

债券简称：H 融创 07

债券代码：136624.SH

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
(关于公司债券复牌)

债券受托管理人



国泰海通证券股份有限公司
GUOTAI HAITONG SECURITIES CO., LTD.

(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

2025 年 5 月

重要声明

国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通”）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）》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海通证券提供的资料等。国泰海通证券按照《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海通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.....	1
三、本期债券的重大事项.....	2
四、提醒投资者关注的风险.....	14
五、受托管理人的联系方式.....	14

一、本期债券核准情况

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。

二、本期债券的主要条款

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 13.78 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》《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）2025 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）2025 年第一次债券持有人会议结果的公告》。

三、本期债券的重大事项

国泰海通作为“H 融创 07”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 2025 年 5 月 16 日发布《融创房地产集团有限公司关于公司债券复牌的公告》，公告主要内容如下：

“一、关于本期债券停牌的基本情况

融创房地产集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）2016 年公司债券（第一期）（品种二）2025 年第一次债券持有人会议已审议通过《关于本期债券重组的议案》（以下简称“重组议案”），为做好后续债务偿付安排，稳妥推进债务重组工作，保证公平信息披露，保护广大债券投资者的利益，根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2023 年修订）》等相关规定，经公司申请，融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）（以下简称“本期债券”）自 2025 年 2 月 7 日开市起停牌。

根据重组议案，发行人对本期债券本息偿付安排进行了调整，同时提供了债券购回选项、融创中国股票经济收益权兑付选项（以下简称“股票选项”）和以资抵债选项。截至本公告披露日，发行人已完成债券购回选项的登记和获配，具体内容请参考发行人于 2025 年 3 月 5 日、2025 年 3 月 26 日、2025 年 4 月 8 日披露的《融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）债券购回实施公告》、《融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）债券购回申报结果公告》和《融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）债券购回实施结果公告》。

二、本期债券复牌及后续转让安排

截至目前，发行人已完成债券购回兑付，为保障债券投资者合法权益，本公司向上海证券交易所申请本期债券自 2025 年 5 月 19 日开市起复牌，复牌后将按照《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》的相关规定进行转让，代码维持不变，具体转让安排如下：

- 1、特定债券仅在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让。
- 2、特定债券采用全价方式转让，转让的报价及成交均为包含应计利息的全价，投资者需自行计算债券应计利息。
- 3、特定债券转让由中国证券登记结算有限责任公司提供逐笔全额结算服务。
- 4、特定债券转让的受让方，应当为符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》有关规定的合格机构投资者。

三、本期债券重组的后续安排

根据重组议案，待债券购回选项获配结束后，发行人将开始推进标的债券的股票选项申报登记的相关工作；待股票选项获配结束后，发行人将开始推进标的债券的以资抵债选项申报登记的相关工作。发行人已于 2025 年 4 月 8 日披露《融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）债券购回实施结果公告》，已完成债券购回选项，后续股票选项以及以资抵债选项具体的登记期间及登记方式以发行人公告为准，敬请投资者关注发行人后续公告，并进一步提示广大债券投资者注意以下风险。

1、股票选项的风险提示

（1）股票价值波动的风险

受政策变更、经济环境、运营管理、会计政策及不可抗力等因素影响，融创中国股票市场价值可能发生波动。同时，融创中国股票在香港联交所主板上市，也可能因为市场供求关系等因素而面临交易价格大幅波动的风险。

（2）股票流动性风险

融创中国股票在香港联交所主板上市，上市期间可能因各种原因（包括但不限于被提起清盘等）导致融创中国部分或全部股票交易受到限制，投资者在此期间不能买卖相关股票。且受制于指令发送频率、日均成交量等因素，股票存在可能无法按指令及时卖出的风险。因香港联交所主板上市交易规则等原因可能导致部分股票无法卖出的风险。

（3）汇率波动的风险

股票选项兑付金额等值于融创中国股票在香港联交所市场完成出售后取得的外币资金的人民币价值，该价值受外汇资金与人民币的兑换汇率影响。在受国际政治、经济事件及国际主要货币流动性等因素影响下，兑换汇率可能产生波动，股票选项中境内偿付的金额将随之产生波动。

