

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



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

2026 年 1 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 2026 年 1 月 6 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、关于相关债券停牌的基本情况

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”），为保证以资抵债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 8 月 18 日开市起停牌。

目前以资抵债选项相关工作已顺利完成，且已完成 2025 年现金支付。PR 融创 01 剩余 6,593,910 张，PR 融创 01 剩余债券本金金额为 494,543,250 元；20 融创 02 剩余张数为 16,787,070 张，20 融创 02 剩余债券本金金额为 1,678,707,000 元；H0 融创 03 本期债券剩余张数为 1,229,700 张，H0 融创 03 剩余债券本金金额为 122,970,000 元；H1 融创 04 剩余张数为 1,250,060 张，H1 融创 04 剩余债券本金金额为 125,006,000 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、融创中国股票经济收益权兑付选项（以下简称“股票选项”）、以资抵债选项以及 2025 年现金支付。为保障债券投资者合法权益，发行人向上海证券交易所、深圳证券交易所申请相关债券自 2026 年 1 月 7 日开市起复牌，复牌后将继续按照《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。

其中 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。

三、相关债券重组的后续安排

根据重组议案，发行人已根据重组议案先后完成债券购回选项、股票选项、以资抵债选项以及 2025 年现金支付。后续，根据相关债券 2024 年第二次债券持有人会议审议通过的《重组议案》：

PR 融创 01 剩余本息偿付安排如下：

单位：元/张

序号	最晚兑付日	兑付本金 金额	兑付利 息金额	资本化利 息金额	资本化利息 之利息金额	合计兑 付金额
1	2029/12/9	0.750	-	-	-	0.750
2	2030/6/9	1.500	-	-	-	1.500
3	2030/12/9	2.250	-	-	-	2.250
4	2031/6/9	3.000	-	-	-	3.000
5	2031/12/9	7.500	-	-	-	7.500
6	2032/6/9	7.500	-	-	-	7.500
7	2032/12/9	7.500	-	-	-	7.500
8	2033/6/9	11.250	-	-	-	11.250
9	2033/12/9	15.000	-	-	-	15.000
10	2034/6/9	18.750	7.725	2.475	0.285	29.235
	合计	75.000	7.725	2.475	0.285	85.485

20 融创 02 剩余本息偿付安排如下：

单位：元/张

序号	最晚兑付日	兑付本金 金额	兑付利 息金额	资本化利 息金额	资本化利息 之利息金额	合计兑 付金额
1	2029/12/9	1.000	-	-	-	1.000
2	2030/6/9	2.000	-	-	-	2.000
3	2030/12/9	3.000	-	-	-	3.000
4	2031/6/9	4.000	-	-	-	4.000
5	2031/12/9	10.000	-	-	-	10.000
6	2032/6/9	10.000	-	-	-	10.000
7	2032/12/9	10.000	-	-	-	10.000

序号	最晚兑付日	兑付本金 金额	兑付利 息金额	资本化利 息金额	资本化利息 之利息金额	合计兑 付金额
8	2033/6/9	15.000	-	-	-	15.000
9	2033/12/9	20.000	-	-	-	20.000
10	2034/6/9	25.000	10.300	3.007	0.346	38.653
	合计	100.000	10.300	3.007	0.346	113.653

H0 融创 03 剩余本息偿付安排如下：

单位：元/张

序号	最晚兑付日	兑付本金 金额	兑付利 息金额	资本化利 息金额	资本化利息 之利息金额	合计兑 付金额
1	2029/12/9	1.000	-	-	-	1.000
2	2030/6/9	2.000	-	-	-	2.000
3	2030/12/9	3.000	-	-	-	3.000
4	2031/6/9	4.000	-	-	-	4.000
5	2031/12/9	10.000	-	-	-	10.000
6	2032/6/9	10.000	-	-	-	10.000
7	2032/12/9	10.000	-	-	-	10.000
8	2033/6/9	15.000	-	-	-	15.000
9	2033/12/9	20.000	-	-	-	20.000
10	2034/6/9	25.000	10.300	8.060	0.927	44.287
	合计	100.000	10.300	8.060	0.927	119.287

H1 融创 04 剩余本息偿付安排如下：

单位：元/张

序号	最晚兑付日	兑付本金 金额	兑付利 息金额	资本化利 息金额	资本化利息 之利息金额	合计兑 付金额
1	2029/12/9	1.000	-	-	-	1.000
2	2030/6/9	2.000	-	-	-	2.000
3	2030/12/9	3.000	-	-	-	3.000
4	2031/6/9	4.000	-	-	-	4.000
5	2031/12/9	10.000	-	-	-	10.000
6	2032/6/9	10.000	-	-	-	10.000
7	2032/12/9	10.000	-	-	-	10.000
8	2033/6/9	15.000	-	-	-	15.000
9	2033/12/9	20.000	-	-	-	20.000
10	2034/6/9	25.000	10.300	3.126	0.359	38.785
	合计	100.000	10.300	3.126	0.359	113.785

