

# 关于

## 融创房地产集团有限公司 公司债券复牌的

### 临时受托管理事务报告

债券简称：PR 融创 01	债券代码：163376.SH
债券简称：20 融创 02	债券代码：163377.SH
债券简称：H0 融创 03	债券代码：114821.SZ
债券简称：H1 融创 04	债券代码：133033.SZ

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2025年8月

## 重要声明

本报告依据《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就存续公司债券与受托管理人签署的受托管理协议（以下简称“《受托管理协议》”）及其它相关信息披露文件以及融创房地产集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于融创房地产集团有限公司提供的资料或说明。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

中信建投证券作为 PR 融创 01、20 融创 02、H0 融创 03 和 H1 融创 04（以下合称“相关债券”）的受托管理人，根据《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》等相关规则，与发行人披露的《融创房地产集团有限公司关于公司债券复牌的公告》（以下简称“《公告》”），现就公司债券重大事项报告如下：

根据发行人 2025 年 8 月 8 日披露的《融创房地产集团有限公司关于公司债券复牌的公告》，发行人发生的重大事项如下：

### 一、关于相关债券停牌及股票选项申报登记基本情况

相关债券 2024 年第二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”），为保证融创中国股票经济收益权兑付选项（以下简称“股票选项”）申报登记等相关工作顺利开展，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）》《深圳证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则（2023 年修订）》等相关规定，经发行人申请，相关债券自 2025 年 5 月 27 日开市起停牌。

目前股票选项申报登记等相关工作已顺利完成，共计注销“PR 融创 01”金额 1,467,557,250 元，“PR 融创 01”剩余存续金额 557,338,500 元；共计注销“20 融创 02”金额 648,022,000 元，“20 融创 02”剩余存续金额 1,859,674,000 元；共计注销“H0 融创 03”金额 618,536,000 元，“H0 融创 03”剩余存续金额 150,185,000 元；共计注销“H1 融创 04”金额 311,009,000 元，“H1 融创 04”剩余存续金额 271,981,000 元。

### 二、相关债券复牌及后续转让安排

截至目前，发行人已根据重组议案先后完成债券购回选项及股票选项。为保障债券投资者合法权益，本公司向上海证券交易所、深圳证券交易所申请相关债券自 2025 年 8 月 11 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》《关于完善为挂牌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。

PR 融创 01、20 融创 02 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。

H0 融创 03、H1 融创 04 具体转让安排如下：

1、特定债券仅在深交所进行转让。

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、特定债券的受让方仅限符合《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2022 年修订）》等规定的专业机构投资者。

### 三、相关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，发行人将开始推进相关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，发行人将开始推进相关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 日披露相关债券《债券购回实施结果公告》，完成债券购回选项；已于 2025 年 7 月 23 日披露相关债券《置换结果公告》，完成股票选项。后续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。

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

发行人分别于 2025 年 6 月 4 日、2025 年 6 月 30 日、2025 年 8 月 5 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

2025 年 4 月，发行人新增到期未偿付借款本金 3.63 亿元；2025 年 5 月，发行人新增到期未偿付借款本金 13.35 亿元；2025 年 6 月，发行人新增到期未偿付借款本金 10.89 亿元。

截至 2025 年 6 月末，发行人存在逾期金额超过 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 6 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	260.30	本金逾期	到期未还	260.30
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	612.42	本金逾期	到期未还	612.42
其他有息债务	公司合并财务报表范围内子公司	其他	196.34	本金逾期	到期未还	196.34