（4）股票退市的风险

融创中国股票在香港联交所上市，上市期间可能因各种原因导致融创中国被强制退市，届时存在融创中国股票每股清盘价格显著低于股票选项每股经济收益权定价的风险。

（5）新股发行导致股票摊薄的风险

本次及未来可能的新股发行可能导致融创中国股票被摊薄，进而影响每股收益，同时如市场对股票摊薄产生负面反应，进而将影响股票处置价值。

（6）定向增发股票被强制出售的风险

自融创中国完成定向增发之日（含）起，未在股票出售期限（11个月）内下达交易指令的股票及下达交易指令但未成交的股票，中国香港方中介机构将在完成定向增发后第12个月初开始的2个月内以交易当日的市场价格强制出售，届时存在融创中国每股股票的市场价格显著低于股票选项每股经济收益权定价的风险。

（7）股票选项实施路径无法执行的风险

股票选项的实施路径需要按照实施时的实际情况确定，如届时实施路径无法合法有效的执行，则股票选项存在无法实施的风险。

（8）股票选项无法生效的风险

股票选项的生效实施需要满足标的债券2024年第二次债券持有人会议（或2025年第一次债券持有人会议）议案二《关于本期债券重组的议案》“一、（三）4. 股票选项生效及实施”的全部选项实施前提条件，如融创中国无法在中国香港完成定向增发、香港联交所未批准定增股票上市交易或其他实施前提条件无法满足的，股票选项无法生效实施。

2、以资抵债选项的风险提示

（1）部分已垫付资金尚未达到支付条件的风险

发行人间接控股子公司（“A公司”）与某地级市区级政府（“A政府”）签署了《地块整体改造合作合同》及系列补充协议（以下合称“《合作合同》”，

《合作合同》以及相关协议、批复、函件等相关文件合称为“基础文件”)。A 公司垫付资金共计 1,556,767,360 元人民币,其中 4 亿元人民币已经由 A 政府相关单位出具书面确认文件,剩余应收账款共计 1,156,767,360 元人民币尚未达到《合作合同》约定的支付条件,亦未取得 A 政府相关单位的确认,A 公司无法直接依据《合作合同》要求债务主体履约,因此,如以该财产作为信托底层财产设立信托的,不排除信托收益存在无法实现或难以实现的风险。

(2) 信托安全风险

拟交付信托财产的 A 公司存在众多债权人,其一,不能排除信托设立后,A 公司的债权人主张信托设立损害债权人利益,并向人民法院申请撤销信托的风险;其二,不能排除 A 公司的债权人通过诉讼、申请保全等方式主张债权实现,导致 A 公司的账户或相关应收账款底层资产被查封,继而导致相关信托收益无法实现的风险;其三,不能排除 A 公司基于 A 公司的债权人申请等方式被受理破产,继而导致破产管理人要求撤销信托的风险,或者受破产影响未来底层资产变现存在较大不确定性的风险;其四,不能排除 A 公司的债权人依照《中华人民共和国信托法》《中华人民共和国民法典》等规定主张信托无效或信托合同无效的风险,如信托无效或信托合同效力存在瑕疵的,受益人最终所能获得返还的财产状况及财产价值具有重大的不确定性。

(3) 诉讼时效经过的风险

如相关土地成本垫付资金仅能向 A 政府指定相关方主张的,不排除有关权利存在诉讼时效经过的风险,如 A 政府指定相关方主张诉讼时效抗辩的,不排除基础资产无法实现,继而信托项下的特定资产收益权存在无法实现的重大风险。

(4) 相关债务主体无法按期偿还债务的风险

相关债务主体能否偿还对 A 公司的债务有赖于其还款意愿及还款能力,若基础资产无法按照预期回款,将影响选择以资抵债的债券持有人的受偿。

四、停牌期间重大事项

1、关于控股股东的重大事项

(1) 发行人于 2025 年 1 月 13 日披露了《融创房地产集团有限公司关于控股股东重大事项的公告》,主要内容如下:

