流动负债	21,281,889	21,718,121
非流动负债合计	176,454,341	148,111,864
负债合计	793,152,317	623,001,058
所有者权益（或股东权益）：	-	-
实收资本（或股本）	15,000,000	15,000,000
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	4,529,011	424,575
减：库存股	-	-
其他综合收益	22,251	22,251
专项储备	-	-
盈余公积	1,442,015	1,285,774
一般风险准备		
未分配利润	76,060,225	42,316,417
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	97,053,502	59,049,017
少数股东权益	27,096,398	12,495,902
所有者权益（或股东权益）合计	124,149,900	71,544,919
负债和所有者权益（或股东权益）总计	917,302,217	694,545,977

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：赵峥

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：融创房地产集团有限公司

单位：千元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,985,007	10,182,505
交易性金融资产	-	-
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	27,838	26,341
其他应收款	151,067,903	134,936,044
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	1,149	2,685
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	-	841,639
流动资产合计	153,081,897	145,989,214
非流动资产：	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	661,356	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	44,242,957	22,917,977
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	7,609	7,542
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	882,349	900,896
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	464,214	-
其他非流动资产	-	1,000,000
非流动资产合计	46,258,485	24,826,415
资产总计	199,340,382	170,815,629
流动负债：	-	-
短期借款	6,500,000	-
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	-	14,017
应付票据	-	-
应付账款	116,471	161,789
预收款项	-	2,439
合同负债	-	-
应付职工薪酬	50,777	21,746
应交税费	366,054	47,666
其他应付款	139,000,662	110,891,286

其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
预计负债	554,775	765,175
一年内到期的非流动负债	6,828,085	14,595,519
其他流动负债	-	-
流动负债合计	153,416,824	126,499,637
非流动负债：	-	-
长期借款	-	5,670,000
应付债券	17,959,539	13,097,741
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	-	-
衍生金融负债	14,189	43,394
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	44,758
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	17,973,728	18,855,893
负债合计	171,390,552	145,355,530
所有者权益（或股东权益）：	-	-
实收资本（或股本）	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	41,710
减：库存股	-	-
其他综合收益	-53,260	-53,260
专项储备	-	-
盈余公积	1,628,568	1,472,327
未分配利润	10,405,489	8,999,322
所有者权益（或股东权益）合计	27,949,830	25,460,099
负债和所有者权益（或股东权益）总计	199,340,382	170,815,629

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：赵峥

合并利润表
2019年1—12月

单位:千元 币种:人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业总收入	162,697,459	111,160,973
其中：营业收入	162,697,459	111,160,973
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	-141,230,071	-99,855,259
其中：营业成本	-119,778,799	-83,690,861
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	-8,592,840	-5,543,781
销售费用	-6,221,155	-5,011,862
管理费用	-6,922,025	-6,152,732
研发费用	-	-
财务费用	284,748	543,977
其中：利息费用	-648,953	-152,326
利息收入	1,122,425	696,303
加：其他收益	514,177	300,000
投资收益（损失以“-”号填列）	12,427,306	9,018,957
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,722,572	4,090,199
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）	1,442,381	363,670
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,634,260	-4,896,234
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-2,884	-14,819
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	32,214,108	16,077,288
加：营业外收入	4,862,991	3,942,213
减：营业外支出	-398,326	-1,003,110

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	36,678,773	19,016,391
减：所得税费用	-6,089,322	-4,335,376
其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净利润		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	30,589,451	14,681,015
（一）按经营持续性分类	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	30,589,451	14,681,015
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）	28,647,579	14,306,077
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,941,872	374,938
六、其他综合收益的税后净额	-	22,251
（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	-	22,251
（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	-	-53,260
（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	-	75,511
（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	30,589,451	14,703,266
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	28,647,579	14,328,328

(二) 归属于少数股东的综合收益总额	1,941,872	374,938
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：0 元,上期被合并方实现的净利润为：812,294 千元。

