
融创房地产集团有限公司
公司债券年度报告
(2021 年)

二〇二三年一月

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）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，请投资者仔细阅读。

重大风险提示

于 2021 年 12 月 31 日止年度，本集团净亏损人民币 354.29 亿元，经营活动产生的现金流量净额为人民币-301.61 亿元，于 2021 年 12 月 31 日，本集团的流动负债净额为人民币 252.06 亿元。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团短期借款（包括一年内到期的长期借款和应付债券）和长期借款（包括应付债券）分别为人民币 1,648.01 亿元和 865.58 亿元，而本集团的现金总额（包括受限制资金）为人民币 561.59 亿元。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团到期未偿付借款为人民币 12.14 亿元。截至 2022 年 12 月 8 日，本集团到期未偿付借款本金为人民币 467.25 亿元。此外，本集团因各种原因涉及不同诉讼及仲裁案件。这些事项或情况存在重大不确定性，可能对本集团持续经营能力产生重大疑虑。

鉴于上述情况，本集团已制定以下计划和措施：

- 本集团已与境内公开市场债券投资人积极磋商债务展期事宜，截至本报告出具日，已达成重组约人民币 160.13 亿元；
- 本集团已与境内其他贷款人积极磋商借款展期事宜，截至本报告出具日，已达成展期约人民币 232.55 亿元；
- 本集团将积极寻求与资产管理公司或金融机构的合作，利用自身优质资产持续有序地推进各项合作方案，取得新增融资；同时，本集团积极申请保交楼专项借款，截至本公告日期，本集团已有若干项目通过地方政府审批，取得保交楼专项借款；本集团亦将适时进行资产的处置以获得额外的资金流入；本集团将致力达成若干业务合作，寻求新增融资或额外资金流入；
- 本集团将积极面对现状并寻求各种方法，以解决本集团未决诉讼；
- 本集团已调整组织架构更扁平化，减少管理层级，提升管理效率，并有效控制成本及开支；
- 本集团响应政府保交付号召，将一如既往地确保经营的安全性，重视产品与服务，持续专注于物业项目的竣工交付及销售业绩的提升，保证本集团的业务稳定及可持续运营。

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、 报告期内控股股东、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.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
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、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	22
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	26
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	26
七、 中介机构情况.....	27
第三节 报告期内重要事项.....	28
一、 财务报告审计情况.....	28
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	29
三、 合并报表范围调整.....	30
四、 资产情况.....	30
五、 负债情况.....	32
六、 利润及其他损益来源情况.....	34
七、 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
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	34
九、 对外担保情况.....	35
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	35
十一、 向普通投资者披露的信息.....	35
第四节 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、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	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
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	36
第六节 备查文件目录.....	37
财务报表.....	39
附件一： 发行人财务报表.....	39

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
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	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	2021年
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）	1,500,000.00
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	北京市东城区东直门北大街 8 号使馆壹号院 4 号楼
办公地址的邮政编码	100007
公司网址（如有）	www.sunac.com.cn
电子信箱	ir@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	副总裁
联系地址	北京市东城区东直门北大街 8 号使馆壹号院 4 号楼
电话	010-69656666-8103
传真	-
电子信箱	ir@sunac.com.cn

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

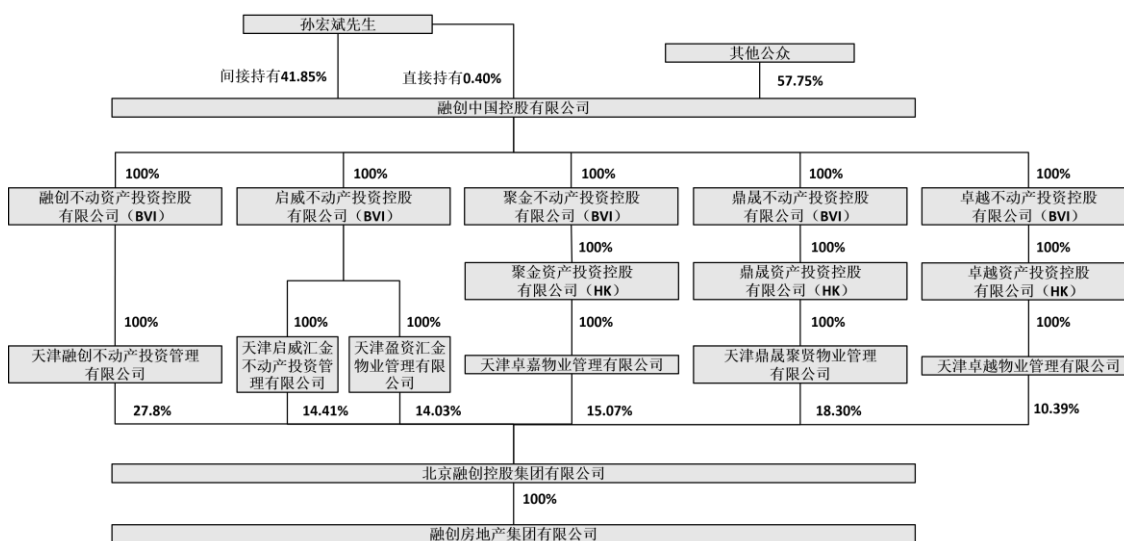
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：融创中国控股有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0%