2025 年 1 月 10 日,发行人控股股东融创中国控股有限公司(以下简称“融创中国”)发布《内幕消息》,融创中国收到中国信达(香港)资产管理

有限公司（以下简称“呈请人”）在香港对融创中国提出的清盘呈请，聆讯定于2025年3月19日举行。

有关上述具体内容请详见融创中国发布的《内幕消息》（https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0110/2025011000133_c.pdf）和《清盘呈请》（https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0110/2025011001242_c.pdf）。

（2）发行人于2025年1月24日披露了《融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告》，主要内容如下：

2024年11月29日，控股股东发布《须予披露交易》，哈尔滨融创文旅产业有限公司（以下简称“哈尔滨融创文旅”）、哈尔滨太阳岛集团有限公司（以下简称“太阳岛集团”）及哈尔滨冰雪大世界股份有限公司（以下简称“哈尔滨冰雪大世界”）订立协议，据此，太阳岛集团同意受让哈尔滨融创文旅持有的哈尔滨冰雪大世界46.67%股权，代价约为人民币10.21亿元。代价中约人民币2.026亿元用于偿还融创中国境内附属公司欠付哈尔滨冰雪大世界的款项，约人民币4.14亿元用于偿还有关哈尔滨冰雪大世界股权的质押贷款，剩余约人民币4.046亿元支付至政府监管专户，用于融创中国及其附属公司在哈尔滨地产开发项目的保交楼。

有关上述具体内容请详见融创中国发布的《须予披露交易》（https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1129/2024112902168_c.pdf）。

（3）发行人于2025年1月24日披露了《融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告》，主要内容如下：

2025年1月23日，融创中国发布《关于对重庆湾项目现有债务进行重组及新增融资以盘活项目》的交易事项公告，融创中国及其附属公司、阳光壹佰方（阳光壹佰置业集团有限公司和阳光一百置业（辽宁）有限公司合称“阳光壹佰方”）及广西南宁国意投资有限公司分别持有重庆阳光壹佰房地产开发有限公司（以下简称“项目公司”）70%、20%及10%股权。为解决项目公司位于中国重庆，旨在开发住宅及商业物业以供出售的项目（以下简称“重庆湾项目”）的相关现有债务偿还问题及满足后续开发建设所需资金，融创中国及其附属公司及芜湖长城房地产风险资产盘活投资中心（有限合伙）（以下简称

“长城风险资产盘活投资中心”）、长城（天津）股权投资基金管理有限责任公司（以下简称“长城投资基金”）、长城新盛信托有限责任公司（以下简称“长城信托”）（统称长城方）等签订相关协议，据此，长城方拟出资不超过人民币 24.76 亿元对重庆湾项目相关现有债务进行重组并提供新增融资。

有关上述具体内容请详见融创中国发布的《关于对重庆湾项目现有债务进行重组及新增融资以盘活项目》（https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0123/2025012301383_c.pdf）。

（4）发行人于 2025 年 2 月 19 日披露了《融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告》，主要内容如下：

2025 年 1 月 27 日，融创中国发布《北京融创壹号院项目债务重组完成》的公告，北京泛海东风置业有限公司（以下简称“北京泛海”）作为债务人之一，应付中诚信托有限责任公司（以下简称“中诚信托”）作为债权人的一笔本金额为人民币 68.322 亿元的债务已于 2023 年 9 月到期（以下简称“中诚信托债务”）。近日，融创中国及其附属公司与中诚信托签署了债务重组协议（以下简称“债务重组协议”），及中诚信托与中国中信金融资产管理股份有限公司（以下简称“中信金融资产”）就中诚信托债务达成了债权转让相关交易安排。

上述有关具体内容请详见融创中国发布的《北京融创壹号院项目债务重组完成》（https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0127/2025012700012_c.pdf）。

（5）发行人于 2025 年 2 月 28 日披露了《融创房地产集团有限公司关于控股股东重大事项的公告》，主要内容如下：

2025 年 2 月 28 日，香港高等法院批准关于融创中国股份转让的认可令。在融创中国获授认可令后，尽管有针对融创中国发出的清盘呈请，自提出清盘呈请之日起所有融创中国已发行及缴足股份的转让均不会因公司（清盘及杂项条文）条例第 182 条而属无效。