\*上述 2025 年 6 月及截至 2025 年 6 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 4 月 1 日截止至 2025 年 6 月 30 日，发行人新增 24 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，发行人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，发行人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	A3-1&A4-1（室外乐园）	自持物业资产	执行	1、被告向原告偿还租金、并支付留购款、逾期罚息。 2、原告有权对无锡融创城提供抵押的国有建设用地使用权【不动产权证书号为:苏(2019)无锡市不动产权第 0145321 号】折价或者拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权。 3、收到《执行通知书》。
	A3-2-2（乐园二期）	自持物业资产	执行	1、被告向原告偿还租金、并支付留购款、逾期罚息。 2、原告有权对无锡融创城提供抵押的国有建设用地使用权【不动产权证书号为:苏(2019)无锡市不动产权第 0380790 号】折价或者拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权。 3、收到《执行通知书》。
	位于无锡市滨湖区南湖北路北侧	自持物业资产	执行	1、被告向原告返还履约保证金及资金占用费，支付逾期利息、履约保证金的补偿金等。

项目	涉诉资产	涉诉资产类型	所处阶段	当前进展
	的土地			2、原告对被告提供的位于无锡市滨湖区南湖北路北侧的土地（土地使用权证号：苏 2019 无锡市不动产权第 0116742 号）在折价或拍卖、变卖的价款按照抵押登记顺序享有优先受偿权。 3、收到《执行通知书》。
成都文旅城	成都融创文旅城雪世界	自持物业资产	执行	1、二审判决：向原告支付工程款；原告在被告欠付工程款 范围内，对案涉位于四川省都江堰市玉堂镇的成都万达城酒店群及配套宿舍施工总承包工程拍卖或者变卖的价款享有优先受偿的权利。 2、轮候查封成都文旅城雪世界。 3、收到《执行通知书》。
	成都融创文旅城雪世界	自持物业资产	执行	1、一审判决：向原告支付工程款；原告在被告欠付工程款范围内，对案涉位于四川省都江堰市玉堂镇的成都万达城万达广场施工总承包工程拍卖或者变卖的价款享有优先受偿的权利。 2、轮候查封成都文旅城雪世界。 3、收到《执行通知书》。
重庆文旅城	锦华酒店、嘉华酒店	自持物业资产	执行	法拍流拍后，实施以物抵债，现已完成资产过户。
成都文旅城	四川省都江堰市茅草碾路 269 号不动产	自持物业资产	执行	1、原告有权在判决第一项至第三项确定的债权范围内就成都融创文旅城投资有限公司同持有的位于四川省都江堰市茅草碾路 269 号不动产折价或者拍卖、变卖所得价款按抵押登记顺序优先受偿。
广州文旅城	凤凰北路 69 号（酒店 3 栋）、凤凰北路 65 号之十五广州万达文化旅游城剧场	自持物业资产	二审判决	1、原告有权就判决第一项确定的债务对凤凰北路 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；原告有权就判决第一项确定的债务对凤凰北路 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。
重庆江北嘴 A-ONE 项目	重庆市江北城组团 A 分期 A13-1/05 号宗地的国有建设用地及 T4 在建工程	销售物业资产	执行	收到执行裁定，将本案执行提级到甘肃高院的直属法院——甘肃矿区法院执行。

