

融创房地产集团有限公司  
合并资产负债表  
2023年6月30日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

资产	期末余额	上年年末余额
流动资产:		
货币资金	31,273,728	32,540,597
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	350,832	380,116
衍生金融资产		
应收票据	45,979	48,532
应收账款	6,159,198	6,120,954
应收款项融资		
预付款项	25,224,638	24,036,555
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	109,557,051	107,024,641
买入返售金融资产		
存货	620,516,654	629,479,525
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	13,254,675	11,255,712
<b>流动资产合计</b>	<b>806,382,755</b>	<b>810,886,632</b>
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	73,639,629	74,799,548
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	874,219	874,236
投资性房地产	25,245,208	26,530,460
固定资产	66,295,211	67,120,603
在建工程	11,361,052	12,428,860
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	320,841	361,511
无形资产	14,116,523	15,252,563
开发支出		
商誉	1,182,238	1,182,238
长期待摊费用	349,014	383,715
递延所得税资产	31,103,658	33,259,769
其他非流动资产	303,336	2,020,207
<b>非流动资产合计</b>	<b>224,790,929</b>	<b>234,213,710</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,031,173,684</b>	<b>1,045,100,342</b>

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



融创房地产集团有限公司  
合并资产负债表（续）  
2023年6月30日  
（除特别注明外，金额单位均为人民币千元）

负债和所有者权益	期末余额	上年年末余额
流动负债：		
短期借款	6,046,208	7,859,086
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	27,575,026	30,156,336
应付账款	93,413,447	90,114,597
预收款项		
合同负债	290,995,449	317,284,479
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	641,166	1,000,162
应交税费	72,631,733	68,522,267
其他应付款	224,119,794	212,846,352
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	164,777,203	170,821,788
其他流动负债	2,063,408	1,191,688
<b>流动负债合计</b>	<b>882,263,434</b>	<b>899,796,755</b>
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	50,639,550	30,406,419
应付债券	13,627,499	13,482,401
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	364,430	395,521
长期应付款	65,270	67,950
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	7,303,997	9,310,960
其他非流动负债	10,991,656	12,362,736
<b>非流动负债合计</b>	<b>82,992,402</b>	<b>66,025,987</b>
<b>负债合计</b>	<b>965,255,836</b>	<b>965,822,742</b>
所有者权益：		
实收资本	15,000,000	15,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,442,905	4,616,500
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	25,202,948	36,074,554
归属于母公司所有者权益合计	46,163,379	57,208,580
少数股东权益	19,754,469	22,069,020
<b>所有者权益合计</b>	<b>65,917,848</b>	<b>79,277,600</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,031,173,684</b>	<b>1,045,100,342</b>

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



融创房地产集团有限公司  
母公司资产负债表

2023年6月30日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

资产	期末余额	上年年末余额
流动资产:		
货币资金	4,232	14,019
交易性金融资产	321,313	321,313
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	15,986	16,553
其他应收款	102,236,428	92,105,388
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		
<b>流动资产合计</b>	<b>102,579,108</b>	<b>92,458,422</b>
非流动资产:		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	45,589,820	45,451,954
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	803,744	803,744
投资性房地产		
固定资产	3,019	4,067
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	813,134	823,402
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	2,346,831	2,346,831
其他非流动资产		
<b>非流动资产合计</b>	<b>49,556,548</b>	<b>49,429,998</b>
<b>资产总计</b>	<b>152,135,656</b>	<b>141,888,420</b>

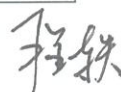
公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



