

**融创房地产集团有限公司**

**公司债券半年度报告**

(2020 年)

二〇二〇年八月

## 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对半年度报告签署书面确认。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

## 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。

截至本半年度报告批准报出日，公司面临的风险因素与2019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.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	8
七、 中介机构变更情况.....	10
第二节 公司债券事项.....	10
一、 债券基本信息.....	10
二、 募集资金使用情况.....	18
三、 资信评级情况.....	22
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	24
五、 偿债计划.....	25
六、 专项偿债账户设置情况.....	25
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	26
八、 受托管理人履职情况.....	26
第三节 业务经营和公司治理情况.....	27
一、 公司业务和经营情况.....	27
二、 公司本半年度新增重大投资状况.....	28
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	28
四、 公司治理情况.....	28
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	29
第四节 财务情况.....	29
一、 财务报告审计情况.....	29
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	29
三、 主要会计数据和财务指标.....	29
四、 资产情况.....	30
五、 负债情况.....	32
六、 利润及其他损益来源情况.....	33
七、 对外担保情况.....	33
第五节 重大事项.....	34
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	34
二、 关于破产相关事项.....	34
三、 关于司法机关调查事项.....	34
四、 其他重大事项的信息披露.....	34
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	35
一、 发行人为可交换债券发行人.....	35
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.....	35
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....	35
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	35
五、 其他特定品种债券事项.....	35
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	35
第八节 备查文件目录.....	36
财务报表.....	38
附件一： 发行人财务报表.....	38

担保人财务报表.....51

## 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
银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
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	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	2020年1-6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	<a href="http://www.sunac.com.cn/">www.sunac.com.cn/</a>
电子信箱	<a href="mailto:ir@sunac.com.cn">ir@sunac.com.cn</a>

### 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	<a href="mailto:ir@sunac.com.cn">ir@sunac.com.cn</a>

### 三、信息披露网址及置备地

登载半年度报告的交 易场所网站网址	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
半年度报告备置地	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**

控股股东姓名/名称：融创中国控股有限公司

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）公司聘请的会计师事务所**

适用 不适用

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（如有）	彭啸风、崔盛爱、孟雅楠

**（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

债券代码	163376、163377
债券简称	20 融创 01、20 融创 02
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、桑雨
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	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

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	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

债券代码	163376、163377
债券简称	20 融创 01、20 融创 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
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 SOHO6 号楼

## 七、中介机构变更情况

√适用 □不适用

自 2020 年 2 月 26 日起，因中诚信证券评估有限公司的证券市场资信评级业务全部由其母公司中诚信国际信用评级有限责任公司继承，融创房地产集团有限公司的资信评级机构变更为中诚信国际信用评级有限责任公司。该项变更无需履行决策程序，对公司无重大不利影响。

## 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	无

情况	
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	无

选择权的触发及执行情况	
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	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	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	-
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 (%)	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	债券票面利率下调至 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	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	-
7、到期日	2020 年 5 月 3 日
8、债券余额	0.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	3.00
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	按约定付息兑付，无违约情形，16 融创 04 报告期内已全部回售并摘牌
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券票面利率下调至 3.00%
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	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	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	40.00
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	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	163377
2、债券简称	20 融创 02
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（第二期）
4、发行日	2020年5月27日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023年5月27日
7、到期日	2025年5月27日
8、债券余额	33.00
9、截至报告期末的票面利率(%)	5.60
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	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
-----------------------	---

## 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
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
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
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用

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
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
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。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用

募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
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
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
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
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控	不适用

的金额（截止报告签发日，如有）	
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
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：163376

债券简称	20 融创 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	40.00
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
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
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：163377

债券简称	20 融创 02
募集资金专项账户运作情况	截至本报告出具日，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	33.00
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
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否

募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
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

### 三、资信评级情况

#### （一）最新评级情况

适用 不适用

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	2020年6月11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	偿还债务的能力极强，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	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	2020年6月11日
评级结果披露地点	上海证券交易所网站、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	偿还债务的能力极强，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	136633、136624
------	---------------