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：赵峥

母公司利润表
2019 年 1—12 月

单位:千元 币种:人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	1,934,002	1,769,696
减：营业成本	-1,537	-13,430
税金及附加	-3,674	-16,184
销售费用	-320,766	-209,658
管理费用	-380,976	-382,617
研发费用	-	-
财务费用	-2,358,486	-2,345,389
其中：利息费用	-2,468,063	-2,375,198
利息收入	109,577	29,809
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	3,555,141	1,146,759
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	207,072	106,421
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）	43,222	164,062
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,378,527	-2,003,466
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,088,399	-1,890,227
加：营业外收入	259,821	41,483
减：营业外支出	-11,846	-513,344
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,336,374	-2,362,088
减：所得税费用	226,034	-33,848

四、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,562,408	-2,395,936
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-
（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	-	-53,260
（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	-	-53,260
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	-	-53,260
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	1,562,408	-2,449,196
七、每股收益：	-	-
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

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：赵峥

合并现金流量表

2019年1—12月

单位：千元 币种：人民币

项目	2019年度	2018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	201,608,590	166,163,366
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	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	126,392,658	99,216,699
经营活动现金流入小计	328,001,248	265,380,065
购买商品、接受劳务支付的现金	-149,266,812	-78,023,824
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	-8,963,441	-5,414,711
支付的各项税费	-15,910,766	-15,688,524
支付其他与经营活动有关的现金	-119,569,319	-125,068,050
经营活动现金流出小计	-293,710,338	-224,195,109
经营活动产生的现金流量净额	34,290,910	41,184,956
二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资收到的现金	163,500	3,654,000
取得投资收益收到的现金	3,305,212	1,853,518
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	26,540	42,433

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	3,172,766
收到其他与投资活动有关的现金	20,354,216	21,505,612
投资活动现金流入小计	23,849,468	30,228,329
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-17,779,249	-13,639,176
投资支付的现金	-315,975	-502,082
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	-43,496,379	-13,088,364
支付其他与投资活动有关的现金	-16,678,088	-24,228,990
投资活动现金流出小计	-78,269,691	-51,458,612
投资活动产生的现金流量净额	-54,420,223	-21,230,283
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	337,918	8,253,278
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	337,918	253,278
取得借款收到的现金	201,705,114	98,856,368
收到其他与筹资活动有关的现金	18,139,573	3,371,630
发行债务收到的现金	-	2,510,000
筹资活动现金流入小计	220,182,605	112,991,276
偿还债务支付的现金	-150,115,926	-95,099,854
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-20,214,529	-12,286,905
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-96,723	-192,000
偿还其他权益工具支付的现金	-1,580,300	-2,567,800
支付其他与筹资活动有关的现金	-26,812,579	-9,136,741
筹资活动现金流出小计	-198,723,334	-119,091,300
筹资活动产生的现金流量净额	21,459,271	-6,100,024
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	1,329,958	13,854,649
加：期初现金及现金等价物余额	72,847,363	58,992,714
六、期末现金及现金等价物余额	74,177,321	72,847,363

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：赵峥

母公司现金流量表
2019年1—12月

单位:千元 币种:人民币

项目	2019年度	2018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	-	18,946
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	24,289,043	38,642,400
经营活动现金流入小计	24,289,043	38,661,346
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	-108,041	-133,510
支付的各项税费	-22,178	-15,030
支付其他与经营活动有关的现金	-2,926,620	-32,708,932
经营活动现金流出小计	-3,056,839	-32,857,472
经营活动产生的现金流量净额	21,232,204	5,803,874
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	180,283	-
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	3,748,562	-
投资活动现金流入小计	3,928,845	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-36,642	-1,287,692
投资支付的现金	-	-1,523,321
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-12,434,863	-1,745,320
支付其他与投资活动有关的现金	-16,511,706	-1,491,325
投资活动现金流出小计	-28,983,211	-6,047,658
投资活动产生的现金流量净额	-25,054,366	-6,047,658
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	-	8,000,000
取得借款收到的现金	6,500,000	-
发行债券收到的现金	-	2,510,000
收到其他与筹资活动有关的现金	1,288,526	569,200
筹资活动现金流入小计	7,788,526	11,079,200
偿还债务支付的现金	-8,580,000	-4,356,805
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-2,327,873	-2,298,508
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	-10,907,873	-6,655,313
筹资活动产生的现金流量净额	-3,119,347	4,423,887
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	-6,941,509	4,180,103
加：期初现金及现金等价物余额	8,926,290	4,746,187
六、期末现金及现金等价物余额	1,984,781	8,926,290

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：赵峥

担保人财务报表

适用 不适用