
融创房地产集团有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

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。

发行人及其全体董事、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）会计师事务所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，请投资者注意阅读。

重大风险提示

本集团 2022 年度归属于母公司所有者净亏损 163.05 亿元；2022 年 12 月 31 日，合并资产负债表的货币资金账面余额 325.41 亿元，包括受限制资金 251.52 亿元；短期借款、长期借款及应付债券账面余额 2,224.63 亿元，包括短期借款 78.59 亿元、一年内到期的长期借款及应付债券 1,707.16 亿元。2022 年 12 月 31 日，本集团到期未偿付借款为 568.35 亿元，导致非流动借款 526.52 亿元可能被要求提前还款。截至 2023 年 4 月 19 日，本集团到期未偿付借款为 778.01 亿元，导致非流动借款 549.74 亿元可能被要求提前还款。

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，已达成整体重组，对应金额约人民币 160.13 亿元；
- 本集团境内大部分项目层面的贷款仍然保持正常，尤其是核心城市或与实力合作伙伴合作的项目。对于部分由于市场下滑造成贷款需要展期的项目，本集团一直在积极争取金融机构的支持，对于银行类贷款通过总对总的推动等方式进行合理的展期；对于部分信托等展期难度较大的融资，本集团也在积极推动和金融机构沟通制定整体解决方案，比如通过引入资产管理公司等第三方资金等方式去解决；
- 本集团已积极推进与资产管理公司的合作，为优质项目引入资金支持，盘活资产。受益于本集团良好的资产质量和市场口碑，目前已成功合作规模超人民币 200 亿元，且仍有诸多项目在持续推进之中；
- 本集团将保交楼作为运营的首要目标，积极响应政府保交楼要求，主动落实好主体责任。本集团积极申请保交楼专项借款、配套融资等，以支持物业项目的开发建设及竣工交付。本集团第一批次的保交楼资金已经落地约人民币 110 亿元；第二批次的申请也取得了重大进展，目前已经有几十个项目获相关政府部门批准，资金已有实质落地，以支持物业项目的开发建设及竣工交付；
- 本集团适时进行资产的处置以获得额外的资金流入；
- 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；
- 本集团已将组织架构调整的更扁平化，减少管理层级，提升管理效率，有效控制成本及开支。

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、 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.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	22
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.....	26
四、 公司债券募集资金使用情况.....	27
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	27
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	27
七、 中介机构情况.....	30
第三节 报告期内重要事项.....	32
一、 财务报告审计情况.....	32
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	32
三、 合并报表范围调整.....	32
四、 资产情况.....	33
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	35
六、 负债情况.....	35
七、 利润及其他损益来源情况.....	38
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	38
九、 对外担保情况.....	39
十、 重大诉讼情况.....	39
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	39
十二、 向普通投资者披露的信息.....	39
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	40
一、 发行人为可交换债券发行人.....	40
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.....	40
三、 发行人为绿色债券发行人.....	40
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	40
五、 其他特定品种债券事项.....	40
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	40
第六节 备查文件目录.....	41
财务报表.....	43
附件一： 发行人财务报表.....	43

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、住房和城乡建设部	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	2022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
注册资本（万元）	1,501,500.00
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	sunacbond@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	sunacbond@sunac.com.cn

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）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