债券简称	16 融创 06、16 融创 07
评级机构	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”）
评级报告出具时间	2020年4月30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	主体评级：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低 债项评级：债券安全性极强，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”）
评级报告出具时间	2020年4月30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	主体评级：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低 债项评级：债券安全性极强，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	163376
债券简称	20 融创 01
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020年3月26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	主体评级：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低 债项评级：债券安全性极强，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	163377
------	--------

债券简称	20 融创 02
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020年4月30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	主体评级：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低 债项评级：债券安全性极强，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**

适用 不适用

**四、增信机制及其他偿债保障措施情况**

**（一）增信机制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情况**

**1. 保证担保**

**1) 法人或其他组织保证担保**

适用 不适用

**2) 自然人保证担保**

适用 不适用

**2. 抵押或质押担保**

适用 不适用

**3. 其他方式增信**

适用 不适用

**（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况**

适用 不适用

债券代码：122432、122433、122445、136633、136624、135268、135408、135548、118470、114365、114382、163376、163377

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、20 融创 01、20 融创 02
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、偿债计划

### （一）偿债计划变更情况

适用 不适用

### （二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：122432、122433、122445、136633、136624、135268、135408、135548、118470、114365、114382、163376、163377

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、20 融创 01、20 融创 02
偿债计划概述	债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	否
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

## 六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

债券代码：122432、122433、122445、136633、136624、135268、135408、135548、118470、114365、114382、163376、163377

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、20 融创 01、20 融创 02
账户资金的提取情况	根据募集说明书约定提取
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书相关承诺一致

## 七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

## 八、受托管理人履职情况

### 1、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报告及披露地点：是；上海证券交易所网站

### 2、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报告及披露地点：是；上海证券交易所网站；深圳证券交易所网站

### 3、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报告及披露地点：是；上海证券交易所网站；深圳证券交易所网站

4、债券代码：163376、163377

债券简称：20融创01、20融创02

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报告及披露地点：是；上海证券交易所网站

### 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，公司已是业内领先的知名高端房地产开发企业。

2020年上半年，突发的新冠肺炎疫情在党中央的领导下得到及时有效的防控，二季度以来中国经济也从疫情巨大冲击中逐渐得到了恢复。对于房地产行业而言，中央政府坚持住房不炒、因城施策的调控政策，促进房地产市场平稳健康发展。房地产销售市场于一二月断崖式下行，但随着疫情形势的控制、纾困政策的实施及需求的恢复，市场自三月后开始逐步回升并在二季度持续保持稳定。

2020年一季度，公司供货受新冠疫情影响有所放缓，销售受到了一定程度的影响，随着疫情的有效控制，二季度项目逐步复工复产，供货也逐渐充足，公司抓住市场需求持续释放的机遇加快销售，二季度开始销售实现同比增长并恢复至疫情前的发展态势。

2020年上半年，公司持续优化资本结构、负债率水平持续改善，且不断推动融资成本的下降。同时，公司通过提高银行类融资占比、把握公开市场融资机会、严控信托类融资

规模及推动股权基金合作等多种方式优化融资结构，且通过对新增融资成本实施严格的分类红线管理，并积极置换未到期的高成本融资方式，坚决推动融资成本不断下降。

2020年上半年，公司在持续升温的土地市场中保持冷静，控制拿地节奏，关注土地质量，并充分发挥公司的品牌能力，把握土地市场机会，以合理价格补充了少量土地。充足高质量的土地储备将有力支持公司经营现金流的释放，保持公司流动性的充裕。

## （二） 公司未来展望

公司将继续坚持地产开发业务为绝对核心主业，持续提升综合竞争能力。凭借过去十几年来一直坚持的聚焦于一二线城市和高端精品发展战略、具备优势的城市布局、充足优质且成本合理的土地储备、稳定高效且执行力强的管理团队、卓越的拿地能力及并购合作的品牌和口碑以及强大的产品竞争力和服务能力以及品牌影响力使公司很好的应对了市场、政策变化带来的不确定性，并保持了稳定快速的发展，成为具有全面竞争优势的一线开发商。