#### 4、诉讼情况

##### A. 深圳市兆驰股份有限公司诉讼

原告：深圳市兆驰股份有限公司（以下简称“深圳兆驰”）。

被告：重庆融创津渝房地产经纪有限公司、环球融创会展文旅集团有限公司、融创房地产集团有限公司、重庆逸锦房地产开发有限公司。

案由：借款合同纠纷。

一审判决主要内容如下：

a.重庆融创津渝房地产经纪有限公司偿还借款本金 247,413,125.00 元及利息、罚息、复利及律师费。

b.融创房地产对被告的债务承担连带清偿责任。

c.深圳兆驰可根据其抵押顺位对抵押物经拍卖、变卖或折价所得价款在判决书确定的债权范围内优先受偿。

d.庆逸锦房地产开发有限公司对被告的债务承担连带清偿责任。

## **B. 中原信托有限公司诉讼**

原告：中原信托有限公司（以下简称“中原信托”）。

被告：天津融创汇凯资产管理有限公司（以下简称“天津汇凯”）；融创房地产集团有限公司；融创华北发展集团有限公司（以下简称“融创华北”）；天津宸达发展有限公司（以下简称“天津宸达”）；大连同岳投资管理有限公司（以下简称“大连同岳”）；天津融创发展有限公司（以下简称“天津融创发展”）；上海肃泷文化传媒有限公司；天津天房融创置业有限公司（以下简称“天房融创”）；天津融创全界置业发展有限公司（以下简称“天津融创全界”）；天津融创元浩置业有限公司（以下简称“天津融创元浩”）；哈尔滨玺融置业有限公司（以下简称“哈尔滨玺融”）。

案由：金融借款合同纠纷。

二审判决主要内容如下：

a.天津汇凯偿还本金 1,122,600,000.00 元及利息、违约金、律师费以及保险费。

b.天津宸达对天津汇凯不能清偿判决主文第一项至第三项所确认的债权范围内承担共同还款责任。

c.融创房地产、融创华北对天津汇凯不能清偿判决主文第一项至第三项所确认的债权范围内承担连带保证责任。

d.中原信托对天津宸达的 1 项抵押土地、天房融创 28 套抵押房屋、天津融

创全界位于小淀镇的 2 项抵押土地、天津融创元浩 10 套抵押房屋享有优先权。

e.中原信托对天津宸达 100%股权、大连同岳持有的天津宸达 1.9 亿元债权质押、天津融创发展持有的天津宸达 8.85 亿元债权享有优先权。

f.哈尔滨玺融在 5 亿元的范围内承担共同还款责任。

### **C. 中航信托股份有限公司诉讼**

原告：中航信托股份有限公司（以下简称“中航信托”）。

被告：成都融创文旅城投资有限公司（以下简称“成都文旅城”）、融创房地产集团有限公司、四川省环融中军文化旅游开发有限公司（以下简称“环融中军”）、重庆融创启洋置业有限公司（以下简称“重庆启洋”）。

第三人：上海东方证券资产管理有限公司。

案由：金融借款合同纠纷。

一审判决主要内容如下：

a.成都文旅城偿还本金 85,980 万元及利息、罚息、复利、违约金。

b.环融中军在成都文旅城不能清偿部分的二分之一范围内向原告承担清偿责任，环融中军以其名下 1 宗土地使用权的价值为限。

c.中航信托有权就重庆启洋名下 2 宗土地使用权、环融中军 4 宗土地使用权折价或拍卖、变卖后的价款优先受偿。

d.融创房地产对成都文旅城在判决书中第一、二、三、四、五、六、七项中的债务向原告中航信托承担连带清偿责任。

### **D. 光大兴陇信托有限责任公司诉讼**

原告：光大兴陇信托有限责任公司（以下简称“光大信托”）。

被告：西安海天投资控股有限责任公司（以下简称“海天公司”）、西安曲江玖誉置业有限公司（以下简称“玖誉公司”）、融创房地产、融创华北发展集团有限公司（以下简称“融创华北公司”）、陕西融创玺旭置业有限公司（以下简称“融创玺旭公司”）、上海肃泷文化传媒有限公司（以下简称“肃泷文化公司”）、西安曲江大明宫置业有限公司（以下简称“ ”）、西安致颐商业运营管理有限公司（以下简称“致颐公司”）。

案由：金融借款合同纠纷。

一审判决主要内容如下：

a.海天公司偿还借款本金 12.9 亿元、利息 128,712,975 元、违约金 508,729,073.56 元以及 2025 年 2 月 22 日起至实际清偿日止的违约金及逾期利息。

b.融创房地产、融创华北公司、玖誉公司对被告的债务承担连带清偿责任。

c.光大信托可对玖誉公司不动产抵押物折价，或申请以拍卖、变卖上述抵押物所得价款优先受偿。

d.光大信托可对致颐公司股权、玖誉公司 980（万元/万股）股权折价或者拍卖、变卖该股权后所得价款优先受偿。

e.大明宫置业公司判决第一至第三项付款义务不能清偿部分在二分之一的范围内向原告承担赔偿责任，且大明宫置业公司所承担的责任不超过其持有的玖誉公司 1,020 万股股份在清偿日的价值。

f.玖誉公司就判决第一至第三项付款义务在 17.9571 亿元质押债权范围内向原告履行支付义务；致颐公司就判决第一至第三项付款义务在 12.9 亿元质押债权范围内向原告履行支付义务。