报告期末实际控制人名称：孙宏斌

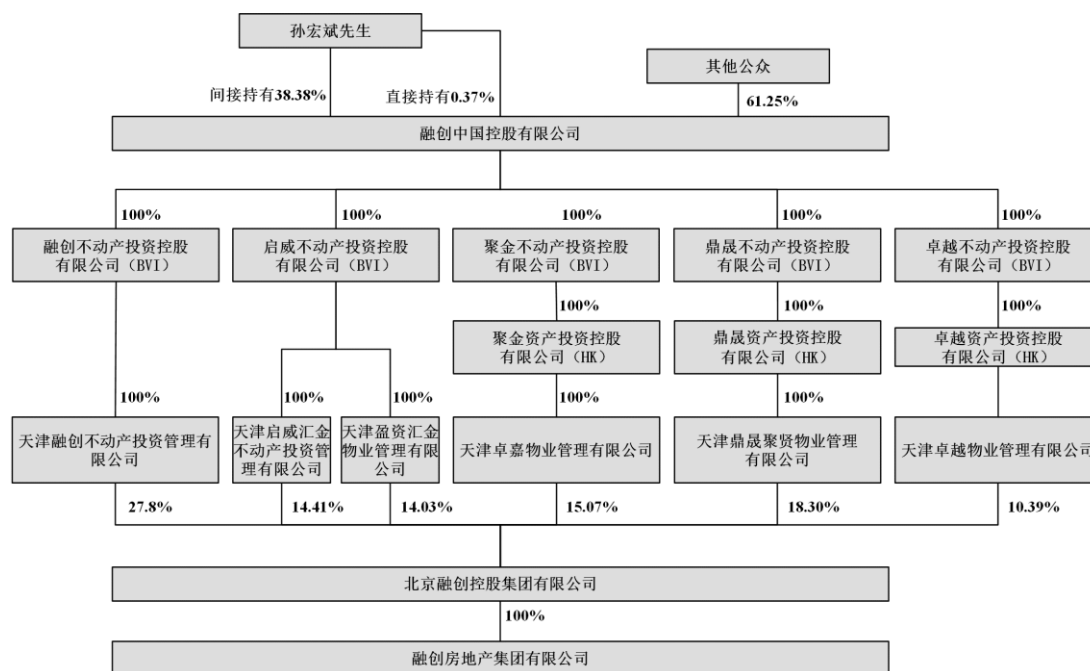
报告期末控股股东资信情况：公司控股股东境外美元债已发生逾期未兑付事项。

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：报告期末控股股东间接持有公司100%的股权，所持有的融创地产股权不存在质押情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：报告期末实际控制人间接持有公司38.75%的股权，所持有的融创地产股权不存在质押情况。

报告期末发行人与控股股东、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）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

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淮军向香港特别行政区高等法院（“高等法

¹均包含股份，下同。

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，若融创中国最后被清盘，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，若融创中国最后被清盘，融创中国控股股东孙宏斌先生自起始日进行的融创中国股份转让将属无效，除非有关转让获得高等法院认可令。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，且高等法院并未对融创中国作出清盘。

截至报告期末，公司控股股东融创中国间接持有的大连万达商业管理集团股份有限公司股权、Ziroom INC.股权等股权均处于质押状态。

（二） 报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三） 报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

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

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
高级管理人员	高曦	副总裁	聘任	2022年12月	-

（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、高级管理人员总人数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：

发行人的法定代表人：汪孟德

发行人的董事长或执行董事：汪孟德

发行人的其他董事：田强、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

发行人的其他非董事高级管理人员：路鹏、高曦、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、主营业务开展情况

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。

公司以“至臻·致远”为品牌理念，致力于通过高品质的产品与服务，整合优质资源，为中国家庭提供美好生活场景与服务，成为中国“美好城市共建者”。目前，公司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，公司将持续坚持产品引领和创新，持续进行城市开发与产业整合运营，力争创造更长远的价值。

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

公司积极推动境内公开市场债务重组工作，在各方支持下已于 2022 年底完成了境内公开市场债务重组。公司相信公开市场债务重组的成功是公司恢复正常经营的重要里程碑，也是支持公司业务持续恢复的坚实基础。

公司积极推进和资产管理公司的合作，为优质项目引入资金支持，盘活资产。受益于公司良好的资产质量和市场口碑，公司与各大资产管理公司的合作推进顺利。目前，已成功落地了包括上海董家渡、武汉桃花源等项目，合作规模超过人民币 200 亿元。

公司境内大部分项目层面的贷款仍然保持正常，尤其是核心城市或与实力合作伙伴合作的项目。对于部分由于市场下滑造成贷款需要展期的项目，公司一直在积极争取金融机构的支持，对于银行类贷款通过总对总的推动等方式进行合理的展期；对于部分信托等展期难度较大的融资，公司也在积极推动和金融机构沟通制定整体解决方案，比如通过引入资产管理公司等第三方资金等方式去解决。

公司将保交楼作为运营的首要目标，积极响应政府保交楼要求，主动落实好主体责任。公司积极申请保交楼专项借款、配套融资等，以支持物业项目的开发建设及竣工交付。融创中国及融创房地产第一批次的保交楼资金已经落地约人民币 110 亿元；第二批次的申请也取得了重大进展，目前已经有几十个项目获相关政府部门批准，资金已有实质落地。公司目前也在积极地推动银行的保交楼配套融资，且已有部分项目落地放款。在当前正常新增融资和销售尚未恢复的情况下，保交楼资金的获取对公司复工复产和项目的交付具有重大的作用，也是对后续经营恢复的重要支持。2022 年，融创中国及融创房地产在 84 个城市完成超 18 万户房屋交付。

2022 年，公司连同合营及联营公司的合同销售金额约为人民币 1,689.6 亿元，较上年度大幅降低，目前，房地产销售市场在密集支持性政策下正处于缓慢复苏的过程中，随着整体经济形势的不断向好、市场信心的恢复，公司相信销售市场会逐步好转。

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 年第四季度开始，行业环境持续发生变化，多种情况超出了公司的预判。公司虽然积极采取了一切必要措施以确保现金流的稳定，但 2022 年 3 月份以来销售断崖式下滑，同时为应对 2022 年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没能落地，使得公司出现了流动性困难，最近一年来面临了前所未有的经营压力。

公司一方面深刻持续反思和总结自身的问题，另一方面也上下团结一心积极应对当下的情况，努力走出困境。2022 年至今，公司风险化解的主要工作均取得了积极的进展，公司的生产经营和偿债能力正在得到逐步改善。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

