

债券简称：H 融创 05

债券代码：135548.SH

债券简称：H 融创 07

债券代码：136624.SH

债券简称：H6 融地 01

债券代码：118470.SZ

融创房地产集团有限公司
公司债券临时受托管理事务报告
(关于重大事项)

债券受托管理人



(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

2025 年 1 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）编制本报告的内容及信息来源于融创房地产集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《融创房地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第四期）募集说明书》、《融创房地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》、《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）募集说明书》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国泰君安证券提供的资料等。国泰君安证券按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《融创房地产集团有限公司非公开发行 2015 年公司债券之债券受托管理协议》、《融创房地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券之债券受托管理协议》等相关规定编制了本报告。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安证券所做的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目 录

一、本期债券核准情况	1
二、本期债券的主要条款	2
三、本期债券的重大事项	4
四、提醒投资者关注的风险	10
五、受托管理人的联系方式	11

一、本期债券核准情况

（一）H 融创 05

本次公司债券已经上海证券交易所于 2015 年 12 月 16 日签发的“上证函[2015]2514 号”文无异议确认，公司获准向合格投资者非公开发行面值总额不超过 50 亿元的公司债券。

本次公司债券发行总额不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元），拟分期发行。首期基础发行规模为 10 亿元，可超额配售不超过 40 亿元，最终发行规模 27 亿元，债券名称“融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）”；第二期基础发行规模为 10 亿元，可超额配售不超过 13 亿元，最终发行规模 23 亿元，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）”。

（二）H 融创 07

本次公司债券已经中国证监会 2016 年 6 月 12 日签发的“证监许可[2016]1256 号”文件核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 40 亿元的公司债券。

本次公司债券发行总额不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元），拟分期发行。首期债券基础发行规模为 10 亿元，可超额配售不超过 30 亿元。本期债券发行时间为 2016 年 8 月 15 日至 8 月 16 日，发行人成功发行 40 亿元融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期），其中品种一发行规模 12 亿元，品种二发行规模 28 亿元。

（三）H6 融地 01

本次公司债券已经深圳证券交易所于 2015 年 12 月 17 日签发的“深证函[2015]668 号”文无异议确认，发行人获准向合格投资者非公开发行面值总额不超过 50 亿元的公司债券。

本次公司债券发行总额不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元），首期债券基础发行规模为 20 亿元，可超额配售不超过 30 亿元。本期债券发行时间为 2016 年

1月22日，发行人成功发行规模50亿元公司债券，债券名称为“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）”。

二、本期债券的主要条款

（一）H融创05

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、发行人：融创房地产集团有限公司

5、发行总额：发行规模23.00亿元，目前存续规模13.97亿元

6、本息兑付安排：本期债券本息兑付安排已经由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、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、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）2024年第一次债券持有人会议审议通过，具体安排详见《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年第一次债券持有人会议的通知》《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》《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》《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》《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）2024年第一次债券持有人会议的通知》《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）2024年第一次债券持有人会议结果的公告》。

（二）H融创07

1、债券名称：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)

2、债券简称：H 融创 07

3、债券代码：136624.SH

4、发行人：融创房地产集团有限公司

5、发行总额：发行规模 28.00 亿元，目前存续规模 20.18 亿元

6、本息兑付安排：本期债券本息兑付安排已经由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、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审议、融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议通过，具体安排详见《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 年第一次债券持有人会议的通知》《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》《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》《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》《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）2024 年第一次债券持有人会议的通知》《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）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》。

(三) H6 融地 01

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、发行人：融创房地产集团有限公司

5、发行总额：本期债券发行规模为 50 亿元。截至本报告出具日，本期债券

存续规模 4.23 亿元

6、本息兑付安排：本期债券本息兑付安排已经由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、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）2024 年第一次债券持有人会议审议通过、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）2024 年第二次债券持有人会议审议通过，具体安排详见《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》《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》《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）2024 年第一次债券持有人会议的通知》《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）2024 年第一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 2016 年非公开发行公司债券（第一期）2024 年第二次债券持有人会议的通知》《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）2024 年第二次债券持有人会议结果的公告》。

三、本期债券的重大事项

国泰君安作为“H 融创 05”、“H 融创 07”、“H6 融地 01”公司债券的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行受托管理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。发行人于 2024 年 12 月 31 日发布《融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告》，公告主要内容如下：

“一、未能清偿到期债务情况

2024 年 11 月，融创房地产集团有限公司（以下简称“融创房地产”、“公司”或“发行人”）新增到期未偿付借款本金 32.36 亿元，截至 2024 年 11 月 30 日，公司到期未偿付借款本金为 1,155 亿元。

其中，截至 2024 年 11 月末，存在逾期金额超过 1,000 万元的有息债务情况如下：

单位：亿元

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 2024 年 11 月末
------	-------	-------	------	------	------	-----------------

						的未偿还 余额
银行贷款	公司合并财务报表范围内子公司	银行	234.15	本金逾期	到期未还	234.15
非银行金融机构贷款	公司合并财务报表范围内子公司	非银行金融机构	741.09	本金逾期	到期未还	741.09
其他有息债务	公司合并财务报表范围内子公司	其他	178.60	本金逾期	到期未还	178.60