#### **E. 中信银行股份有限公司杭州分行诉讼**

原告：中信银行股份有限公司杭州分行（以下简称“中信银行”）。

被告：杭州昌茂置业有限公司（以下简称“昌茂公司”）。

案由：金融借款合同纠纷。

二审判决主要内容如下：

a.昌茂公司偿还原告本金 585,414,594.00 元及利息 115,055,630.32 元（暂计至 2024 年 12 月 31 日）、罚息、复利、律师代理费等。

b.昌茂公司不履行判决书第一至第三项债务时，原告有权对昌茂公司抵押的不动产进行折价或变卖、拍卖所得的价款在债权本金 462,000,000 元及相应的利息、罚息、复利、律师费等范围内优先受偿。

c.昌茂公司不履行判决书第一至第三项债务时，原告有权对昌茂公司 55 套现房进行折价或变卖、拍卖所得的价款在债权本金 241182008 元及相应的利息、罚息、复利、律师费等范围内优先受偿。

#### **F. 长安国际信托股份有限公司诉讼**

关于原告长安国际信托股份有限公司与被告上海融创房地产开发集团有限

公司、上海枫丹丽舍房地产开发有限公司、融创房地产集团有限公司及上海融创睿丰置业有限公司合同纠纷一案，公司于近日收到《执行裁定书》，终结（2024）沪02执1776号案件的执行。

#### **G. 山东省国际信托股份有限公司诉讼**

关于原告山东省国际信托股份有限公司与被告佛山市盈富投资有限公司、开平富琳纺织制衣有限公司、融创房地产集团有限公司合同纠纷一案，公司于近日收到《执行裁定书》，执行法院拟推动本项目134套不动产（2套住宅、12套商铺、120处车位）上拍，拍卖时间暂未确定。

#### **H. 长安国际信托股份有限公司诉讼**

关于原告中国民生银行股份有限公司深圳分行与被告惠东县莱海天置业有限公司、创裕（深圳）房地产有限公司、融创房地产集团有限公司及珠海市昌荣房地产开发有限公司合同纠纷一案，公司于近日收到《执行裁定书》，本案达成执行和解，执行和解协议约定。

#### **I 重庆市融诚金享企业管理有限公司诉讼**

关于原告重庆市融诚金享企业管理有限公司与被告重庆融创置地有限公司、重庆樾坤房地产开发有限公司、重庆卓麒房地产开发有限公司和融创房地产集团有限公司合同纠纷一案，公司于近日收到《执行裁定书》，进入执行阶段。

#### **J. 中航信托股份有限公司诉讼**

关于原告中航信托股份有限公司与被告成都融创文旅城投资有限公司、融创房地产集团有限公司、四川省环融中军文化旅游开发有限公司和重庆融创启洋置业有限公司合同纠纷一案，公司于近日收到《执行裁定书》，进入执行阶段。

#### **K. 光大兴陇信托有限责任公司诉讼**

关于原告光大兴陇信托有限责任公司与重庆万达城投资有限公司、重庆融创华城房地产开发有限公司、融创西南房地产开发（集团）有限公司、重庆上锦华城实业集团有限公司和融创房地产集团有限公司合同纠纷一案，公司于近日收到《执行裁定书》，将本案执行提级到甘肃高院的直属法院——甘肃矿区法院执行。