（三）主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

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	828.18	720.21	13.04	92.21	1,775.32	1,505.00	15.23	92.91
文旅业务	47.65	53.95	-13.22	5.31	57.23	59.58	-4.11	3.00
装修服务及其他	22.30	15.08	32.38	2.48	78.06	52.64	32.56	4.09
合计	898.13	789.24	12.12	100.00	1,910.61	1,617.22	15.36	100.00

（2）各产品（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	828.18	720.21	13.04	-53.35	-52.15	-14.40
文旅业务	文旅业务	47.65	53.95	-13.22	-16.74	-9.45	221.69
装修服务及其他	装修服务及其他	22.30	15.08	32.38	-71.43	-71.35	-0.56
合计	—	898.13	789.24	—	-52.99	-51.20	—

注：因文旅业务毛利率为负，为避免异议，文旅业务对应的“毛利率比上年同期增减”中正数表示文旅业务毛利率较上年同期降低。

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）房地产销售收入下降：主要因为受房地产市场下行的严峻环境影响，部分地区已售物业项目于 2022 年交付面积和平均售价均较 2021 年度有所下降；

- （2）房地产销售成本减少：主要因为 2022 年物业交付面积减少；
- （3）文旅业务毛利率降低：主要由于文旅业务固定成本占比较高，收入下降所致；
- （4）装修服务及其他收入和成本降低：主要由于公司 2022 年装修服务业务减少所致。

（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

公司将继续积极推进与资产管理公司的合作，力争尽快落地诸多正在与资产管理公司持续推进当中的项目。公司希望通过和资产管理公司的合作，逐步盘活优质项目，从而支持公司运营的整体恢复。

公司整体资产质量良好，且绝大多数项目层面的融资均有充裕的底层资产支持，后续公司将依托上述优势，继续与金融机构积极沟通持续化解项目层面的融资问题。

公司将继续积极把握政策机遇，通过申请保交楼专项借款、争取银行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等方式，支持物业项目的开发建设及竣工交付。

公司将抓住 2023 年销售市场逐渐恢复的窗口，加大供货力度，力争在 2023 年下半年实现较好的销售恢复，从而也进一步支持各方信心的提升、更好的支持整体经营恢复稳定。

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

本集团 2022 年度归属于母公司所有者净亏损 163.05 亿元；2022 年 12 月 31 日，合并资产负债表的货币资金账面余额 325.41 亿元，包括受限制资金 251.52 亿元；短期借款、长期借款及应付债券账面余额 2,224.63 亿元，包括短期借款 78.59 亿元、一年内到期的长期借款及应付债券 1,707.16 亿元。2022 年 12 月 31 日，本集团到期未偿付借款为 568.35 亿元，导致非流动借款 526.52 亿元可能被要求提前还款。截至 2023 年 4 月 19 日，本集团到期未偿付借款为 778.01 亿元，导致非流动借款 549.74 亿元可能被要求提前还款。

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，已达成整体重组，对应金额约人民币 160.13 亿元；
- 本集团境内大部分项目层面的贷款仍然保持正常，尤其是核心城市或与实力合作伙伴合作的项目。对于部分由于市场下滑造成贷款需要展期的项目，本集团一直在积极争取

金融机构的支持，对于银行类贷款通过总对总的推动等方式进行合理的展期；对于部分信托等展期难度较大的融资，本集团也在积极推动和金融机构沟通制定整体解决方案，比如通过引入资产管理公司等第三方资金等方式去解决；

- 本集团已积极推进与资产管理公司的合作，为优质项目引入资金支持，盘活资产。受益于本集团良好的资产质量和市场口碑，目前已成功合作规模超人民币 200 亿元，且仍有诸多项目在持续推进之中；

- 本集团将保交楼作为运营的首要目标，积极响应政府保交楼要求，主动落实好主体责任。本集团积极申请保交楼专项借款、配套融资等，以支持物业项目的开发建设及竣工交付。本集团第一批次的保交楼资金已经落地约人民币 110 亿元；第二批次的申请也取得了重大进展，目前已经有几十个项目获相关政府部门批准，资金已有实质落地，以支持物业项目的开发建设及竣工交付；

- 本集团适时进行资产的处置以获得额外的资金流入；

- 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；

- 本集团已将组织架构调整的更扁平化，减少管理层级，提升管理效率，有效控制成本及开支。

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在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

公司与控股股东及其控制的其他企业之间在资产、人员、机构、财务、业务等方面均保持相互独立。在业务、资产、机构、人事和财务等方面均按照相关法律法规及公司章程、内部规章制度进行管理和运营。

1、业务独立性

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在主营业务范围内与股东之间不存在持续性的构成对股东重大依赖的关联交易。

2、资产独立性

公司及下属单位合法拥有生产经营的资产，具备独立生产能力，不存在与股东共享生产经营资产的情况。公司不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情况。

3、人员独立性

公司设有独立的劳动、人事、薪酬管理体系，独立于控股股东及其控制的其他企业。

4、财务独立性

公司设有独立的财务部门，配备了独立专职的会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立做出财务决策和安排。公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