*上述 2024 年 1-11 月及截至 2024 年 11 月末的数据为初步统计数据，尚未经过审计，可能与经过审计的数据存在差异，最终以经过审计数据为准。

二、存在失信行为的情况

公司于 2023 年 2 月 22 日、2023 年 4 月 13 日、2023 年 5 月 25 日、2023 年 7 月 18 日、2023 年 8 月 29 日、2023 年 10 月 16 日、2023 年 11 月 9 日、2023 年 12 月 5 日、2024 年 1 月 12 日、2024 年 2 月 7 日、2024 年 3 月 6 日、2024 年 4 月 3 日、2024 年 5 月 9 日、2024 年 6 月 5 日、2024 年 7 月 5 日、2024 年 8 月 6 日、2024 年 9 月 24 日、2024 年 10 月 25 日、2024 年 11 月 26 日分别披露了公司被纳入失信被执行人的情况。

截至 2024 年 11 月 30 日，公司新增以下 10 项失信行为，具体情况如下：

(一) (2024)渝 0107 执 10666 号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
执行法院	重庆市九龙坡区人民法院
省份	重庆
执行依据文号	(2023)渝 0107 民初 3765 号
立案时间	2024 年 7 月 16 日
案号	(2024)渝 0107 执 10666 号
做出执行依据单位	重庆市九龙坡区人民法院
生效法律文书确定的义务	(2023)渝 0107 民初 3765 号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

(二) (2024)渝 0192 执 3646 号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
执行法院	重庆自由贸易试验区人民法院
省份	重庆
执行依据文号	(2023)渝 0192 民初 8203 号
立案时间	2024 年 8 月 20 日

案号	(2024)渝 0192 执 3646 号
做出执行依据单位	重庆自由贸易试验区人民法院
生效法律文书确定的义务	(2023)渝 0192 民初 8203 号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

(三) (2024)川 0181 执 1413 号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
执行法院	都江堰市人民法院
省份	四川
执行依据文号	(2023)川 0181 民初 5151 号
立案时间	2024 年 5 月 11 日
案号	(2024)川 0181 执 1413 号
做出执行依据单位	都江堰市人民法院
生效法律文书确定的义务	(2023)川 0181 民初 5151 号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

(四) (2024)京 0101 执 4537 号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
执行法院	北京市东城区人民法院
省份	北京
执行依据文号	(2023)京 0101 民初 19759 号
立案时间	2024 年 4 月 30 日
案号	(2024)京 0101 执 4537 号
做出执行依据单位	北京市东城区人民法院
生效法律文书确定的义务	(2023)京 0101 民初 19759 号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

(五) (2024)渝 0107 执 12010 号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
执行法院	重庆市九龙坡区人民法院
省份	重庆
执行依据文号	(2023)渝 0107 民初 22270 号
立案时间	2024 年 9 月 3 日
案号	(2024)渝 0107 执 12010 号
做出执行依据单位	重庆市九龙坡区人民法院
生效法律文书确定的义务	(2023)渝 0107 民初 22270 号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

(六) (2024)渝 0112 执 15171 号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
执行法院	重庆市渝北区人民法院
省份	重庆
执行依据文号	(2022)渝 0112 民初 29162 号
立案时间	2024 年 7 月 9 日
案号	(2024)渝 0112 执 15171 号
做出执行依据单位	重庆市渝北区人民法院
生效法律文书确定的义务	(2022)渝 0112 民初 29162 号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	其他规避执行

(七) (2024)渝 0112 执 14734 号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
执行法院	重庆市渝北区人民法院
省份	重庆
执行依据文号	(2023)渝 0112 民初 38398 号
立案时间	2024 年 7 月 5 日
案号	(2024)渝 0112 执 14734 号
做出执行依据单位	重庆市渝北区人民法院
生效法律文书确定的义务	(2023)渝 0112 民初 38398 号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

(八) (2024)渝 0192 执 3266 号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
执行法院	重庆自由贸易试验区人民法院
省份	重庆
执行依据文号	(2023)渝 0192 民初 6741 号
立案时间	2024 年 7 月 29 日
案号	(2024)渝 0192 执 3266 号
做出执行依据单位	重庆自由贸易试验区人民法院
生效法律文书确定的义务	(2023)渝 0192 民初 6741 号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

(九) (2024)渝 0107 执 11396 号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
执行法院	重庆市九龙坡区人民法院
省份	重庆
执行依据文号	(2022)渝 0107 民初 29808 号

立案时间	2024年8月6日
案号	(2024)渝0107执11396号
做出执行依据单位	重庆市九龙坡区人民法院
生效法律文书确定的义务	(2022)渝0107民初29808号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

(十) (2024)渝0192执3993号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
执行法院	重庆自由贸易试验区人民法院
省份	重庆
执行依据文号	(2023)渝0192民初4665号
立案时间	2024年9月26日
案号	(2024)渝0192执3993号
做出执行依据单位	重庆自由贸易试验区人民法院
生效法律文书确定的义务	(2023)渝0192民初4665号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