报告期末实际控制人名称：孙宏斌

报告期末公司与控股股东、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）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

控股股东、实际控制人的资信情况

公司控股股东境外美元债已发生逾期未兑付事项。公司实际控制人资信情况良好。

控股股东、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

2022年9月8日，融创中国收到呈请人陈准军向香港特别行政区高等法院（“高等法院”）提出的对融创中国的清盘呈请，根据《公司（清盘及杂项条文）条例》（香港法例第32章）第182条的规定，在未获得高等法院认可令的情况下，于起始日（即为2022年9月7日提出清盘呈请之日）或之后作出的融创中国股份转让将属无效。因此，自起始日至清盘呈请被驳回或永久搁置或融创中国已从高等法院取得所需的认可令之日止，融创中国控股股东孙宏斌先生无法进行融创中国股份转让。截至本报告出具日，融创中国正在寻求法律措施以坚决反对清盘呈请，且尚未向高等法院申请获取相关认可令。

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

（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：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数0%。

（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：

发行人董事长：汪孟德

发行人的其他董事：田强、迟迅、马志霞、黄书平

发行人的监事：杨扬

发行人的总经理：汪孟德

发行人的财务负责人：程轶

发行人的其他高级管理人员：路鹏、高曦、薛雯、程轶

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

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。

公司制定了“城市共建”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，项目涵盖住宅、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。

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

2021年，公司全年实现收入达约人民币1,913.5亿元，毛利约人民币296.3亿元，毛利率约15.5%，公司拥有应占亏损达约人民币312.1亿元，截至2021年12月31日，公司并表的现金余额约人民币561.6亿元。

2021年，公司保持了销售的稳定增长，连同其合营及联营公司实现合同销售金额约人民币5,973.6亿元（权益销售金额约为人民币3,615.7亿元），同比增长约3.8%，位列行业第三。公司亦持续巩固核心城市领先地位，于上海、武汉、杭州、北京、重庆、广州、西安、天津、南京等20个城市的销售金额逾百亿元，其中于上海、武汉、杭州、北京、重庆5个城市的销售金额逾人民币300亿元。

2021年，公司针对行业及市场变化迅速调整土地获取节奏，自下半年起基本暂停拿地。2021年，公司新增权益土地储备约1,696万平方米，新增权益货值约人民币1,851亿元。截至2021年末，公司连同其合营及联营公司的权益土地储备约1.59亿平方米，权益土地储备货值预计约人民币1.77万亿元。

2021年，融创中国坚守对高品质产品的追求，在89个城市完成了27.7万户房屋的高

标准交付。截至 2021 年末，融创中国在成立的 18 年时间里始终秉持以“家”为美好生活基点的产品理念，共计实现了从 0 到 200 万户的交付成果。2021 年，融创中国持续推动产品力的创新升级，始终保持产品竞争力的行业领先地位，继连续获得克而瑞、亿翰智库的产品力 TOP1 之后，融创中国再获中指院“房地产产品力优秀企业 TOP1”。

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

2021 年下半年以来，中国房地产行业环境发生了巨大变化，诸多房企面临着越来越大的现金流压力。为应对极端特殊的市场环境，公司积极采取了包括加大销售力度、严控买地支出、资产处置、股权融资等必要措施，同时，孙宏斌先生作为融创中国控股股东也为融创中国提供了 4.5 亿美元的无息借款支持，经过全公司不懈地努力，确保了公司现金流的安全，保证了公司运营和信用体系的基本稳定。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

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	1,775.32	1,505.00	15.23	92.91	2,171.15	1,662.27	23.44	96.44
文旅业务	57.23	59.58	-4.11	3.00	38.79	38.19	1.55	1.72
装修服务及其他	78.06	52.64	32.56	4.09	41.30	28.62	30.70	1.84
合计	1,910.61	1,617.22	15.36	100.00	2,251.24	1,729.08	23.19	100.00

(2) 各业务板块分产品（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），或者虽然未达到占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上这一条件，但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（%）
-------	--------	------	------	--------	-------------	-------------	---------------

					(%)	(%)	
房地产销售	房地产销售	1,775.32	1,505.00	15.23	-18.23	-9.46	-35.03
文旅业务	文旅业务	57.23	59.58	-4.11	47.54	56.01	-367.53
装修服务及其他	装修服务及其他	78.06	52.64	32.56	89.01	83.91	6.06
合计	—	1,910.61	1,617.22	—	-15.13	-6.47	—

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：毛利率比上年同期减少35%，主要系销售单价较上年下降；

（2）文旅业务：营业收入、营业成本比上年同期增加，主要系2021年桂林、济南文旅城开业，新增冰雪业务。毛利率比上年同期减少，主要系疫情影响及新业务初期毛利较低导致；