（1）公司未来在土地储备策略上，将重点关注一二线及核心城市的优质土地获取机会，严格控制土地获取节奏，并将进一步巩固拿地优势，继续发挥公司产业品牌能力，与政府一同共建城市，助力公司高质量发展。

（2）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。

（3）公司在新形势、新阶段下，将继续聚焦精细化运营，提升综合竞争能力。公司在未来将进行不断总结，并在其基础之上进行主动变革。

## 二、公司本半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 未经审计

#### 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

#### 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	9,529.76	9,173.02	3.89	-
2	总负债	8,093.13	7,931.52	2.04	-
3	净资产	1,436.63	1,241.50	15.72	-
4	归属母公司股东的净资产	1,095.08	970.54	12.83	-
5	资产负债率(%)	84.92	86.47	-1.79	-
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率(%)	87.05	88.59	-1.74	-
7	流动比率	1.14	1.15	-0.87	-
8	速动比率	0.36	0.38	-5.26	-
9	期末现金及现金等价物余 额	804.02	741.77	8.39	-
-					

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	751.90	708.95	6.06	-
2	营业成本	563.02	522.94	7.66	-
3	利润总额	150.32	130.58	15.12	-
4	净利润	116.84	101.47	15.15	-
5	扣除非经常性损益后净利润	116.36	112.00	3.89	-
6	归属母公司股东的净利润	109.75	92.64	18.47	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	164.45	138.61	18.64	-
8	经营活动产生的现金流净额	307.16	542.16	-43.35	受疫情影响, 销售规模和销售收入出现下降
9	投资活动产生的现金流净额	-199.31	-567.49	-64.88	20年上半年市场上优质并购机会较少, 公司相应减少了对投资活动的现金投入
10	筹资活动产生的现金流净额	-45.61	205.70	-122.17	公司控制负债规模, 债务增速远小于去年同期
11	应收账款周转率	57.94	71.79	-19.29	-
12	存货周转率	0.23	0.28	-17.86	-
13	EBITDA 全部债务比	6.07	5.66	7.24	-
14	利息保障倍数	2.22	2.37	-6.33	-
15	现金利息保障倍数	3.80	6.91	-45.01	受疫情影响, 销售规模受到影响导致现金余额出现下降
16	EBITDA 利息倍数	1.33	1.45	-8.28	-
17	贷款偿还率 (%)	100	100	0.00	-
18	利息偿付率 (%)	100	100	0.00	-
-					

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, 影响报表使用者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

## (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**

## 1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的主体、类别及金额（如有）	由于其他原因受限的情况（如有）
货币资金	316.03	-	无	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	1,800.82	-	无	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	638.91	-	无	作为银行借款抵押物
合计	2,755.77		-	-

## 2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

√适用 □不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

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	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例（%）	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	150.64	6.92	100.00	73.94%	质押
武汉融创基业控股集团有限公司	312.07	-	100.00	25.00%	质押
武汉智谷投资有限公司	15.85	3.04	100.00	100.00%	质押
武汉塔子湖置业有限公司	46.99	-	100.00	100.00%	质押
湖北镇山房地产开发有限公司	55.02	-	70.00	100.00%	质押
武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	33.86	-	70.00	100.00%	质押

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
环球融创会展文旅集团有限公司	390.23	0.16	51.00	100.00%	质押
四川黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司	124.12	3.36	51.00	100.00%	质押
重庆阳光壹佰房地产开发有限公司	99.51	0.27	70.00	100.00%	质押
贵阳观山湖大数据科技产业园建设有限公司	109.62	13.17	51.00	100.00%	质押
四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司	73.71	-	51.00	100.00%	质押
合计	1,411.62	26.93	-	-	-