5、机构独立性

公司法人治理结构健全，股东大会、董事会依照相关法规和公司章程规范运作。公司管理层对董事会负责，负责公司的日常经营管理。公司已建立了适合自身经营需要的组织机构，各部门按照制订的各项规章制度独立运作，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在机构混同的情形。

（三） 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。

（四） 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	26.26
装修服务收入	7.38
品牌费收入	0
咨询服务收入	0
接受物业服务收入	8.41

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	23.82
资金拆借，作为拆入方	86.1
经营性代垫款，作为流入方	600.88
经营性代垫款，作为流出方	508.53
关键管理人员薪酬	0.67

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 1,802.51 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金额超过发行人上年末净资产的
适用 不适用

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

是 否

具体违规情况及对债券持有人权益的影响

公司未能于 2022 年 4 月 30 日之前披露 2021 年年度报告，且未能在 2022 年 8 月 31 日之前披露 2022 年半年度报告，违反了《公司债券发行与交易管理办法》第四条、第五十一条第一款、《公司信用类债券信息披露管理办法》第十六条的规定。公司已于 2023 年 1 月 16 日披露了 2021 年年度报告。前述情况未对债券持有人构成重大不利影响。

（六） 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

违反约定或者承诺情况及对债券持有人权益的影响

公司未能按照募集说明书约定于 2022 年 4 月 30 日之前披露 2021 年年度报告，且未能在 2022 年 8 月 31 日之前披露 2022 年半年度报告。公司已于 2023 年 1 月 16 日披露了 2021 年年度报告。前述情况未对债券持有人构成重大不利影响。

七、环境信息披露义务情况

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

公司债券基本信息列表（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
3、债券代码	135548.SH
4、发行日	2016 年 6 月 13 日
5、起息日	2016 年 6 月 13 日

6、2023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	14.22
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》，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、平安证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

注：2025年12月9日为最晚兑付期，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
3、债券代码	136624.SH
4、发行日	2016年8月12日
5、起息日	2016年8月16日
6、2023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	20.63
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》，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	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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
3、债券代码	163376.SH
4、发行日	2020年3月30日
5、起息日	2020年4月1日
6、2023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	29.51
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》，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	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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
3、债券代码	114821.SZ
4、发行日	2020年9月9日
5、起息日	2020年9月11日
6、2023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	12.84
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》，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	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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
3、债券代码	118470.SZ
4、发行日	2016年1月22日
5、起息日	2016年1月22日
6、2023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	4.30
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》，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	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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.SH
4、发行日	2020年5月25日
5、起息日	2020年5月27日
6、2023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	32.45
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》，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	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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
3、债券代码	149350.SZ
4、发行日	2021年1月15日
5、起息日	2021年1月19日
6、2023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	15.52
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》，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	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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
3、债券代码	149436.SZ
4、发行日	2021年3月31日
5、起息日	2021年4月2日
6、2023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	19.70
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》，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	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	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	作为特定债券转让给
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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
3、债券代码	133033.SZ
4、发行日	2021年6月25日

5、起息日	2021年6月29日
6、2023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	5.93
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》，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	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	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、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：118470.SZ

债券简称：H6 融地 01

债券约定的选择权条款名称：

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：

是 否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

1、2021年12月21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》，公司决定不上调16融地01票面利率，即“16融地01”债券存续期第7年的票面利率为6.80%，在存续期第7年固定不变。

2、2022年1月19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，回售有效申报数量30,760,000张，16融地01本次最终回售金额为30.76亿元（不含利息）。

债券代码：135548.SH

债券简称：H融创05

债券约定的选择权条款名称：

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：

是 否

债券代码：136624.SH

债券简称：H融创07

债券约定的选择权条款名称：

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：

是 否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

1、2022年7月15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2022年票面利率不调整公告》，公司决定不调整本期债券第7年的票面利率，即2022年8月16日至2023年8月15日本期债券票面利率为6.80%。

2、2022年7月14日，公司发布《关于“16融创07”公司债券2022年债券回售实施公告》，投资者有权选择在回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。根据2022年8月15日公司发布的《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》和2022年12月26日公司发布的《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》，本期债券本息兑付安排已进行调整。

债券代码：163376.SH

债券简称：PR融创01

债券约定的选择权条款名称：

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：

是 否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

1、2022年3月10日，公司发布《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年票面利率不调整公告》，公司决定不调整本期债券后2年的票面利率，即2022年4月1日至2024年3月31日本期债券的票面利率为4.78%。

2、2022年3月30日，公司发布《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PR融创01债券回售申报登记的统计，PR融创01本次回售有效期登记数量为3,783,003手，回售金额37.83亿元（不含利息）。根据2022年4月1日公司发布的《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》、2022年6月29日公司发布的《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》和2023年1月3日公司发布的《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结果的公告》，本期债券本息兑付安排已进行调整。