（3）装修服务及其他：营业收入、营业成本比上年同期增加，主要系装修服务业务规模保持增长，合同数量及合同完工比率较上年同期增加。

（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

进入2022年，随着新冠疫情的加剧和更多上市房企的债务问题的暴露，行业融资更加艰难。公司虽然历经不懈努力，但三月份以来销售断崖式下滑，同时为应对三月份及第二季度流动性需求所全力推动的资产处置、专项融资等多种资金方案亦因环境变化难以落地，使得公司也出现了阶段性的流动资金问题。

当前，国家防疫政策已经进一步优化，中央政治局会议也强调财政政策要加力提效，稳健的货币政策要精准有力，同时相关部委也正在全方位、系统性的密集出台支持房地产行业恢复稳定的政策，相信2023年中国经济将进一步向好，房地产市场也将快速恢复稳定，这有利于缓解当前房地产行业面临的巨大压力。公司将积极把握政策机遇，通过利用保交楼专项借款、争取银行的保交楼配套融资，以及继续推动资产管理公司与其他金融机构协同盘活优质项目，以支持和确保物业项目的开发建设及顺利竣工交付，在实现保交付首要目标、落实好主体责任的同时，也帮助公司经营上逐渐恢复稳定。

与此同时，融创中国及公司正在持续解决流动性压力下的债务问题，已分别委任境外债务、境内公开市场债务的财务顾问。截至本报告出具日，在境内财务顾问的协助下，公司已达成境内公开市场债务重组约人民币160.13亿元。融创中国也在与债权人保持积极沟通，努力尽快与相关债权人就境外债务重组方案达成一致意见。

在过去一年多的时间里，公司面临了成立以来前所未有的挑战和经营压力。公司将深刻反思过去发展中的不足和问题，吸取经验教训，坚决调整。相信随着中国经济的持续向好和政府支持行业稳定政策的密集落地，依托坚实的资产质量和多年累积的竞争优势，公司将再接再厉、全力以赴，尽快恢复稳定经营，争取在明年回归良性、健康发展轨道。

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

面对目前的形势，公司将深刻反思过去发展中的不足和问题，吸取经验教训，并制定了以下计划和措施：

- 本集团已与境内公开市场债券投资人积极磋商债务展期事宜，截至本报告出具日，已达成重组约人民币 160.13 亿元；
- 本集团已与境内其他贷款人积极磋商借款展期事宜，截至本报告出具日，已达成展期约人民币 232.55 亿元；
- 本集团将积极寻求与资产管理公司或金融机构的合作，利用自身优质资产持续有序地推进各项合作方案，取得新增融资；同时，本集团积极申请保交楼专项借款，截至本公告日期，本集团已有若干项目通过地方政府审批，取得保交楼专项借款；本集团亦将适时进行资产的处置以获得额外的资金流入；本集团将致力达成若干业务合作，寻求新增融资或额外资金流入；
- 本集团将积极面对现状并寻求各种方法，以解决本集团未决诉讼；
- 本集团已调整组织架构更扁平化，减少管理层级，提升管理效率，并有效控制成本及开支；
- 本集团响应政府保交付号召，将一如既往地确保经营的安全性，重视产品与服务，持续专注于物业项目的竣工交付及销售业绩的提升，保证本集团的业务稳定及可持续运营。

相信随着中国经济的持续向好和政府支持行业稳定政策的密集落地，依托坚实的资产质量和多年累积的竞争优势，公司将再接再厉、全力以赴，尽快恢复稳定经营，争取在明年回归良性、健康发展轨道。

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。

(三) 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	28.33
装修服务收入	40.65
品牌费收入	1.76
咨询服务收入	0.00
接受物业服务收入	22.20

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	224.48
资金拆借，作为拆入方	84.41
经营性代垫款，作为流入方	923.94
经营性代垫款，作为流出方	1,170.59
关键管理人员薪酬	2.79

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 569.00 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占发行人上年末净资产百分之一百以上的

适用 不适用

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

是 否

（五） 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

（六） 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

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 191.36 亿元，其中公司信用类债券余额 187.15 亿元，占有息债务余额的 97.80%；银行贷款余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%；非银行金融机构贷款 0 亿元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 4.21 亿元，占有息债务余额的 2.20%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用债	0.00	93.76	12.62	9.73	71.04	187.15
其它有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	4.21	4.21

截止本报告出具日，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 157.49 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，且共有不超过 6.18 亿元公司信用类债券在 2023 年内到期或回售偿付。

（二） 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（展期前债券简称为 16 融创 05）
3、债券代码	135548
4、发行日	2016 年 6 月 13 日
5、起息日	2016 年 6 月 13 日
6、2022 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	14.40
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》，本期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	中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、平安证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	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、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

注：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。

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（展期前债券简称为：16 融创 07）
3、债券代码	136624
4、发行日	2016 年 8 月 12 日
5、起息日	2016 年 8 月 16 日
6、2022 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	20.94124
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》，本期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（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	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、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

注：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。

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（展期前债券简称为：20融创01）
3、债券代码	163376
4、发行日	2020年3月30日
5、起息日	2020年4月1日
6、2022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	30.00
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》，本期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（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	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、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

注：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。

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（展期前债券简称为：20融创03）
3、债券代码	114821
4、发行日	2020年9月9日
5、起息日	2020年9月11日
6、2022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	13.00
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》，本期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（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	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、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