#### **L. 中国民生银行股份有限公司深圳分行诉讼**

原告：中国民生银行股份有限公司深圳分行。

被告：1、创航（深圳）房地产有限公司；融创房地产集团有限公司；珠海

市昌荣房地产开发有限公司。

案由：金融借款合同纠纷。

二审开庭。

#### **M. 光大兴陇信托有限责任公司诉讼**

原告：光大兴陇信托有限责任公司。

被告：西安海天投资控股有限责任公司；西安曲江玖誉置业有限公司；融创房地产集团有限公司；融创华北发展集团有限公司；陕西融创玺旭置业有限公司；上海肃泷文化传媒有限公司；西安曲江大明宫置业有限公司；西安致颐商业运营管理有限公司。

案由：金融借款合同纠纷。

一审判决主要内容如下：

a.西安海天偿还本金 12.9 亿，利息 1.29 亿，截止 25 年 2 月 21 日违约金 5.09 亿，25 年 2 月 21 日后违约金以本金 12.9 亿为基数，按年利率 24%计算；

b.融房、融创华北集团、西安曲江玖誉承担连带清偿责任；

c.对西安曲江玖誉抵押物优先受偿；

d.对西安致颐商业 100%股权优先受偿；

e.对西安致颐持有的西安曲江玖誉 49%股权优先受偿；

f.西安曲江大明宫承担 1/2 清偿责任，且以其持有的西安曲江玖誉 49%股权价值为限；

g.西安曲江玖誉在 17.9571 亿元质押债权范围内向光大履行支付义务；

h.西安致颐商业在 12.9 亿元质押债权范围内向光大履行支付义务。

项目已上诉。

#### **N. 中航信托股份有限公司诉讼**

原告：中航信托股份有限公司。

被告：1、融创（青岛）置地有限公司；融创房地产集团有限公司；北京融创嘉茂信息咨询有限公司；青岛浩中房地产有限公司。

案由：金融借款合同纠纷。

一审判决主要内容如下：

a.被告一偿还本金 801,404,625.27 元，截至 2024 年 7 月 30 的违约金

117,440,858.31 元，以及以欠付本金基数日万分之三违约金；

b.对被告一持有北京融创嘉茂 30%质押股权享有优先权；

c.被告二、被告三和被告四承担连带责任；4、原告在收到本金后 10 日内将其持有的北京融创嘉茂 70%股权交还给青岛置地。

目前已上诉。

#### **O. 光大兴陇信托有限责任公司诉讼**

原告：光大兴陇信托有限责任公司。

被告：1、合肥万达城投资有限公司；融创房地产集团有限公司。

案由：金融借款合同纠纷。

收到裁定，仲裁条款有效：

a.裁决被告一支付借款本金 1,392,600,000 元，利息 112,300,000 元，应付未付利息以及逾期罚息均应持续计算至全额付清之日；

b.裁决被告一支付律师费、保全费、保全保险费、评估费等实现债权的全部费用；

c.裁决对被告一名下的抵押资产享有优先权；

d.裁决对被告一在《应收账款质押合同》项下的应收账款享有优先权；

e.裁决被告二履行还款补足义务；

f.被申请人承担本案全部仲裁费用。

#### **5、破产清算事项**

2025 年 4 月 1 日，发行人披露了山东沐阳新能源有限公司（以下简称“山东沐阳”）向法院申请公司破产清算的事项。天津市第二中级人民法院对该破产清算申请事项出具《民事裁定书》（2025）津 02 破申 69 号，对申请人山东沐阳新能源有限公司的申请不予受理。

湾沚区礼泰建材销售经营部以不能清偿到期债务 40 万元，且资产不足以清偿全部债务、明显缺乏清偿能力为由向天津市第二中级人民法院申请公司破产清算。湾沚区礼泰建材销售经营部与公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人不存在关联关系或者一致行动关系。