有关上述具体内容请详见融创中国发布的《有关清盘呈请的更新资料获授认可令》（https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0228/2025022800346_c.pdf）。

(6) 发行人于 2025 年 4 月 1 日披露了《融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告》，主要内容如下：

2025 年 3 月 17 日，融创中国发布《盈利警告》的公告，有关上述具体内容请详见融创中国发布的《盈利警告》（https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0317/2025031700873_c.pdf）。

(7) 发行人于 2025 年 4 月 1 日披露了《融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告》，主要内容如下：

2025 年 3 月 24 日，融创中国发布《(1) 清盘呈请聆讯延期(2) 境外债务重组(3) 强制可转换债券关闭转换窗口的通知》的公告，具体内容请详见融创中国发布的《(1) 清盘呈请聆讯延期(2) 境外债务重组(3) 强制可转换债券关闭转换窗口的通知》（https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0324/2025032400613_c.pdf）。

(8) 发行人于 2025 年 4 月 18 日披露了《融创房地产集团有限公司关于控股股东重大事项的公告》，主要内容如下：

2025 年 4 月 17 日，融创中国已与若干有代表性的债权人就境外债务重组方案达成一致，有关条款载于重组支持协议。持有债务本金额合计约 13 亿美元的初始同意债权人已经签署重组支持协议，另外融创中国知悉持有债务本金额超过 10 亿美元的债权人已原则性支持重组方案并正在履行必要程序以加入重组支持协议，前述债权人（包括初始同意债权人）合计持有的债务本金总额占现有债务本金总额的约 26%。

有关上述具体内容请详见融创中国发布的《(1) 境外债务重组重大进展：与初始同意债权人签订重组支持协议；及(2) 邀请其他债权人加入重组支持协议》（https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0417/2025041702080_c.pdf）。

(9) 发行人于 2025 年 4 月 29 日披露了《融创房地产集团有限公司关于控股股东重大事项的公告》，主要内容如下：

2025 年 4 月 28 日，融创中国发布《清盘呈请聆讯延期》的公告，于 2025 年 4 月 28 日的香港特别行政区高等法院（以下简称“高等法院”）聆讯中，高等法院颁令将清盘呈请聆讯进一步延期至 2025 年 8 月 25 日。

有关上述具体内容请详见融创中国发布的《清盘呈请聆讯延期》的公告（https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0428/2025042800430_c.pdf）。

2、关于发行人重大事项

发行人分别于2025年1月24日、2025年2月19日、2025年4月1日、2025年4月28日发布了《融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告》，披露了以下情况：

（1）未能清偿到期债务情况

2024年12月，发行人到期未偿付借款本金减少49.34亿元；2025年1月，发行人到期未偿付借款本金减少84.95亿元；2025年2月，发行人新增到期未偿付借款本金23.86亿元；2025年3月，发行人新增到期未偿付借款本金12.80亿元。

截至2025年3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2025年3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	239.81	本金逾期	到期未还	239.81
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	615.21	本金逾期	到期未还	615.21
其他有息债务	公司合并财务报表范围内子公司	其他	186.32	本金逾期	到期未还	186.32