## 五、负债情况

### （一）主要负债情况及其变动原因

#### 1.主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

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(%)	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	380.37	370.48	2.67	-
应付票据及应付账款	793.51	656.98	20.78	-
合同负债（预收款项）	2,418.44	2,400.54	0.75	-
应付职工薪酬	7.75	28.17	-72.49	2019年末计提的工资奖金等已在2020年上半年支付
应交税费	376.17	356.07	5.64	-
其他应收款	1,591.94	1,512.29	5.27	-
一年内到期的非流动负债	859.53	836.91	2.70	-
长期借款	1,164.30	1,216.21	-4.27	-
应付债券	145.16	179.60	-19.18	-
长期应付款	1.73	1.46	18.49	-
递延所得税负债	162.30	154.32	5.17	-
其他非流动负债	189.69	212.82	-10.87	-



## 2.主要负债变动的的原因

见上表

## 3.发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

## (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 2020 年 6 月 30 日，公司控股股东融创中国综合授信额度 3,308 亿元，尚有 1,485 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

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

## 对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：434.88 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：93.66 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：528.54 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

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
天津双街盛兴经济建设开发有限公司	合营公司	23.20	房地产开发	良好	保证担保	25.00	2023年6月28日	无不良影响
青岛融创建晟投资有限公司	合营公司	61.48	房地产开发	良好	保证担保	22.00	2021年9月26日	无不良影响
武汉融创臻远房地产有限公司	合营公司	0.10	房地产开发	良好	保证担保	20.00	2022年5月28日	无不良影响

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
杭州昌茂置业有限公司	合营公司	0.50	房地产开发	良好	保证担保	15.67	2023年5月29日	无不良影响
苏州宏昱置业有限公司	合营公司	7.00	房地产开发	良好	保证担保	12.55	2022年10月28日	无不良影响
杭州滨融房地产开发有限公司	合营公司	1.00	房地产开发	良好	保证担保	11.65	2023年2月18日	无不良影响
南京政融置业有限公司	合营公司	0.20	房地产开发	良好	保证担保	11.58	2022年3月31日	无不良影响
广州市金璟置业发展有限公司	合营公司	0.50	房地产开发	良好	保证担保	10.80	2022年1月13日	无不良影响
合肥苏宁悦城置业有限公司	合营公司	0.50	房地产开发	良好	保证担保	10.69	2022年1月29日	无不良影响
杭州元融坤房地产开发有限公司	合营公司	1.00	房地产开发	良好	保证担保	9.94	2022年6月2日	无不良影响
其他						378.67		
合计	—	—	—	—	—	528.54	—	—

注：青岛融创建晟投资有限公司实收资本为 8.9243 亿美元，根据 2020 年 8 月 26 日美元兑人民币汇率转换人民币为 61.48 亿元。

## 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
2019年累计对外担保超过上年末净资产的百分之二十公告	交易所网站	2020-04-27	无不利影响
2019年末累计新增借款超过上年末净资产的百分之八十公告	交易所网站	2020-04-27	无不利影响
关于信息披露负责人变更事项的公告	交易所网站	2020-04-28	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**

无

**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半年度报告、半年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为融创房地产集团有限公司 2020 年公司债券半年报盖章页)



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2020年06月30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	2020年6月30日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	112,005,473	118,863,339
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	93,942	75,265
应收账款	1,777,113	3,413,455
应收款项融资		
预付款项	21,206,620	20,208,008
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	86,865,476	81,718,840
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	504,024,796	476,090,940
合同资产	2,729	41,366
持有待售资产	4,401,000	4,401,000
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,533,642	3,590,190
流动资产合计	733,910,791	708,402,403
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
可供出售金融资产	975,614	972,874
长期应收款	48,000	218,000
长期股权投资	80,269,851	79,158,065
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	27,513,637	26,331,510