2025 年 4 月 28 日，发行人披露了东莞市金名供应链有限公司向法院申请公司破产清算的事项。天津市第二中级人民法院对该破产清算申请事项出具《民事

裁定书》（2025）津 02 破申 84 号，对申请人东莞市金名供应链有限公司的申请不予受理。

2025 年 4 月 28 日，发行人披露了上海曼宁家实业发展有限公司向法院申请公司破产清算的事项。天津市第二中级人民法院对该破产清算申请事项出具《民事裁定书》（2025）津 02 破申 98 号，对申请人上海曼宁家实业发展有限公司的申请不予受理。

2025 年 6 月 4 日，发行人披露了湾沚区礼泰建材销售经营部向法院申请公司破产清算的事项。天津市第二中级人民法院对该破产清算申请事项出具《民事裁定书》（2025）津 02 破申 110 号，对申请人湾沚区礼泰建材销售经营部的申请不予受理。

上海始信建筑设计咨询有限公司以不能清偿到期债务，且明显缺乏清偿能力为由向天津市第二中级人民法院申请对公司进行破产清算。上海始信建筑设计咨询有限公司与公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人不存在关联关系或者一致行动关系。天津市第二中级人民法院出具《民事裁定书》，准许申请人上海始信建筑设计咨询有限公司撤回破产清算申请。

2025 年 6 月 4 日，发行人披露了湾沚区礼泰建材销售经营部向法院申请公司破产清算的事项。天津市第二中级人民法院对该破产清算申请事项出具《民事裁定书》（2025）津 02 破申 110 号，对申请人湾沚区礼泰建材销售经营部的申请不予受理。近日，湾沚区礼泰建材销售经营部再次向法院申请公司破产清算。

发行人认为发行人资产大于负债，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，发行人已向法院提出异议，法院将召开听证会。法院尚未受理湾沚区礼泰建材销售经营部的破产清算申请。

## **6、第三方审计报告**

耀信会计师事务所对偿付保障资产在 2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日期间货币资金收入和支出情况出具了《审计报告》。

耀信会计师事务所审计了偿付保障措施“重庆文旅城”、“绍兴黄酒小镇”所涉及的八家运营/开发公司（以下简称“融创偿付保障资产 A 组团公司”）2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日的货币资金收入和支出表以及相关附注（以下简称货币资金收支表），并出具了编号为【浙耀信专字[2025]123 号】的无保留意见

审计报告。

经审计，耀信会计师事务所认为，审计报告后附的货币资金收支表在所有重大方面按照报告中说明的“货币资金收支表的编制基础”，公允反映了融创偿付保障资产 A 组团公司 2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日的货币资金收入和支出情况。

耀信会计师事务所审计了偿付保障措施“无锡文旅城”、“成都文旅城”、“广州文旅城”、“济南文旅城”、“重庆江北嘴 A-ONE 项目”、“温州翡翠海岸城项目”所涉及的十七家运营/开发公司（以下简称“融创偿付保障资产 B 组团公司”）2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日的货币资金收入和支出表以及相关附注（以下简称货币资金收支表），并出具了编号为【浙耀信专字[2025]124 号】的无保留意见审计报告。

经审计，耀信会计师事务所认为，审计报告后附的货币资金收支表在所有重大方面按照报告中说明的“货币资金收支表的编制基础”，公允反映了融创偿付保障资产 B 组团公司 2024 年 10 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日的货币资金收入和支出情况。

根据浙江耀信会计师事务所有限公司出具的“浙耀信专字[2025]123 号”及“浙耀信专字[2025]124 号”专项审计报告：

（1）截至 2025 年 5 月，重庆江北嘴 A-ONE 项目、温州翡翠海岸城项目 B14/15 及 B16/17 地块和绍兴弘里文旅发展有限公司建设的商业区二 D 地块、二 E 地块、二 F 地块处于停工状态；温州翡翠海岸城项目 A07、A35、B35、B31/32、B34、B57/58、B27、B29/30、B37/38、B55/56 共十个地块及绍兴弘里文旅发展有限公司建设的商业区二 B 地块、二 G 地块、四 B 地块、四 C 地块尚未开发。