*上述2025年3月及截至2025年3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。

（2）存在失信行为的情况

自2024年12月1日至2025年3月31日，公司新增44项失信行为。

（3）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”为发行人债券/资产支持证券提供偿付保障措施。

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
重庆文旅城	乐园设备	销售物业资产	执行	1、原告已起诉保全。 2、收到《执行裁定书》。
	乐园设备，重庆文旅城车位+白象街车位抵押	自持物业资产	执行	1、租赁物和抵押财产，以折价或拍卖、变卖所得价款在判决第一项至第三项范围内优先受偿。 2、收到《执行裁定书》。
	酒店群设备、乐园设备，重庆文旅城车位+白象街车位抵押	自持物业资产	执行	1、租赁物所有权归原告所有；租赁物以折价或拍卖、变卖所得价款在判决第一、二项范围内优先受偿。 2、原告有权就判决第一、二项债权在最高额 7 亿元范围内对抵押物以折价或以变卖、拍卖所得的价款优先受偿；原告有权就判决第一、二项债权在最高额 6 亿元范围内对抵押物以折价或以变卖、拍卖所得的价款优先受偿。 3、收到《执行裁定书》。
绍兴黄酒小镇	绍兴元越、绍兴东欣、绍兴弘里以其名下的共四处土地使用权及在建工程	自持物业资产	一审	1、一审进行中。 2、要求配合原告办理抵押登记手续，原告在抵押登记完成后有权就抵押物折价、拍卖或变卖所得价款在诉状第 1 项、第 2 项、第 3 项债务范围内优先受偿。
广州文旅城	酒店群、秀场	自持物业资产	二审	一审判决：被告向原告支付借款本金、利息、罚息、复利等。原告有权就该判决第一项确定债务对被告广州市花都区凤凰北路 69 号（酒店 3 栋）折价或拍卖、变卖所得款项，在 5.5 亿元限额内享有优先受偿权。原告有权就该判决第一项确定债务对被告广州市花都区凤凰北路 65 号

				之十五广州万达文化旅游城剧场折价或拍卖、变卖所得款项享有优先受偿权。
广州文旅城	酒店群、秀场	自持物业资产	二审	一审判决：被告向原告支付借款本金、利息、罚息、复利等。原告有权就该判决第一、二项确定债务对被告名下广州市花都区凤凰北路 73 号（酒店 2 栋）折价或 拍卖、变卖所得款项，在 4.5 亿元限额内享有优先受偿权。一审判决被告向原告支付借款本金、利息、罚息、复利等。原告有权就该判决第一、二项确定债务对被告名下广州市花都区凤凰北路 65 号之十五广州万达文化旅游城剧场折价或拍卖、变卖所得款项享有优先受偿权。
广州文旅城	酒店群、秀场	自持物业资产	二审	一审判决：被告向原告支付借款本金、利息、罚息、复利等。原告有权就该判决第一、二项确定债务对被告名下广州市花都区凤凰北路 75 号（酒店 1 栋）折价或 拍卖、变卖所得款项，在 5 亿元限额内享有优先受偿权。原告有权就该判决第一、二项确定债务对被告名下广州市花都区凤凰北路 65 号之十五广州万达文化旅游城 剧场折价或拍卖、变卖所得款项享有优先受偿权。
成都文旅城	抵押物--四星、五星文旅城酒店、抵押物--停车楼	自持物业资产	二审判决	一审判决：原告就该判决第一项、第二项确定的债权范围内就对被告名下位于四川省都江堰市茅草碾路 81 号、四川省都江堰市玉堂街办至臻路 100 号不动产享有抵押权，对抵押不动产以折价、拍卖或变卖所得款项按抵押登记顺序享有优先受偿权。 二审判决：驳回上诉，维持原判。
翡翠海岸城	浙江省平阳县西湾围涂区块 A-07、A35、B-35、B-14、B-15 地块的国有建设用地使用权	销售物业资产	二审判决	一审判决：原告就该判决第一项、第二项确定的债权范围内就被被告名下抵押物享有抵押权，对抵押不动产以折价、拍卖或变卖所得款项按抵押登记顺序享有优先受偿权。 二审判决：驳回上诉，维持原判。
重庆文旅城	商业街、海洋公园、水上乐园、娱乐雪乐园	自持物业	一审	一审
广州文旅城	广州市花都区平步	自持物业资产	执行	公司收到《执行通知书》，申请执行人有权就被执行人广州万达文化旅游城投资有限公司所有的

	大道中轴线 C 地块			广州市花都区平步大道中轴线 C 地块【不动产权证书编号:粤(2017)广州市不动产权第 08238355 号】拍卖、变卖。折价所得价款,在调解第一项、第三项、第四项、第五项、第六项债务范围内,按照抵押顺位优先受偿。
--	------------	--	--	---