融创房地产集团有限公司  
母公司资产负债表（续）

2023年6月30日

（除特别注明外，金额单位均为人民币千元）

负债和所有者权益	期末余额	上年年末余额
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	127,957	129,819
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	2,280	2,261
应交税费	2,054,815	2,051,825
其他应付款	117,188,534	107,207,818
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,314,014	1,577,864
其他流动负债	65,279	54,891
<b>流动负债合计</b>	<b>120,752,879</b>	<b>111,024,478</b>
非流动负债：		
长期借款	2,125,871	1,617,070
应付债券	13,627,499	13,482,401
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		
<b>非流动负债合计</b>	<b>15,753,370</b>	<b>15,099,471</b>
<b>负债合计</b>	<b>136,506,249</b>	<b>126,123,949</b>
所有者权益：		
实收资本	15,000,000	15,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	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	-1,968,194	-1,833,130
<b>所有者权益合计</b>	<b>15,629,407</b>	<b>15,764,471</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>152,135,656</b>	<b>141,888,420</b>

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

  
**融创房地产集团有限公司**  
**合并利润表**  
**2023年1-6月**  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	55,415,561	45,024,762
其中: 营业收入	55,415,561	45,024,762
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	59,050,750	48,904,847
其中: 营业成本	54,445,854	39,971,837
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	-265,870	2,088,859
销售费用	2,257,988	2,785,367
管理费用	1,792,080	3,106,766
研发费用		
财务费用	820,698	952,018
其中: 利息费用	712,340	1,393,727
利息收入	-64,396	-619,390
加: 其他收益	109,737	247,265
投资收益 (损失以“-”号填列)	2,137,065	207,516
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	1,971,638	1,202,157
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)	-282,252	-586,253
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-475,195	-1,591,141
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-5,897,283	-11,559,589
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	-975,810	-613,425
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	-9,018,927	-17,775,712
加: 营业外收入	158,732	216,061
减: 营业外支出	1,151,311	1,071,400
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	-10,011,506	-18,631,051
减: 所得税费用	2,433,878	-2,442,390
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	-12,445,384	-16,188,661
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	-12,445,384	-16,188,661
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)	-10,871,606	-14,492,362
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-1,573,778	-1,696,299
六、其他综合收益的税后净额		
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-12,445,384	-16,188,661
归属于母公司所有者的综合收益总额	-10,871,606	-14,492,362
归属于少数股东的综合收益总额	-1,573,778	-1,696,299
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益 (元/股)		
(二) 稀释每股收益 (元/股)		

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



  
**融创房地产集团有限公司**  
**母公司利润表**  
**2023年1-6月**  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	52,077	4,171
减: 营业成本	28,654	
税金及附加	1	
销售费用	10,945	31,009
管理费用	61,480	64,106
研发费用		
财务费用	710,483	508,566
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)	615,902	463,546
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	207,866	143,532
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)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	9,258	-338,230
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)	-134,326	-474,194
加: 营业外收入	4,196	9,582
减: 营业外支出	4,934	575
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	-135,064	-465,187
减: 所得税费用		-152,391
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	-135,064	-312,796
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	-135,064	-312,796
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-135,064	-312,796
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益 (元/股)		
(二) 稀释每股收益 (元/股)		

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:






**融创房地产集团有限公司**  
**合并现金流量表**  
**2023年1-6月**  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

项目	本期金额	上期金额
<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	21,022,495	46,519,942
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	235,700	4,280,718
收到其他与经营活动有关的现金	23,776,809	65,316,058
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>45,035,004</b>	<b>116,116,718</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	28,422,445	26,838,725
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	2,059,719	3,570,659
支付的各项税费	1,518,664	1,477,547
支付其他与经营活动有关的现金	22,816,002	62,822,900
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>54,816,830</b>	<b>94,709,831</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-9,781,826</b>	<b>21,406,887</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	29,301	364,071
取得投资收益收到的现金	204,693	449,065
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	100,288	154,150
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	392,462	1,116,071
收到其他与投资活动有关的现金	705,718	8,511,103
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,432,462</b>	<b>10,594,460</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	594,004	1,954,075
投资支付的现金	32,500	649,488
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		443,629
支付其他与投资活动有关的现金	116,729	2,865,255
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>743,233</b>	<b>5,912,447</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>689,229</b>	<b>4,682,013</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金		3,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,000
取得借款收到的现金	15,196,034	11,050,535
收到其他与筹资活动有关的现金	6,778,931	12,591,703
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>21,974,965</b>	<b>23,645,238</b>
偿还债务支付的现金	3,221,720	37,330,725
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,089,858	5,435,320
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		37,382
支付其他与筹资活动有关的现金	10,044,064	6,382,195
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>16,355,642</b>	<b>49,148,240</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>5,619,323</b>	<b>-25,503,002</b>
<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>	<b>-3,473,274</b>	<b>585,898</b>
加：期初现金及现金等价物余额	7,388,106	8,800,047
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>3,914,832</b>	<b>9,385,945</b>