债券代码：163377.SH

债券简称：20融创02

债券约定的选择权条款名称：

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：

是 否

债券代码：114821.SZ

债券简称：H0融创03

债券约定的选择权条款名称：

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：

是 否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

1、2022年8月17日，公司发布《融创房地产集团有限公司关于“20融创03”票面利率不调整及投资者回售实施办法第一次提示性公告》，公司选择不调整本期债券票面利率，后1年票面利率为6.48%。

2、2022年8月17日，公司发布《融创房地产集团有限公司关于“20融创03”票面利率不调整及投资者回售实施办法第一次提示性公告》，投资者有权选择在回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。根据2022年9月9日公司发布的《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》和2022年12月12日发布的《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》，本期债券本息兑付安排已进行调整。

债券代码：149350.SZ

债券简称：H1 融创 01

债券约定的选择权条款名称：

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：

是 否

债券代码：149436.SZ

债券简称：H1 融创 03

债券约定的选择权条款名称：

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：

是 否

债券代码：133033.SZ

债券简称：H1 融创 04

债券约定的选择权条款名称：

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：

是 否

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 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：118470.SZ、135548.SH、136624.SH、163376.SH、163377.SH、114821.SZ、149350.SZ、149436.SZ、133033.SZ

债券简称：H6 融地 01、H 融创 05、H 融创 07、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名称：

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：

是 否

上述条款在报告期内均得到有效执行。

四、公司债券募集资金使用情况

√ 本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
 □ 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者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、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

√ 适用 □ 不适用

债券代码：118470.SZ、135548.SH、136624.SH、163376.SH、163377.SH、114821.SZ、149350.SZ、149436.SZ、133033.SZ

债券简称	H6 融地 01、H 融创 05、H 融创 07、PR 融创 01、20 融创 02、H0 融创 03、H1 融创 01、H1 融创 03、H1 融创 04
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	<p>变更前相关债券均为无担保债券，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。</p> <p>偿债计划及其他偿债保障措施内容如下：</p> <p>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》，PR 融创 01 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》。</p> <p>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》，H 融创 05 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》。</p> <p>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》，H 融创 07 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</p>

	<p>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》。</p> <p>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》，H0 融创 03 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》。</p> <p>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》，H6 融地 01 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》。</p> <p>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》，20 融创 02 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》。</p> <p>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》，H1 融创 01 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》。</p> <p>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》，H1 融创 03 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》。</p> <p>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》，H1 融创 04 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》。</p>
变更原因	为保障债券持有人利益，发行人为相关债券增加增信保障措施。
变更取得有权机构批准情况	已经债券持有人会议审议通过。
变更对债券持有人利益的影响	相关增信措施的变更对债券持有人无不利影响。

（二）截至报告期末增信机制、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.SZ、135548.SH、136624.SH、163376.SH、163377.SH、114821.SZ、149350.SZ、149436.SZ、133033.SZ

债券简称	H6 融地 01、H 融创 05、H 融创 07、PR 融创 01、20 融创 02、H0 融创 03、H1 融创 01、H1 融创 03、H1 融创 04
------	--

<p>增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容</p>	<p>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。增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容如下：</p> <p>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》，PR 融创 01 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》。</p> <p>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》，H 融创 05 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》。</p> <p>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》，H 融创 07 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》。</p> <p>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》，H0 融创 03 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》。</p> <p>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》，H6 融地 01 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》。</p> <p>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》，20 融创 02 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》。</p> <p>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）</p>
-----------------------------	--

	<p>（品种一）2022年第一次债券持有人会议结果的公告》，H1融创01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》。</p> <p>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》，H1融创03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》。</p> <p>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》，H1融创04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》。</p>
增信机制、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）	相关增信措施的变更对债券持有人无不利影响。
报告期内增信机制、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。

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	163376、163377、114821、133033
债券简称	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、136624
债券简称	H6融地01、H融创05、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	136624、163376、163377、149350、149436
债券简称	H融创07、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、135548、114821、133033
债券简称	H6融地01、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

注：

1、2023年3月16日，中诚信国际信用评级有限责任公司发布《关于延迟披露融创房地产集团有限公司2022年度跟踪评级报告的公告》，将延迟出具H融创07、HPR融创01、20融创02、H1融创01、H1融创03的跟踪评级报告；

2、2023年3月23日，公司发布《融创房地产集团有限公司关于终止信用评级情况的公告》，终止联合资信评估股份有限公司对H6融地01、H融创05、H0融创03、H1融创04的评级及公司主体评级。

（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	<p>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 2022 年度归属于母公司所有者净亏损 163.05 亿元；2022 年 12 月 31 日，合并资产负债表的货币资金账面余额 325.41 亿元，包括受限制资金 251.52 亿元；短期借款、长期借款及应付债券账面余额 2,224.63 亿元，包括短期借款 78.59 亿元、一年内到期的长期借款及应付债券 1,707.16 亿元。2022 年 12 月 31 日，融创地产到期未偿付借款为 568.35 亿元，导致非流动借款 526.52 亿元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为 778.01 亿元，导致非流动借款 549.74 亿元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多项重大不确定性。</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) 融创地产的控股公司融创中国控股有限公司(以下称“融创中国”)是否可成功完成建议境外债务重组计划以及(2) 融创地产是否可成功与其余贷款人就展期进行磋商或延期偿还若干借款。由于上述有关持续经营的多项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	无