（2）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、重庆江北嘴 A-ONE、温州翡翠海岸城项目存在涉及司法诉讼事项，具体情况如下：

项目	涉诉资产	涉诉资产类型	所处阶段	进展
重庆文旅城	查封融创茂	自持物业资产	执行	1、判决在债权范围内对重庆文旅城涉诉资产优先受偿。 2、收到重庆市第一中级人民法院《执行

项目	涉诉资产	涉诉资产类型	所处阶段	进展
				通书》。
重庆文旅城	乐园二期土地抵押，未查封	自持物业资产	执行	1、判决书在债权范围内有权对重庆文旅城的涉诉资产进行折价或者拍卖、变卖该抵押物所得价款享有优先受偿权。 2、收到江西省南昌市中级人民法院《执行通知书》。
重庆文旅城	查封重庆文旅城展示中心	销售物业资产	二审	1、一审判决在债权范围内有权对重庆文旅城涉诉资产折价或者以拍卖、变卖该财产所得的价款优先受偿。
重庆文旅城	乐园设备	销售物业资产	执行	1、原告已起诉保全该项资产。 2、收到《执行裁定书》。
重庆文旅城	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、判决涉诉资产以折价或拍卖、变卖所得价款在判决在债权范围内优先受偿。 2、收到《执行裁定书》。
重庆文旅城	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、判决涉诉资产所有权归原告所有； 2、判决在债权范围内对涉诉资产以折价或以变卖、拍卖所得的价款优先受偿； 3、收到《执行裁定书》。
无锡文旅城	A3-1&A4-1（室外乐园）	自持物业资产	二审判决	判决在债权范围内对无锡文旅城涉诉资产折价或者拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权。
无锡文旅城	A3-2-2（乐园二期）	自持物业资产	二审判决	判决在债权范围内对无锡文旅城涉诉资产折价或者拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权。
无锡文旅城	无锡市万达文旅城8不动产（太湖秀剧场）	自持物业资产	执行	法院裁定，被执行人位于无锡市万达文旅城8不动产作价2.8亿元交付申请执行人，抵偿被执行人相应债务。
无锡文旅城	位于无锡市滨湖区南湖北路北侧的土地	自持物业资产	二审判决	判决在债权范围内对无锡文旅城涉诉资产折价或拍卖、变卖的价款按照抵押登记顺序享有优先受偿权。
成都文旅城	成都融创文旅城雪世界	自持物业资产	执行	1、判决成都文旅城向原告支付3000万元。 2、已首次查封成都文旅城雪世界资产。
成都文旅城	成都融创文旅城雪世界	自持物业资产	二审判决	1、判决在债权范围内对成都文旅城涉诉资产拍卖或者变卖的价款享有优先受偿的权利。 2、轮候查封成都文旅城雪世界。
成都文旅城	成都融创文旅城雪世界	自持物业资产	一审判决	1、判决在债权范围内对成都文旅城涉诉资产拍卖或者变卖的价款享有优先受偿的权利。 2、轮候查封成都文旅城雪世界。