注：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。

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（展期前债券简称为：16 融地 01）
3、债券代码	118470
4、发行日	2016 年 1 月 22 日
5、起息日	2016 年 1 月 22 日
6、2022 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	4.35
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》，本期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（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	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、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

注：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。

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
4、发行日	2020 年 5 月 25 日
5、起息日	2020 年 5 月 27 日
6、2022 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	33.00
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》，本期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（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	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、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

注：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。

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（展期前债券简称为：21 融创01）
3、债券代码	149350
4、发行日	2021年1月15日
5、起息日	2021年1月19日
6、2022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	15.80
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》，本期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（如有）	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	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、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

注：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。

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（展期前债券简称为：21 融创 03）
3、债券代码	149436
4、发行日	2021 年 3 月 31 日
5、起息日	2021 年 4 月 2 日
6、2022 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	20.00
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》，本期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（如有）	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	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、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

注：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。

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（展期前债券简称为：21 融创 04）
3、债券代码	133033
4、发行日	2021年6月25日
5、起息日	2021年6月29日
6、2022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	6.00
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》，本期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（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	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、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

注：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。

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 本公司的债券有选择权条款

债券代码：118470

债券简称：H6 融地 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

1、2020年12月18日，公司发布《融创房地产集团有限公司关于“16融地01”回售实施办法暨调整票面利率的第一次提示性公告》，确定16融地01债券存续期第6年的票面利率由6.39%上调为6.80%。

2、2021年1月18日，公司发布《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）回售结果公告》，根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司对16融地01债券回售申报登记的统计，16融地01本次最终回售数量为14,890,000张，回售金额为1,489,000,000元（不含利息）。

债券代码：135268

债券简称：16融创03

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内不涉及行权

债券代码：135548

债券简称：H 融创 05

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

1、2021年5月21日，公司发布《融创房地产集团有限公司关于“16融创05”公司债券2021年票面利率调整公告》，确定16融创05维持票面利率7.00%。

2、2021年6月7日，公司发布《融创房地产集团有限公司关于“16融创05”公司债券2021年债券回售实施结果公告》，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对16融创05债券回售情况的统计，16融创05债券回售有效期登记数量为860,000手，回售金额为860,000,000元（不含利息）。

债券代码：136633

债券简称：16融创06

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内不涉及行权。

债券代码：136624

债券简称：H 融创 07

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

1、根据《融创房地产集团有限公司关于召开“融创房地产集团有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）（品种二）”2021年第一次债券持有人会议的通知》及《“16融创07”2021年第一次债券持有人会议决议》，2021年7月9日持有人会议审议通过《关于增加16融创07上调票面利率选择权、回售选择权及延长16融创07回售登记期的议案》，本期债券由第5年末附上调票面利率选择权和回售选择权变更为第5年末、第6年末附上调票面利率选择权和回售选择权；2021年7月16日，公司发布《融创房地产集团有限公司关于“16融创07”公司债券2021年票面利率调整公告》，确定将16融创07债券第6年的票面利率由4.00%上调为6.80%。

2、2021年8月2日，公司发布《融创房地产集团有限公司关于“16融创07”公司债券2021年债券回售实施结果公告》，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对16融创07债券回售情况的统计，16融创07本次最终回售数量为2,730,376手，回售金额为2,730,376,000元（不含利息）；2021年9月13日，公司发布《融创房地产集团有限公司关于“16融创07”公司债券2021年债券转售实施结果公告》，16融创07本次完成转售债券金额2,024,500,000元（不含利息），债券余额2,094,124,000元。

债券代码：114365

债券简称：18融创01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：
报告期内不涉及行权。

债券代码：114382

债券简称：18 融创 03

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：
报告期内不涉及行权。

债券代码：163376

债券简称：PR 融创 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：
报告期内不涉及行权。

债券代码：163377

债券简称：20 融创 02

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：
报告期内不涉及行权。

债券代码：114821

债券简称：H0 融创 03

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：
报告期内不涉及行权。

债券代码：149350

债券简称：H1 融创 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：
报告期内不涉及行权。

债券代码：149436

债券简称：H1 融创 03

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内不涉及行权。

债券代码：133033

债券简称：H1 融创 04

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内不涉及行权。

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 本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：118470、135268、135548、136633、136624、114365、114382、163376、163377、114821、149350、149436、133033

债券简称：H6 融地 01、16 融创 03、H 融创 05、16 融创 06、H 融创 07、18 融创 01、18 融创 03、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：

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。

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。

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。

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。

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。

投资者保护条款的触发和执行情况：

上述条款在报告期内均执行得到有效。

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163377

债券简称	20 融创 02
募集资金总额	33.00
募集资金报告期内使用金额	5.61805
募集资金期末余额	0
报告期内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。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，公司拟将募集资金用于偿还公司债券，或用于证监会和交易所允许的其他用途。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	偿还公司债券本金
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：114821

债券简称	H0 融创 03
募集资金总额	13.00
募集资金报告期内使用金额	13.00
募集资金期末余额	0
报告期内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。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，公司拟将募集资金用于偿还公司债券，或用于证监会及交易所允许的其他用途。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