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、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）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	应收关联方及少数股东往来款，应收押金保证金等
存货	开发成本及开发产品

2. 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	325.41	3.11	561.59	-42.06
交易性金融资产	3.80	0.04	5.81	-34.60
其他非流动金融资产	8.74	0.08	17.22	-49.25
使用权资产	3.62	0.03	5.20	-30.38
其他非流动资产	20.20	0.19	32.61	-38.06

发生变动的原因：

（1）货币资金变动原因：虽然公司经营活动现金净流入较上一年度有所增长，但借款净偿还金额的大幅增长使得公司货币资金整体呈下降趋势；

（2）交易性金融资产：金融资产处置使得交易性金融资产下降；

（3）其他非流动金融资产变动原因：金融资产处置使得其他非流动金融资产下降；

（4）使用权资产变动原因：资产的摊销和处置使得使用权资产下降；

（5）其他非流动资产变动原因：随着股转完成，预付股权款减少。

（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	6,294.80	1,538.95	-	24.45
固定资产	671.21	362.02	-	53.94
投资性房地产	265.30	223.87	-	84.38
无形资产	152.53	53.01	-	34.75
货币资金	325.41	251.52	-	77.29
在建工程	124.29	11.14	-	8.96
合计	7,833.54	2,440.51	—	—

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 10%

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

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	806.63	75.99	0.00	100.00	100.00	质押
融创西南房地产开发(集团)有限公司	729.09	37.46	-0.03	100.00	100.00	质押
融创华北发展集团有限公司	526.00	31.72	0.01	100.00	100.00	质押
北京融创建投房地产集团有限公司	515.69	66.95	0.00	100.00	100.00	质押
融创鑫恒投资集团有限公司	482.48	96.09	0.00	100.00	100.00	质押
泛海建设控股有限公司	396.87	138.93	0.00	100.00	100.00	质押
融创(青岛)置地有限公司	339.61	21.27	0.00	100.00	100.00	质押
武汉融创基业	286.18	19.13	0.00	100.00	17.00	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
控股集团有限公司						
北京融创恒基地产有限公司	168.64	16.22	0.00	100.00	100.00	质押
北京融创融科地产有限公司	168.21	11.17	0.00	100.00	24.00	质押
合计	4,419.40	514.93	-0.02	—	—	—

此外，发行人还存在其他非重要子公司股权质押的情形。

五、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：

无

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

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 191.36 亿元和 166.77 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-12.85%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	0.00	2.38	3.51	134.99	140.88	84.48%
银行贷款	0.00	9.72	0.00	0.00	9.72	5.83%
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	6.00	6.00	3.60%
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	10.17	10.17	6.10%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 140.88 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 3.51 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 2,519.63 亿元和 2,229.65 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-11.51%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	0.00	2.38	3.51	134.99	140.88	6.32%
银行贷款	136.87	108.25	123.74	469.82	838.68	37.61%
非银行金融机构贷款	364.88	271.09	90.18	230.01	956.16	42.88%
其他有息债务	66.60	64.88	27.75	134.70	293.93	13.18%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 140.88 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 3.51 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	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	处置进展及未来处置计划
银行贷款	本集团合并财务报表范围内子公司	银行	134.02	本金逾期	到期未还	134.02	本集团正在积极与银行沟通，制定和落实解决方案，部分项目已完成展期；后续将继续努力推动相关问题的解决。
信托贷款	本集团合并财务报表范围内子公司	信托	358.68	本金逾期	到期未还	358.68	本集团正在积极与信托沟通，制定和落实解决方案，部分项目已完成展期；后续将继续努力推动相关问题的解决。
其他金融机构贷款	本集团合并财务报表范围内子公司	其他金融机构	7.72	本金逾期	到期未还	7.72	本集团正在积极与金融机构沟通，制定和落实解决方案，部分项目已完成展期；后续将继续努力推动相关问题的解决。
其他贷款	本集团合并财务报表范围内子公司	其他	66.76	本金逾期	到期未还	66.76	本集团正在积极与机构沟通，制定和落实解决方案，部分项目已完成展期；后续将继续努力推动相关问题的解决。

（三） 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（%）
短期借款	78.59	0.81	130.95	-39.98
其他流动负债	11.92	0.12	2.35	407.23
长期借款	304.06	3.15	784.81	-61.26
应付债券	134.82	1.40	80.77	66.92
长期应付款	0.68	0.01	1.30	-47.69

发生变动的的原因：

- 1、短期借款和长期借款减少主要由于 2022 年借款偿还所致；
- 2、应付债券余额增加主要由于债券展期从一年内到期的非流动负债转到应付债券；
- 3、预计负债增加主要由于诉讼相关的违约金计提所致；
- 4、长期应付款减少主要由于租赁保证金减少。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：-225.01 亿元