(4) 诉讼情况

《应诉通知书》(2024)京民初 17 号以及《民事起诉状》。原告诉讼请求如下: 1、原告要求判令被告一支付剩余未付股权转让款人民币 4,839,342,297.41 元, 支付资金占用费人民币 138,113,384.54 元, 并支付延迟履行违约金; 2、原告要求判令被告二至被告七承担连带保证责任, 要求判令被告八承担差额补足责任, 要求判令被告九承担共同付款义务; 3、原告要求判令被告一、被告五、被告六、被告七配合原告办理抵押登记手续, 原告在抵押登记完成后有权就抵押物折价、拍卖或变卖所得价款在上述债务范围内优先受偿; 4、原告要求判令被告一、被告二、被告三、被告四原告收到上述债务款项后, 配合原告办理股东变更登记手续。

《民事判决书》(2024)沪 74 民初 132 号。具体情况如下: 金融借款合同纠纷, 一审判决主要内容如下: 1、: 上海玛宝房地产开发有限公司(以下简称“上海玛宝”)应支付原告中国工商银行股份有限公司上海市普陀支行借款本金 1,759,023,220.23 元、截至 2024 年 1 月 15 日的利息 5,509,628.62 元, 以及逾期利息; 2、上海玛宝支付原告中国民生银行股份有限公司上海分行借款本金 729,134,272.77 元、截至 2024 年 1 月 15 日的期内利息 2,543,238.65 元, 以及逾期利息; 3、上海玛宝支付原告律师费。

《执行通知书》(2025)京 74 执 511 号, 公司与中国民生银行股份有限公司北京分行一案(, (2022)京 74 民初 2516 号文书已发生法律效力。中国民生银行股份有限公司北京分行向金融法院申请强制执行, 金融法院于 2025 年 03 月 31 日依法立案执行。

公司于 2024 年 10 月 25 日披露了上海国际信托有限公司与昆明融创城投资有限公司、融创房地产集团有限公司、昆明融创汇鑫商业运营管理有限公司、昆明领创逸品酒店管理有限公司、昆明融创主题娱乐管理有限公司金融借款合同纠纷案一审判决情况。上诉后昆明文旅城撤回上诉, 原判生效。2025 年 3 月 11 日, 收到执行裁定。

（5）破产清算事项

2025 年 3 月 11 日，公司收到天津市第二中级人民法院（以下简称“法院”）送达的《通知书》（2025）津 02 破申 69 号，山东沐阳新能源有限公司（以下简称“山东沐阳”）以不能清偿到期债务，且明显缺乏清偿能力为由向法院申请公司破产清算。

2025 年 3 月 20 日，公司收到天津市第二中级人民法院（以下简称“法院”）送达的《通知书》（2025）津 02 破申 84 号，东莞市金名供应链有限公司（以下简称“东莞金名”）以不能清偿到期债务，且资产不足以清偿全部债务、明显缺乏清偿能力为由向法院申请公司破产清算。

2025 年 4 月 10 日，公司收到天津市第二中级人民法院（以下简称“法院”）送达的《通知书》（2025）津 02 破申 98 号，上海曼宁家实业发展有限公司（以下简称“上海曼宁”）以不能清偿到期债务，且资产不足以清偿全部债务、明显缺乏清偿能力为由向法院申请公司破产清算。

公司认为公司资产大于负债，不存在资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力的情形，不具备破产原因，公司已向法院提出异议，法院将于近期召开听证会。法院尚未受理上述破产清算申请。

五、联系方式

1、发行人联系方式：

公司：融创房地产集团有限公司

联系人：融创公司债券组

联系电话：022-58798399

联系邮箱：sunacbond@sunac.com.cn

联系地址：北京市朝阳区融科望京中心 B 座 26F

2、受托管理人联系方式：

公司：国泰海通证券股份有限公司

联系人：融创项目组

联系电话：010-83939204

联系邮箱：sunac_gttht@163.com

联系地址：北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心南楼 16 层

敬请广大债券投资者注意投资风险。

特此公告。”

国泰海通作为“H 融创 07”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。

国泰海通将根据《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，国泰海通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_gtth@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（关于公司债券复牌）》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 5 月 21 日