规使用情况	
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	偿还公司债券本金
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	√是 □否 不适用
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：149350

债券简称	H1 融创 01
募集资金总额	15.80
募集资金报告期内使用金额	15.80
募集资金期末余额	0
报告期内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。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，公司拟将募集资金用于偿还公司债券，或用于证监会和交易所允许的其他用途。
是否调整或改变募集资金用途	□是 √否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	□是 √否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	偿还公司债券本金
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	√是 □否 不适用
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：149436

债券简称	H1 融创 03
募集资金总额	20.00
募集资金报告期内使用金额	20.00
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运	本次债券募集资金已使用完毕，募集资金的用途与募

作情况	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。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司已发行的公司债券本金。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	偿还公司债券本金
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 不适用
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：133033

债券简称	H1 融创 04
募集资金总额	6.00
募集资金报告期内使用金额	6.00
募集资金期末余额	0
报告期内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。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，公司拟将募集资金用于偿还公司债券本金。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	偿还公司债券本金
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 不适用
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□适用 √不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末担保、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、135268、135548、136633、136624、114365、114382、163376、163377、114821、149350、149436、133033

债券简称	H6 融地 01、16 融创 03、H 融创 05、16 融创 06、H 融创 07、18 融创 01、18 融创 03、PR 融创 01、20 融创 02、H0 融创 03、H1 融创 01、H1 融创 03、H1 融创 04
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	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。
担保、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）	不适用
报告期内担保、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。

注：

1、PR 融创 01：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》，本期债券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<关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案>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》。

2、H 融创 05：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》，本期债券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》。

3、H 融创 07：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》，本期债券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》。

4、H0 融创 03：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》，本期债券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》。

5、H6 融地 01：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》，本期债券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》。

6、20 融创 02：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》，本期债券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》。

7、H1 融创 01：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》，本期债券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》。

8、H1 融创 03：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》，本期债券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》。

9、H1 融创 04：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》，本期债券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》。

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	王云成、万青

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	135268、114365、114382、163376、163377、114821、133033
债券简称	16 融创 03、18 融创 01、18 融创 03、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	北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼
联系人	融创项目组
联系电话	010-65608397

债券代码	118470、135548、136633、136624
债券简称	H6 融地 01、H 融创 05、16 融创 06、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	010-83939888

债券代码	149350、149436
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	深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401
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	136633、136624、114365、163376、163377、149350、149436
债券简称	16 融创 06、H 融创 07、18 融创 01、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

债券代码	118470、135268、135548、114821、133033
债券简称	H6 融地 01、16 融创 03、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

（四） 报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
118470、135548、136624、163376、163377、114821、149350、149436、133033	会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	2022 年 7 月 8 日	公司未能与普华永道就完成 2021 年度财务审计工作的时间达成共识	已经履行公司内部审批程序	对投资者无不利影响

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（二）”所述，融创地产 2021 年度归属于母公司所有者净亏损 312.14 亿元；2021 年

	<p>12月31日，合并资产负债表的货币资金账面余额561.59亿元，包括受限制资金473.59亿元；短期借款、长期借款及应付债券账面余额2,513.58亿元，包括短期借款130.94亿元、一年内到期的长期借款及应付债券1,517.06亿元。2021年12月31日，融创地产到期未偿付借款为12.14亿元，导致907.99亿元的借款可能被要求提前还款。截至本报告日期，融创地产到期未偿付借款本金为467.25亿元，导致1,050.65亿元的借款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重大不确定性。</p> <p>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，包括实施债务重组。这些改善措施是否能够落实存在多种不确定性，包括：（1）重组计划是否能够完成；（2）融创地产是否能够与贷款人就借款展期或延期达成一致；（3）融创地产能否在有需要时获得新增融资或其他资金来源；（4）融创地产是否能够维持与相关债权人的持续正常业务关系；（5）融创地产是否能够确保经营的安全性以及各项目的顺利实施及交付。由于上述有关持续经营的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。</p>
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	可能对2021年12月31日财务状况及2021年度经营成果产生重大影响。

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，并说明是否涉及到追溯调整或重述，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，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

财政部于2021年颁布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》(财会[2021]9号)、《关于印发<企业会计准则解释第14号>的通知》(财会[2021]1号)及《企业会计准则实施问答》，本集团已采用上述通知和实施问答编制2021年度财务报表。

执行《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》

财政部于2020年6月19日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会[2020]10号)，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于2021年5月26日发布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》(财会[2021]9号)，自2021年5月26日起施行，将《新冠肺炎疫情相

关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额”，其他适用条件不变。

本集团对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对2021年1月1日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

基准利率改革导致金融资产或金融负债合同现金流量的确定基础发生变更的会计处理

本集团及本公司在编制2021年度财务报表时，已采用《企业会计准则解释第14号》有关基准利率改革导致金融资产或金融负债合同现金流量的确定基础发生变更的会计处理。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