报告期非经常性损益总额：-73.22 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 20%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

适用 不适用

八、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
重庆万达城投资有限公司	-10.57	存货减值	2022 年中国房地产行业环境发生了巨大变化，诸多房企面临较大的现金流压力，行业融资更加艰难，且销售市场大幅回落，公司
深圳融创文旅产业发展集团有限公司	-9.97	处置子公司损失	
济南万达城建设有限公司	-9.51	存货减值，停工导致利息费用化	

东方影都融创投资有限公司	-7.36	存货减值	出现了阶段性的流动资金问题，但公司持续全力维持流动资金和经营的稳定，支持项目的开发建设及竣工交付。
西安荣广盛业房地产开发有限公司	-6.92	存货减值	
南昌万达城投资有限公司	-6.27	存货减值	
天津融创其澳置业有限公司	-6.22	存货减值	随着中国经济持续向好，政府支持行业稳定政策的落地，依托公司优质的资产质量和多年累积的竞争优势，预计2023年公司将逐步恢复正常，销售将随着销售市场情况的转好而逐步复苏，公司将能够产生收益以抵销存货减值的损失。
成都融创文旅城投资有限公司	-6.18	存货减值	
西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	-5.89	存货减值	
昆明融创城投资有限公司	-5.57	负毛利结转	

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：569.00 亿元

报告期末对外担保的余额：335.44 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-233.56 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：335.44 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、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、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

十二、向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 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

无

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，或在公司办公场所查询。

（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（2022年）》之盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2022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	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	32,540,597	56,159,465
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	380,116	580,614
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	48,532	64,163
应收账款	6,120,954	6,643,141
应收款项融资		
预付款项	24,036,555	23,639,672
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	107,024,641	117,261,699
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	629,479,525	669,320,611
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	11,255,712	11,170,622
流动资产合计	810,886,632	884,839,987
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
长期股权投资	74,799,548	78,764,002
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	874,236	1,722,149
投资性房地产	26,530,460	30,105,074
固定资产	67,120,603	74,337,054
在建工程	12,428,860	11,905,796
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	361,511	519,813
无形资产	15,252,563	17,104,949
开发支出		
商誉	1,182,238	1,654,405
长期待摊费用	383,715	471,301
递延所得税资产	33,259,769	27,094,337
其他非流动资产	2,020,207	3,260,820
非流动资产合计	234,213,710	246,984,727
资产总计	1,045,100,342	1,131,824,714
流动负债：		
短期借款	7,859,086	13,094,706
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	30,156,336	39,169,096
应付账款	90,114,597	95,159,649
预收款项		
合同负债	317,284,479	340,327,957
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	1,000,162	860,278
应交税费	68,522,267	58,711,303
其他应付款	212,846,352	210,616,694
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	170,821,788	151,871,382
其他流动负债	1,191,688	235,381
流动负债合计	899,796,755	910,046,446

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	30,406,419	78,481,384
应付债券	13,482,401	8,076,514
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	395,521	439,258
长期应付款	67,950	129,906
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	9,310,960	11,252,005
其他非流动负债	12,362,736	13,597,106
非流动负债合计	66,025,987	111,976,173
负债合计	965,822,742	1,022,022,619
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	4,616,500	4,710,967
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	36,074,554	52,379,786
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	57,208,580	73,608,279
少数股东权益	22,069,020	36,193,816
所有者权益（或股东权益）合计	79,277,600	109,802,095
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,045,100,342	1,131,824,714

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

2022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	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	14,019	12,366

交易性金融资产	321,313	321,313
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	16,553	18,786
其他应收款	92,105,388	88,154,010
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	92,458,422	88,507,624
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	45,451,954	44,973,799
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	803,744	1,311,812
投资性房地产		
固定资产	4,067	6,702
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	823,402	842,652
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	2,346,831	1,677,813
其他非流动资产		
非流动资产合计	49,429,998	48,812,778
资产总计	141,888,420	137,320,402
流动负债：		
短期借款		

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	129,819	111,295
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	2,261	3,206
应交税费	2,051,825	1,908,307
其他应付款	107,207,818	99,302,381
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	1,577,864	10,638,443
其他流动负债	54,891	2,036
流动负债合计	111,024,478	111,965,668
非流动负债：		
长期借款	1,617,070	420,710
应付债券	13,482,401	8,076,514
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	15,099,471	8,497,224
负债合计	126,123,949	120,462,892
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	-1,833,130	-740,091

所有者权益（或股东权益）合计	15,764,471	16,857,510
负债和所有者权益（或股东权益）总计	141,888,420	137,320,402

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

2022年1—12月

单位:千元 币种:人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	89,872,281	191,354,361
其中：营业收入	89,872,281	191,354,361
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	95,958,656	183,033,419
其中：营业成本	78,923,916	161,722,429
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	3,965,551	6,125,147
销售费用	5,714,439	9,535,557
管理费用	5,618,517	6,658,123
研发费用		
财务费用	1,736,233	-1,007,837
其中：利息费用	1,825,187	380,254
利息收入	-619,390	-1,173,281
加：其他收益	663,955	310,506
投资收益（损失以“-”号填列）	289,472	6,429,680
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,828,778	3,702,527
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	-584,226	513,120