固定资产	50,737,645	51,513,836
在建工程	23,879,356	18,063,048
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	17,057,253	15,869,195
开发支出		
商誉	6,245,448	6,083,134
长期待摊费用	455,436	421,287
递延所得税资产	9,240,795	7,250,767
其他非流动资产	2,642,545	3,018,098
非流动资产合计	219,065,580	208,899,814
资产总计	952,976,371	917,302,217
<b>流动负债：</b>		
短期借款	38,037,090	37,047,718
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	15,972,997	11,184,521
应付账款	63,377,556	54,513,306
预收款项		
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	774,865	2,816,759
应交税费	37,617,040	35,606,622
其他应付款	159,194,066	151,229,194
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债	241,843,893	240,053,897
预计负债	210,275	554,775
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	85,952,811	83,691,184
其他流动负债		
流动负债合计	642,980,593	616,697,976
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	116,430,044	121,620,980

应付债券	14,515,757	17,959,539
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	172,795	145,727
长期应付职工薪酬		
预计负债		
衍生金融负债	14,189	14,189
递延收益		
递延所得税负债	16,230,474	15,432,017
其他非流动负债	18,968,790	21,281,889
非流动负债合计	166,332,049	176,454,341
负债合计	809,312,642	793,152,317
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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	6,008,544	4,529,011
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	1,442,015
一般风险准备		
未分配利润	87,035,617	76,060,225
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	109,508,427	97,053,502
少数股东权益	34,155,302	27,096,398
所有者权益（或股东权益）合计	143,663,729	124,149,900
负债和所有者权益（或股东权益）总计	952,976,371	917,302,217

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

2020年06月30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	2020年6月30日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	4,413,479	1,985,007
交易性金融资产		



衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	13,853	27,838
其他应收款	136,383,960	151,067,903
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,149	1,149
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	140,812,441	153,081,897
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产	652,452	661,356
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	44,190,771	44,242,957
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	7,811	7,609
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	885,445	882,349
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	511,348	464,214
其他非流动资产		
非流动资产合计	46,247,827	46,258,485
资产总计	187,060,268	199,340,382
<b>流动负债：</b>		
短期借款	8,640,800	6,500,000
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	95,411	116,471

预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	2,860	50,777
应交税费	302,784	366,054
其他应付款	119,197,591	139,000,662
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
预计负债	210,275	554,775
一年内到期的非流动负债	15,847,733	6,828,085
其他流动负债		
流动负债合计	144,297,454	153,416,824
<b>非流动负债：</b>		
长期借款		
应付债券	14,515,757	17,959,539
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		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	14,189	14,189
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	14,529,946	17,973,728
负债合计	158,827,400	171,390,552
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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	969,033
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	1,628,568
未分配利润	10,688,527	10,405,489
所有者权益（或股东权益）合计	28,232,868	27,949,830
负债和所有者权益（或	187,060,268	199,340,382

股东权益) 总计		
----------	--	--

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**  
2020年1—6月

单位:千元 币种:人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
一、营业总收入	75,190,104	70,895,283
其中：营业收入	75,190,104	70,895,283
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	64,180,062	62,154,283
其中：营业成本	56,301,800	52,294,263
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	2,440,179	3,424,237
销售费用	2,629,391	3,242,252
管理费用	3,387,141	3,678,892
研发费用		
财务费用	-578,450	-485,361
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	3,987,956	4,655,122
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,855,501	2,759,696
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
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）	71,610	1,137,371

信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-950,469	-2,031,660
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	14,119,140	12,501,833
加：营业外收入	1,290,962	908,353
减：营业外支出	378,572	352,209
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15,031,530	13,057,977
减：所得税费用	3,347,983	2,910,475
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	11,683,547	10,147,502
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
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）	10,975,392	9,264,197
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	647,349	817,039
3.归属于其他权益工具持有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	60,806	66,266
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) 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(现金流量套期损益的有效部分)		
(6) 外币财务报表折算差额		
(7) 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	11,683,547	10,147,502
归属于母公司所有者的综合收益总额	10,975,392	9,264,197
归属于其他权益工具持有者的综合收益总额	60,806	66,266
归属于少数股东的综合收益总额	647,349	817,039
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	0	0
(二) 稀释每股收益(元/股)	0	0

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：0 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