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）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例(%)	上期末余额	变动比例(%)
货币资金	561.59	4.96%	1,177.84	-52%
交易性金融资产	5.81	0.05%	14.97	-61%
应收票据	0.64	0.01%	0.30	113%
应收账款	66.43	0.59%	45.32	47%
其他流动资产	111.71	0.99%	61.91	80%
其他非流动金融资产	17.22	0.15%	9.53	81%
商誉	16.54	0.15%	62.45	-74%
递延所得税资产	270.94	2.39%	117.18	131%
其他非流动资产	32.61	0.29%	64.24	-49%

发生变动的原因：

- 1、货币资金：主要系经营现金流出95亿，投资活动现金流出364亿，筹资活动现金流出157亿；
- 2、交易性金融资产：主要系泛海债权处置；
- 3、应收票据：主要系装修服务业务规模增加；

- 4、应收账款：主要系应收合联营公司装修服务费用增加 20 亿；
 5、其他流动资产：主要系递延佣金增加 25 亿，待抵进项税增加 23 亿；
 6、其他非流动金融资产：主要系对交易性权益工具投资新增 7 亿，信托产品新增 3 亿；
 7、商誉：主要系文旅城建设及运营分部商誉减值；
 8、递延所得税资产：主要系减值计提递延所得税资产；
 9、其他非流动资产：主要系预付股权款转为长期股权投资。

（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	受限资产账面价值	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	6,693.21	1,609.11		24.04
固定资产	743.37	571.71		76.91
投资性房地产	301.05	184.63		61.33
无形资产	171.05	65.52		38.30
货币资金	561.59	473.59		84.33
在建工程	119.06	7.98		6.71
合计	8,589.33	2,912.54	—	—

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百分之十

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

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
上海融创房地产开发集团有限公司	773.13	73.22	0.00	100.00	100.00	质押
融创西南房地产开发（集团）有限公司	708.27	42.05	0.60	100.00	100.00	质押
融创鑫恒投资	527.32	76.10	0.00	100.00	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
集团有限公司						
融创华北发展集团有限公司	511.06	35.20	0.03	100.00	49.50	质押
泛海建设控股有限公司	348.16	143.20	2.10	100.00	100.00	质押
融创（青岛）置地有限公司	329.32	17.13	0.00	100.00	100.00	质押
武汉融创基业控股集团有限公司	279.50	15.81	0.00	100.00	15.00	质押
北京融创恒基地产有限公司	183.87	19.08	0.00	100.00	100.00	质押
深圳融华置地投资有限公司	161.13	69.70	0.00	51.00	100.00	质押
北京融创融科地产有限公司	159.25	4.75	0.00	100.00	10.00	质押
合计	3,981.01	496.24		—	—	—

此外，发行人还存在其他非重要子公司股权质押的情形。

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例(%)	上年末余额	变动比例(%)
应付票据	391.69	3.83%	225.90	73%
应付职工薪酬	8.60	0.08%	33.25	-74%
一年内到期的非流动负债	1,518.71	14.86%	719.18	111%
长期借款	784.81	7.68%	1,381.48	-43%
应付债券	80.77	0.79%	153.43	-47%
其他流动负债	2.35	0.02%	0.55	327%

发生变动的的原因：

- 1、应付票据：主要系使用票据结算规模增加；
- 2、应付职工薪酬：主要系 21 年员工成本下降；
- 3、一年内到期的非流动负债：主要系一年内到期借款增加；

- 4、长期借款：主要系转入一年内到期；
5、应付债券：主要系净偿还减少 58 亿；
6、其他流动负债：主要系计提未决诉讼预计负债。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债务名称	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
银行借款	成都万达	银行	0.74	本金逾期	预计展期	0.74	已于 2022 年 1 月偿还
非银行金融机构借款	青岛万达影都	信托	3.00	本金逾期	预计展期	3.00	已偿还 8000 万元，并签订 2.2 亿本金的展期协议
非银行金融机构借款	重庆万达	信托	8.40	本金逾期	债权人宣告提前还款	8.40	协商中

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

□适用 √不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：2,380.23 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 2,519.63 亿元，有息债务同比变动 5.86%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：1,095.23 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 187.15 亿元，占有息债务余额的 7.43%；银行贷款余额 984.46 亿元，占有息债务余额的 39.07%；非银行金融机构贷款 977.00 亿元，占有息债务余额的 38.78%；其他有息债务余额 371.02 亿元，占有息债务余额的 14.73%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
银行贷款	0.74	160.48	151.15	245.96	426.13	984.46
公司债券	0.00	93.76	12.62	9.73	71.04	187.15
非银行金融机构	3.00	176.07	358.39	415.51	24.03	977.00
其他有息债务	8.40	74.56	56.06	126.42	105.58	371.02

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：-389.93 亿元

报告期非经常性损益总额：-4.38 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 10%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的，请说明原因