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“-”号填列)	-2,353,522	-6,833,083
资产减值损失（损失以“-”号填列)	-12,654,206	-44,931,920
资产处置收益（损失以“-”号填列)	-865,323	-307,989
三、营业利润（亏损以“-”号填列)	-21,590,225	-36,498,744
加：营业外收入	401,039	864,764
减：营业外支出	1,311,755	3,359,348
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列)	-22,500,941	-38,993,328
减：所得税费用	-3,927,272	-3,564,119
五、净利润（净亏损以“-”号填列)	-18,573,669	-35,429,209
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)	-18,573,669	-35,429,209
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)	-16,305,232	-31,214,351
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列)	-2,268,437	-4,214,858
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	-18,573,669	-35,429,209
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-16,305,232	-31,214,351
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-2,268,437	-4,214,858
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
2022年1—12月

单位:千元 币种:人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业收入	6,398	1,907,896
减：营业成本		
税金及附加	101	10,494
销售费用	44,054	177,522
管理费用	128,022	299,007
研发费用		
财务费用	957,299	1,779,798
其中：利息费用	957,642	1,805,694
利息收入	-344	-25,896
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	1,230,702	23,188,925
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	485,270	-63,313

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
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-263,380	-20,183
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）	-155,756	22,648,506
加：营业外收入	22,310	276,016
减：营业外支出	1,475,453	40,345
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,608,899	22,884,177
减：所得税费用	-515,860	129,368
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,093,039	22,754,809
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,093,039	22,754,809
（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	-1,093,039	22,754,809
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

2022年1—12月

单位：千元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021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	71,732,604	226,245,762
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	4,821,910	
收到其他与经营活动有关的现金	98,958,430	111,682,133
经营活动现金流入小计	175,512,944	337,927,895
购买商品、接受劳务支付的现金	66,479,205	182,315,188
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	5,800,107	12,082,755
支付的各项税费	1,661,371	18,369,625
支付其他与经营活动有关的现金	72,253,690	155,321,317
经营活动现金流出小计	146,194,373	368,088,885
经营活动产生的现金流量净额	29,318,571	-30,160,990
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	583,997	168,714
取得投资收益收到的现金	877,029	1,724,149
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	497,866	442,001
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,203,539	2,716,580
收到其他与投资活动有关的现金	10,435,665	12,393,186
投资活动现金流入小计	14,598,096	17,444,630
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,594,409	11,046,490
投资支付的现金	689,235	11,205,328
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	1,065,581	3,324,239
支付其他与投资活动有关的现金	3,092,311	28,230,108
投资活动现金流出小计	8,441,536	53,806,165
投资活动产生的现金流量净额	6,156,560	-36,361,535
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	5,326	3,783,615
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,326	3,783,615
取得借款收到的现金	26,543,762	172,390,381
收到其他与筹资活动有关的现金	13,857,239	48,041,521

筹资活动现金流入小计	40,406,327	224,215,517
偿还债务支付的现金	53,513,395	183,154,447
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,572,867	24,336,136
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	40,520	186,000
支付其他与筹资活动有关的现金	10,207,137	29,838,199
筹资活动现金流出小计	77,293,399	237,328,782
筹资活动产生的现金流量净额	-36,887,072	-13,113,265
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	-1,411,941	-79,635,790
加：期初现金及现金等价物余额	8,800,047	88,435,837
六、期末现金及现金等价物余额	7,388,106	8,800,047

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

2022年1—12月

单位：千元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021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	22,751,731	53,018,432
经营活动现金流入小计	22,751,731	53,018,432
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	38,599	112,065
支付的各项税费	10,598	92,854
支付其他与经营活动有关的现金	19,272,616	26,887,898
经营活动现金流出小计	19,321,813	27,092,817
经营活动产生的现金流量净额	3,429,918	25,925,615
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	8,000	
取得投资收益收到的现金	746,198	778,139
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	3,425,460	37,993,200
投资活动现金流入小计	4,179,658	38,771,339
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		650,223
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	3,462,526	51,293,678
投资活动现金流出小计	3,462,526	51,943,901
投资活动产生的现金流量净额	717,132	-13,172,562
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	1,617,071	6,629,500
收到其他与筹资活动有关的现金	30,421	
筹资活动现金流入小计	1,647,492	6,629,500
偿还债务支付的现金	4,741,460	12,294,376
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,051,264	1,875,252
支付其他与筹资活动有关的现金	165	6,436,031
筹资活动现金流出小计	5,792,889	20,605,659
筹资活动产生的现金流量净额	-4,145,397	-13,976,159
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	1,653	-1,223,106
加：期初现金及现金等价物余额	12,141	1,235,247
六、期末现金及现金等价物余额	13,794	12,141

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