项目	涉诉资产	涉诉资产类型	所处阶段	进展
成都文旅城	成都融创文旅城雪世界	自持物业资产	二审判决	1、判决在债权范围内对成都文旅城涉诉资产拍卖或者变卖的价款享有优先受偿的权利。 2、查封成都文旅城雪世界。
成都文旅城	成都融创文旅城雪世界	自持物业资产	执行	1、收到恢复执行裁定。 2、轮候查封雪世界。
成都文旅城	成都融创文旅城雪世界	自持物业资产	二审判决	1、判决在债权范围内对成都文旅城涉诉资产拍卖或者变卖的价款享有优先受偿的权利。 2、轮候查封成都文旅城雪世界。
成都文旅城	租赁物为乐园、酒店设备等	自持物业资产	二审判决	1、判决在债权范围内对成都文旅城涉诉资产经折价、变卖后的所得价款优先受偿。
成都文旅城	抵押物--四星、五星文旅城酒店	自持物业资产	二审	二审审理中
成都文旅城	抵押物--停车楼	自持物业资产	二审	二审审理中
广州文旅城	酒店群、秀场	自持物业资产	一审	一审审理中
广州文旅城	乐园设备	自持物业资产	一审判决	判决履行付款义务前,租赁物的所有权归浦银金租所有,浦银金租就租赁物与广州万达协议折价,或者以拍卖、变卖所得的价款优先受偿;租赁物折价或者拍卖、变卖后,其价款超过债券部分归广州万达所有,不足部分由被告继续清偿。
济南文旅城	文旅城 A6-1 地块 1-26 号房产	自持物业资产	二审判决	1、判决在债权范围内对济南文旅城涉诉资产优先受偿。 2、济南文旅城计划处置济南文旅城 A6-1 地块 1-26 号房产用以偿还债务本金及利息,其中 17 号-26 号已处置。
重庆江北嘴 A-ONE	查封位于重庆市江北城组团 A 分期 A13-1/05 号宗地的国有建设用地及 T4 在建工程	销售物业资产	执行	判决在债权范围内对重庆江北嘴 A-ONE 涉诉资产折价或拍卖、变卖该抵押物所得价款在合同约定的担保范围内先受偿。
温州翡翠海岸城	查封 B16、17 合并地块	销售物业资产	执行	1、判决在债权范围内对温州翡翠海岸城涉诉资产以折价或以拍卖、变卖该抵押财产的价款优先受偿。 2、收到《执行裁定书》。
温州翡翠海岸城	浙江省平阳县西湾围涂区块 B-29、B-30 合并地块国有建设用地使用权、浙江省平阳县西湾围涂区块	销售物业资产	执行	1、判决在债权范围内对温州翡翠海岸城涉诉资产折价,或申请以拍卖变卖该抵押物所得价款优先受偿。 2、收到《执行通知书》。

项目	涉诉资产	涉诉资产类型	所处阶段	进展
	B-27 地块国有建设用地使用权			
温州翡翠海岸城	浙江省平阳县西湾围涂区块 B-34 地块的国有建设用地使用权、浙江省平阳县西湾围涂区块 B57、B58 合并地块的国有建设用地使用权	销售物业资产	执行	1、判决在债权范围内对温州翡翠海岸城涉诉资产折价,或申请以拍卖变卖该抵押物所得价款优先受偿。 2、收到《执行通知书》。
温州翡翠海岸城	平阳隆恒置业有限公司名下的 3 宗土地使用权及地上所有建筑物、构筑物、58 套聆江苑房屋	销售物业资产	执行	1、判决在债权范围内对温州翡翠海岸城涉诉资产享有优先权,有权就以折价、变卖、拍卖等方式处分抵押物所得价款在判决在债权范围内优先受偿。
温州翡翠海岸城	浙江省平阳县西湾围涂区块 B-35 地块的国有建设用地使用权	销售物业资产	二审	二审审理中

(3) 重庆文旅城、无锡文旅城、济南文旅城、温州翡翠海岸城项目存在多起涉及司法变卖情形,具体参见浙江耀信会计师事务所有限公司出具的“浙耀信专字[2025]123 号”及“浙耀信专字[2025]124 号”专项审计报告。

## 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:中信建投证券股份有限公司

联系人:融创项目组

联系电话:010-56052276

联系邮箱:sunacbond@csc.com.cn

联系地址:北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦

敬请广大债券投资者注意投资风险。

中信建投证券作为上述存续债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，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。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于上述存续债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》《受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注上述存续债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）

(此页无正文，为《关于融创房地产集团有限公司公司债券复牌的临时受托管理事务报告》之盖章页)

中信建投证券股份有限公司

2015年8月13日