公司负责人：

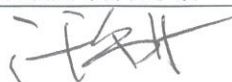
主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

  
**融创房地产集团有限公司**  
**母公司现金流量表**  
**2023年1-6月**  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

项目	本期金额	上期金额
<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	35,822	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	790,110	13,934,525
经营活动现金流入小计	825,932	13,934,525
购买商品、接受劳务支付的现金	30,516	
支付给职工以及为职工支付的现金	9,766	20,987
支付的各项税费	516	7,609
支付其他与经营活动有关的现金	546,316	9,248,757
经营活动现金流出小计	587,114	9,277,353
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>238,818</b>	<b>4,657,172</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金		8,000
取得投资收益收到的现金		320,014
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		3,005,460
投资活动现金流入小计		3,333,474
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		2,710,543
投资活动现金流出小计		2,710,543
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>622,931</b>
<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		
收到其他与筹资活动有关的现金		25,211
筹资活动现金流入小计		25,211
偿还债务支付的现金	238,403	4,274,980
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,931	1,028,879
支付其他与筹资活动有关的现金		165
筹资活动现金流出小计	252,334	5,304,024
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-252,334</b>	<b>-5,278,813</b>
<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>	<b>-13,516</b>	<b>1,290</b>
加: 期初现金及现金等价物余额	13,794	12,141
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>278</b>	<b>13,431</b>

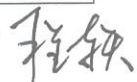
公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

单位：千元

	2023/6/30	2022/12/31
库存现金	4,726	3,979
银行存款	31,246,249	32,405,272
其他货币资金	22,753	131,346
合计	<b>31,273,728</b>	<b>32,540,597</b>

(2) 其他应收款

单位：千元

	2023/6/30	2022/12/31
应收关联方往来款	61,491,502	56,817,322
应收少数股东往来款	29,063,703	29,729,420
应收第三方往来款	10,052,019	8,974,270
押金及保证金	6,271,050	7,346,241
应收合作方款项	5,565,356	4,561,028
应收股权款	3,016,924	5,041,073
应收政府项目款项	2,117,752	2,232,450
潜在项目垫付款项	540,924	850,625
代垫款	472,766	511,742
合计	<b>118,591,996</b>	<b>116,064,171</b>
减：坏账准备	9,034,945	9,039,530
净额	<b>109,557,051</b>	<b>107,024,641</b>

(3) 存货

单位：千元

	2023年6月30日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	592,525,855	-31,072,957	561,452,898
开发产品	68,946,617	-10,818,222	58,128,395
其他	935,361		935,361
合计	<b>662,407,833</b>	<b>-41,891,179</b>	<b>620,516,654</b>
	2022年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	604,229,508	-28,624,434	575,605,074
开发产品	64,428,145	-11,489,269	52,938,876
其他	935,575		935,575
合计	<b>669,593,228</b>	<b>-40,113,703</b>	<b>629,479,525</b>

(4) 长期股权投资

单位：千元

	2023/6/30	2022/12/31
合营企业	58,335,446	59,387,886
联营企业	16,899,086	17,421,681
合计	<b>75,234,532</b>	<b>76,809,567</b>
减：长期股权投资减值准备	1,594,903	2,010,019
净额	<b>73,639,629</b>	<b>74,799,548</b>