适用 不适用

七、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	亏损金额（亿元）	亏损原因	对公司生产经营和偿债能力的影响
西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	-25.04	存货及固定资产减值	房地产行业继续受到不断变化的政策及持续的疫情造成的动荡经济状况下，公司继续致力于在短期内维持流动资金而非着眼于盈利能力，以努力维持稳健的财务状况。随着行业状况开始回稳并逐渐恢复正常，公司预计 2022 年资产价值不会如过去十二个月般进一步恶化。此外，因售价随着市场情况的复苏，公司将能够产生收益以抵消存货减值损失。
桂林融创城投资有限公司	-13.28		
成都融创文旅城投资有限公司	-12.95		
广州万达文化旅游城投资有限公司	-12.25		
永清美景房地产开发有限公司	-11.12		
济南万达城建设有限公司	-10.33		
厦门融创翔地置业有限公司	-8.85		
徐州融源置业有限公司	-8.05		
张家口融创泰合房地产开发有限公司	-7.56		
南昌万达城投资有限公司	-6.75		

八、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：

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

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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：430.19亿元

报告期末对外担保的余额：569.00亿元

报告期对外担保的增减变动情况：138.81亿元

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：569.00亿元

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、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

十一、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 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、发行人为其他特殊品种债券发行人

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

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

截至本报告出具日，本公司信息披露事务负责人变更为公司董事高曦先生。

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，或万得资讯平台及公司官网进行查询。

（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（2021年）》之盖章页)



融创房地产集团有限公司

2023年1月13日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021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	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	56,159,465	117,783,620
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	580,614	1,496,812
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	64,163	29,734
应收账款	6,643,141	4,531,704
应收款项融资		
预付款项	23,639,672	22,608,789
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	117,261,699	91,972,311
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	669,320,611	560,231,164
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	11,170,622	6,190,502
流动资产合计	884,839,987	804,844,636
非流动资产：		
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	45,027	47,131
长期股权投资	78,764,002	85,642,645
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	1,722,149	952,549
投资性房地产	30,105,074	28,467,847
固定资产	74,337,054	70,573,109
在建工程	11,905,796	14,294,790
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	519,813	553,250
无形资产	17,104,949	17,336,757
开发支出		
商誉	1,654,405	6,245,449
长期待摊费用	471,301	439,265
递延所得税资产	27,094,337	11,717,905
其他非流动资产	3,260,820	6,423,981
非流动资产合计	246,984,727	242,694,678
资产总计	1,131,824,714	1,047,539,314
流动负债：		
短期借款	13,094,706	12,188,496
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	39,169,096	22,589,550
应付账款	95,159,649	99,943,471
预收款项		
合同负债	340,327,957	272,320,338
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	860,278	3,325,259
应交税费	58,711,303	48,798,454
其他应付款	210,616,694	165,446,139
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	151,871,382	71,917,554
其他流动负债	235,381	55,321
流动负债合计	910,046,446	696,584,582

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	78,481,384	138,147,612
应付债券	8,076,514	15,342,676
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	439,258	426,303
长期应付款	129,906	134,581
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	11,252,005	11,962,096
其他非流动负债	13,597,106	17,584,766
非流动负债合计	111,976,173	183,598,034
负债合计	1,022,022,619	880,182,616
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	4,710,967	5,022,036
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	52,379,786	98,294,137
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	73,608,279	119,833,699
少数股东权益	36,193,816	47,522,999
所有者权益（或股东权益）合计	109,802,095	167,356,698
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,131,824,714	1,047,539,314

公司负责人：汪孟德 主管会计工作负责人：高曦 会计机构负责人：程轶

母公司资产负债表

2021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	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		

货币资金	12,366	1,235,474
交易性金融资产	321,313	1,496,812
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	18,786	10,047
其他应收款	88,154,010	128,495,754
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	88,507,624	131,239,236
非流动资产：		
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	44,973,799	43,766,264
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	1,311,812	662,639
投资性房地产		
固定资产	6,702	8,522
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		5,359
无形资产	842,652	877,538
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	1,677,813	1,635,866
其他非流动资产		1,629,785
非流动资产合计	48,812,778	48,585,973
资产总计	137,320,402	179,825,209
流动负债：		

短期借款		200,000
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		
应付票据		
应付账款	111,295	93,302
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	3,206	21,631
应交税费	1,908,307	357,821
其他应付款	99,302,381	143,671,500
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	10,638,443	11,319,353
其他流动负债	2,036	2,036
流动负债合计	111,965,668	155,665,643
非流动负债：		
长期借款	420,710	
应付债券	8,076,514	15,342,676
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		14,189
非流动负债合计	8,497,224	15,356,865
负债合计	120,462,892	171,022,508
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	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	-740,091	-8,794,900
所有者权益（或股东权益）合计	16,857,510	8,802,701
负债和所有者权益（或股东权益）总计	137,320,402	179,825,209

公司负责人：汪孟德 主管会计工作负责人：高曦 会计机构负责人：程轶

合并利润表
2021年1—12月

单位:千元 币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	191,354,361	225,515,852
其中：营业收入	191,354,361	225,515,852
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	183,033,419	195,738,281
其中：营业成本	161,722,429	172,908,495
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	6,125,147	8,992,449
销售费用	9,535,557	8,434,428
管理费用	6,658,123	6,950,127
研发费用		
财务费用	-1,007,837	-1,547,218
其中：利息费用	380,254	58,120
利息收入	-1,173,281	-1,191,876
加：其他收益	310,506	355,224
投资收益（损失以“-”号填列）	6,429,680	7,830,227
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,702,526	2,817,701
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)	513,120	-1,537,888
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-6,833,083	-320,555
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-44,931,920	-3,257,357
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-307,989	-166,087
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	-36,498,744	32,681,135
加: 营业外收入	864,764	1,657,984
减: 营业外支出	3,359,348	871,746
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	-38,993,328	33,467,373
减: 所得税费用	-3,564,119	7,179,133
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	-35,429,209	26,288,240
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	-35,429,209	26,288,240
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)	-31,214,351	22,438,663
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-4,214,858	3,849,577
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	-35,429,209	26,288,240
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-31,214,351	22,438,663
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-4,214,858	3,849,577
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：高曦 会计机构负责人：程轶