三、公司债券偿付保障措施的重大事项

2022年12月，公司通过召开持有人会议，以“重庆文旅城、无锡文旅城、成都文旅城、广州文旅城、济南文旅城”（以下称“自持物业资产”）和“绍兴黄酒小镇、重庆江北嘴A-ONE项目、温州翡翠海岸城项目”（以下称“销售物业资产”，自持物业资产及销售物业资产合称“新增偿付保障资产”）的“收益权”为下述债券/资产支持证券（具体见下表，以下简称“展期债券”）提供偿付保障措施，即公司承诺在不影响当地保交付的前提下，新增偿付保障资产产生的净剩余现金流专项用于展期债券的本息兑付工作。

序号	代码	简称	全称
1	135548.SH	H融创05	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	136624.SH	H融创07	融创房地产集团有限公司2016年公司债券(第一期)(品种二)
3	163376.SH	PR融创01	融创房地产集团有限公司2020年公开发行公司债券(第一期)
4	114821.SZ	H0融创03	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)
5	118470.SZ	H6融地01	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)
6	163377.SH	20融创02	融创房地产集团有限公司2020年公开发行公司债券

序号	代码	简称	全称
			(第二期)
7	149350.SZ	H1 融创 01	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)
8	149436.SZ	H1 融创 03	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)
9	133033.SZ	H1 融创 04	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)
10	136171.SZ	H1 融 1 优	光证-国海-前海一方供应链金融 2 号资产支持证券优先级资产支持证券

收益权包括“剩余收益权”及“处置收益权”两类。“处置收益权”指在不影响保交楼前提下，出售自持物业资产产生的净剩余现金流。具体而言，发行人承诺对外出售自持物业资产的对价将全部以现金形式交割，将出售对价扣除经第三方审计机构协商认可的必要支出（如有）后剩余资金归属于发行人或发行人子公司部分的 30%用于兑付展期债券本息，发行人应将前述用于兑付展期债券本息的资金于取得交割现金 30 个工作日内用于提前偿还展期债券本息。

近期，公司部分自持物业资产和部分销售物业资产涉及司法事项，具体情况如下：

项目	涉诉资产	涉诉资产类型	所处阶段	当前进展
无锡文旅城	嘉华酒店设备及附属设施	自持物业资产	执行	1、原告对抵押物以折价或拍卖、变卖所得价款在判决第一项至第二项范围内优先受偿。 2、公司收到《执行通知书》。
济南文旅城	D16 地块	销售物业资产	执行	1、原告对抵押物折价，或者申请以拍卖、变卖上述抵押物所得价款优先受偿抵押物折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归被告公司所有，不足部分由被告继续清偿。 2、公司收到《执行通知书》。
成都文旅城	施柏阁酒店、董悦酒店	自持物业资产	执行	1、原告对被告抵押物施柏阁、董悦两个酒店享有登记顺位优先权。 2、公司收到《执行通知书》。
翡翠海岸城	A07 地块、A35 地块、以及 B-14、B-15 合并地块	销售物业资产	执行	1、原告对被告位于平阳县 A07 地块、A35 地块、以及 B-14、B-15 合并地块享有优先权。 2、公司收到《执行通知书》。

公司同时也在与申请执行人进行积极的协商，寻求妥善的解决方案。

四、诉讼情况

2024年9月30日，公司发布《融创房地产集团有限公司涉及重大诉讼的公告》，披露了中融国际信托有限公司与融创房地产集团有限公司、融创华北发展集团有限公司、五莲瑞柯企业管理咨询有限公司、天津星耀投资有限公司合同纠纷案。近日，公司收到黑龙江省哈尔滨市道外区人民法院《执行通知书》（2024）黑0104执7286号，责令被执行人履行下列义务：

（一）被执行人立即履行北京市高级人民法院（2023）京民终1118号民事判决书所确定的义务。

（二）被执行人立即支付迟延履行期间的加倍债务利息。

（三）被执行人负担案件申请执行费及执行中实际支出的费用。

五、影响分析和应对措施

上述情况将对公司生产经营以及偿债能力产生一定的不利影响，公司正在积极与相关机构和债权人等进行沟通与协商，寻求整体化解方案，努力制定和落实相关问题的解决方案，争取妥善解决相关债务问题。

本公司将严格按照法律法规的规定和要求履行信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。”

国泰君安作为“H融创05”、“H融创07”、“H6融地01”公司债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉上述重大事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。

国泰君安将根据《公司债券发行与交易管理办法》、《募集说明书》、《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等的规定及约定，及时履行债券受托管理人职责，持续关注相关事项最新进展情况，督促发行人做好信息披露工作。敬请广大投资者及时关注后续公告信息并注意投资风险。

四、提醒投资者关注的风险

作为本次债券的主承销商与受托管理人，国泰君安特此提醒投资者关注公司偿债风险。

五、受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：融创项目组

联系电话：010-83939204

联系邮箱：sunac_gtja@163.com

(本页无正文,为《融创房地产集团有限公司公司债券临时受托管理事务报告(关于重大事项)》之签章页)

债券受托管理人: 国泰君安证券股份有限公司



2025年1月8日