2020 年 1—6 月

单位:千元 币种:人民币

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	680,311	81,512
减：营业成本		-10
税金及附加		-1,441
销售费用	134,811	182,233
管理费用	177,020	203,318
研发费用		
财务费用	1,101,648	368,589
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	1,091,396	684,829
其中：对联营企业和合营企业	468,236	-14,943

的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		26,360
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-80,282
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	358,228	-40,270
加：营业外收入	3,677	28,939
减：营业外支出	115,462	572
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	246,443	-11,903
减：所得税费用	-36,595	-95,416
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	283,038	83,513
（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		
（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（现金流量套期损益的有效部分）		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	283,038	83,513
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

2020年1—6月

单位：千元 币种：人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
<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	68,908,484	82,750,309
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	78,556,072	87,812,942
经营活动现金流入小计	147,464,556	170,563,251
购买商品、接受劳务支付的现金	40,629,315	56,620,232
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		
为交易目的而持有的金融资产 净增加额		
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	4,720,047	4,321,668
支付的各项税费	8,853,327	9,991,331
支付其他与经营活动有关的现 金	62,545,805	45,414,025
经营活动现金流出小计	116,748,494	116,347,256
经营活动产生的现金流量 净额	30,716,062	54,215,995
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	1,058,495	
取得投资收益收到的现金	2,619,258	2,057,264
处置固定资产、无形资产和其 他长期资产收回的现金净额	865,636	7,103
处置子公司及其他营业单位收 到的现金净额	1,609,872	434,280
收到其他与投资活动有关的现 金	5,428,137	6,205,209
投资活动现金流入小计	11,581,398	8,703,856
购建固定资产、无形资产和其 他长期资产支付的现金	8,732,135	9,179,113
投资支付的现金		25,958
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	15,132,703	25,956,720
支付其他与投资活动有关的现 金	7,647,117	30,290,655
投资活动现金流出小计	31,511,955	65,452,446
投资活动产生的现金流量 净额	-19,930,557	-56,748,590
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	3,745,620	165,757
其中：子公司吸收少数股东投 资收到的现金	3,745,620	165,757
取得借款收到的现金	89,446,047	102,609,637
发行债券收到的现金	8,300,000	-
收到其他与筹资活动有关的现	15,963,552	412,381



金		
筹资活动现金流入小计	117,455,219	103,187,775
偿还债务支付的现金	106,271,163	70,368,956
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,205,370	9,895,571
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	3,539,282	2,353,272
筹资活动现金流出小计	122,015,815	82,617,799
筹资活动产生的现金流量净额	-4,560,596	20,569,976
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	6,224,909	18,037,381
加：期初现金及现金等价物余额	74,177,321	71,892,917
六、期末现金及现金等价物余额	80,402,230	89,930,298

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

2020年1—6月

单位：千元 币种：人民币

项目	2020年半年度	2019年半年度
<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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	6,058,727	4,940,613
经营活动现金流入小计	6,058,727	4,940,613
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	67,226	68,844
支付的各项税费	83,405	33,379
支付其他与经营活动有关的现金	21,230,277	395,444
经营活动现金流出小计	21,380,908	497,667
经营活动产生的现金流量净额	-15,322,181	4,442,946
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	8,904	

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	19,954,114	173,586
投资活动现金流入小计	19,963,018	173,586
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,299	12,857
投资支付的现金		274,959
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		10,508,423
支付其他与投资活动有关的现金	8,500,000	
投资活动现金流出小计	8,503,299	10,796,239
投资活动产生的现金流量净额	11,459,719	-10,622,653
<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	8,640,800	6,500,000
发行债券收到的现金	8,300,000	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	16,940,800	6,500,000
偿还债务支付的现金	9,200,000	5,780,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,449,864	519,743
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	10,649,864	6,299,743
筹资活动产生的现金流量净额	6,290,936	200,257
<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>	2,428,474	-5,979,450
加：期初现金及现金等价物余额	1,984,781	8,926,290
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	4,413,255	2,946,840

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