母公司利润表
2021年1—12月

单位:千元 币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业收入	1,907,896	1,590,509
减：营业成本		
税金及附加	10,494	9,806
销售费用	177,522	229,815
管理费用	299,007	314,419
研发费用		
财务费用	1,779,798	2,243,699
其中：利息费用	1,805,694	2,376,021
利息收入	-25,896	-132,322
加：其他收益		
投资收益（损失以“—”号填	23,188,925	1,188,244

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-63,313	49,190
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）	-161,311	-1,000,000
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-20,183	-19,402,886
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）	22,648,506	-20,421,872
加：营业外收入	276,016	248,438
减：营业外支出	40,345	118,899
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	22,884,177	-20,292,333
减：所得税费用	129,368	-1,157,136
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	22,754,809	-19,135,197
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	22,754,809	-19,135,197
（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	22,754,809	-19,135,197
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：高曦 会计机构负责人：程轶

合并现金流量表

2021年1—12月

单位：千元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	226,245,762	236,267,611
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	111,682,133	118,363,757
经营活动现金流入小计	337,927,895	354,631,368

购买商品、接受劳务支付的现金	182,315,188	146,926,814
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	12,082,755	10,263,497
支付的各项税费	18,369,625	21,383,197
支付其他与经营活动有关的现金	155,321,317	98,118,543
经营活动现金流出小计	368,088,885	276,692,051
经营活动产生的现金流量净额	-30,160,990	77,939,317
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	168,714	334,841
取得投资收益收到的现金	1,724,149	10,380,515
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	442,001	2,989,166
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,716,580	2,359,321
收到其他与投资活动有关的现金	12,393,186	23,917,420
投资活动现金流入小计	17,444,630	39,981,263
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,046,490	16,361,003
投资支付的现金	11,205,328	16,240,778
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	3,324,239	1,819,093
支付其他与投资活动有关的现金	28,230,108	24,551,159
投资活动现金流出小计	53,806,165	58,972,033
投资活动产生的现金流量净额	-36,361,535	-18,990,770
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,783,615	19,154,574
其中：子公司吸收少数股东投	3,783,615	19,154,574

资收到的现金		
取得借款收到的现金	172,390,381	158,806,510
收到其他与筹资活动有关的现金	48,041,521	27,812,837
筹资活动现金流入小计	224,215,517	205,773,921
偿还债务支付的现金	183,154,447	203,409,222
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,336,136	23,799,227
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	186,000	8,000
支付其他与筹资活动有关的现金	29,838,199	23,255,503
筹资活动现金流出小计	237,328,782	250,463,952
筹资活动产生的现金流量净额	-13,113,265	-44,690,031
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	-79,635,790	14,258,516
加：期初现金及现金等价物余额	88,435,837	74,177,321
六、期末现金及现金等价物余额	8,800,047	88,435,837

公司负责人：汪孟德 主管会计工作负责人：高曦 会计机构负责人：程轶

母公司现金流量表

2021年1—12月

单位：千元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	53,018,432	19,253,149
经营活动现金流入小计	53,018,432	19,253,149
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	112,065	102,450
支付的各项税费	92,854	91,348
支付其他与经营活动有关的现金	26,887,898	4,618,130
经营活动现金流出小计	27,092,817	4,811,928

经营活动产生的现金流量净额	25,925,615	14,441,221
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		27,117
取得投资收益收到的现金	778,139	1,520,590
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,494
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	37,993,200	29,212,466
投资活动现金流入小计	38,771,339	30,764,667
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		63,841
投资支付的现金	650,223	2,504,813
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		10,510
支付其他与投资活动有关的现金	51,293,678	42,790,620
投资活动现金流出小计	51,943,901	45,369,784
投资活动产生的现金流量净额	-13,172,562	-14,605,117
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	6,629,500	9,800,000
收到其他与筹资活动有关的现金		6,440,800
筹资活动现金流入小计	6,629,500	16,240,800
偿还债务支付的现金	12,294,376	14,213,085
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,875,252	2,589,200
支付其他与筹资活动有关的现金	6,436,031	24,153
筹资活动现金流出小计	20,605,659	16,826,438
筹资活动产生的现金流量净额	-13,976,159	-585,638
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	-1,223,106	-749,534
加：期初现金及现金等价物余额	1,235,247	1,984,781
六、期末现金及现金等价物余额	12,141	1,235,247

公司负责人：汪孟德 主管会计工作负责人：高曦 会计机构负责人：程轶