(5) 其他应付款

单位：千元

	2023/6/30	2022/12/31
应付关联方往来款	80,325,458	80,585,156
应付子公司少数股东款项	26,540,371	26,086,591
保证金	25,312,165	24,159,096
代收项目合作款	17,411,339	15,577,427
应付借款及债券利息	14,926,454	8,192,578
应付股利	14,700,000	14,700,000
应付股权转让款	11,529,634	11,358,930
非控股股东的认沽期权产生的 应付代价	1,122,501	1,122,501
代收款	798,296	1,372,640
应付第三方往来款及其他	31,453,576	29,691,433
合计	<b>224,119,794</b>	<b>212,846,352</b>

(6) 一年内到期的非流动负债

单位：千元

	2023/6/30	2022/12/31
一年内到期的长期借款	163,342,922	169,137,705
一年内到期的应付债券	1,314,014	1,577,864
一年内到期的租赁负债	120,267	106,219
合计	<b>164,777,203</b>	<b>170,821,788</b>

(7) 应付债券

单位：千元

	2023/6/30	2022/12/31
公募债券	10,794,891	10,896,803
私募债券	4,146,622	4,163,462
合计	<b>14,941,513</b>	<b>15,060,265</b>
减：一年内到期的应付债券	1,314,014	1,577,864
净额	<b>13,627,499</b>	<b>13,482,401</b>



(8) 营业收入和营业成本

单位：千元

主营业务收入  
其他业务收入  
合计

2023年1-6月	2022年1-6月
55,412,565	45,008,665
2,996	16,097
<b>55,415,561</b>	<b>45,024,762</b>

主营业务成本  
其他业务成本  
合计

2023年1-6月	2022年1-6月
54,445,854	39,971,837
-	-
<b>54,445,854</b>	<b>39,971,837</b>

(9) 销售费用

单位：千元

销售推广费  
工资性支出  
折旧及摊销  
中介费用  
业务招待费  
办公及其他  
合计

2023年1-6月	2022年1-6月
1,498,847	1,133,882
551,396	1,019,846
22,731	33,578
14,946	15,724
5,628	9,770
164,440	572,567
<b>2,257,988</b>	<b>2,785,367</b>

(10) 管理费用

单位：千元

工资性支出  
办公及其他  
折旧及摊销  
中介费用  
业务招待费  
母公司股份支付的费用摊销  
其他  
合计

2023年1-6月	2022年1-6月
877,244	1,881,898
480,864	304,161
229,071	259,385
72,824	57,322
47,207	21,449
18,769	95,465
66,101	487,086
<b>1,792,080</b>	<b>3,106,766</b>

(11) 财务费用

单位：千元

利息支出  
减：资本化利息  
汇兑损益  
利息收入  
合计

2023年1-6月	2022年1-6月
10,618,748	10,737,379
9,906,408	9,343,652
172,754	75,694
-64,396	-517,403
<b>820,698</b>	<b>952,018</b>

(12) 投资收益

单位：千元

	2023年1-6月	2022年1-6月
权益法核算的对合营企业股权投资收益	1,036,914	1,266,983
资金占用费	1,098,552	1,457,709
权益法核算的对联营企业股权投资收益 (损失以“-”号填列)	934,724	-64,826
处置子公司收益(损失以“-”号填列)	13,476	-1,365,489
处置合营及联营公司收益(损失以“-”号 填列)	-567,194	-1,086,861
债务重组产生的投资收益(损失以“-”号 填列)	-379,407	-
<b>合计</b>	<b>2,137,065</b>	<b>207,516</b>

(13) 营业外收入

单位：千元

	2023年1-6月	2022年1-6月
其他	158,732	216,061
<b>合计</b>	<b>158,732</b>	<b>216,061</b>

(14) 营业外支出

单位：千元

	2023年1-6月	2022年1-6月
诉讼损失	869,384	351,564
其他	281,927	719,836
<b>合计</b>	<b>1,151,311</b>	<b>1,071,400</b>