四、停牌期间重大事项

发行人分别于 2025 年 9 月 30 日、2025 年 11 月 5 日、2025 年 11 月 28 日、

2025 年 12 月 26 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：

（一）未能清偿到期债务情况

2025 年 8 月，发行人新增到期未偿付借款本金 42.15 亿元；2025 年 9 月，发行人新增到期未偿付借款本金 28.86 亿元；2025 年 10 月，发行人新增到期未偿付借款本金 6.50 亿元，2025 年 11 月，发行人新增到期未偿付借款本金 1.53 亿元。

截至 2025 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 2025 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	313.83	本金逾期	到期未还	313.83
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	606.96	本金逾期	到期未还	606.96
其他有息债务	公司合并财务报表范围内子公司	其他	260.65	本金逾期	到期未还	260.65

*上述 2025 年 11 月及截至 2025 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

自 2024 年 8 月 1 日截止至 2025 年 11 月 30 日，发行人新增 22 项失信行为。

（三）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
重庆文旅城	重庆市沙坪坝区西林大道 84 号的 4 套抵押房产	自持物业资产	二审	一审判决，原告对抵押物按顺位享有优先权。

项目	涉诉资产	涉诉资产类型	所处阶段	当前进展
				目前二审进行中。
成都文旅城	施柏阁酒店、堇悦酒店	自持物业资产	再审判决	原告对两栋酒店（施柏阁、堇悦）享有优先权。
重庆文旅城	位于沙坪坝区文广大道 5 号负 1 号的停车用房	自持物业资产	恢复执行	原告对位于沙坪坝区文广大道 5 号负 1 号的停车用房享有优先受偿权
重庆文旅城	抵押车位	自持物业资产	执行	原告对抵押物享有优先受偿权。
成都文旅城	抵押物--停车楼	自持物业资产	二审判决	一审判决原告对抵押物享有优先受偿。 二审维持原判。
无锡文旅城	文华酒店	自持物业资产	执行	法拍流拍。
翡翠海岸城	B-27 地块、B-29/30 地块	销售物业资产	执行	签署和解协议。
成都文旅城	融创茂、主题乐园、秀场、会议中心、酒吧街、宋品酒店	自持物业资产	起诉	要求对融创茂、主题乐园、秀场、会议中心、酒吧街、宋品酒店自持物业抵押资产享有优先权
重庆文旅城	重庆市沙坪坝区西林大道 84 号的 4 套抵押房产	自持物业资产	二审	一审判决：原告对抵押物按顺位享有优先权。 二审开庭。
重庆文旅城	车位	自持物业资产	执行	恢复执行。
重庆文旅城	118 套停车用房	自持物业资产	执行	法院受理原告执行申请
成都文旅城	停车楼	自持物业资产	执行	二审判决，维持原判。已进入到执行阶段。

（四）诉讼情况

1、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：融创（青岛）置地有限公司（以下简称“融创青岛”）、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（以下简称“北京嘉茂”）、青岛浩中房地产有限公司（以下简称“青岛浩中”）。

案由：金融借款合同纠纷。

二审判决主要内容如下：

（1）青岛置地偿还本金 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。

(2) 对青岛置地持有北京融创嘉茂 30%质押股权享有优先权。

(3) 融房、北京融创嘉茂、青岛浩中承担连带责任。

(4) 中航信托在收到本金后 10 日内将其持有的北京融创嘉茂 70%股权交还给青岛置地。

2、渤海国际信托股份有限公司诉讼

关于原告渤海国际信托股份有限公司与重庆万达城投资有限公司、融创房地产集团有限公司金融借款合同纠纷一案，发行人于近日收到《执行裁定书》，根据执行工作需要，为利于财产的处置和案件的执行，将本案指定重庆市沙坪坝区人民法院执行。

3、中融国际信托有限公司诉讼

关于原告中融国际信托有限公司与武汉会昌置业投资有限公司、武汉合富联银置业发展有限公司、武汉塔子湖置业有限公司、融科智地（武汉）有限公司、武汉融创基业控股集团有限公司、融创房地产集团有限公司、大连融创颀腾房地产开发有限公司、天津星耀投资有限公司、河南融创奥城置业有限公司金融借款合同纠纷一案恢复执行。

4、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上海融创房地产开发集团有限公司、徐州德郡企业管理有限公司、盐城融郡置业有限公司和融创房地产合同纠纷一案，立案执行。

5、深圳市兆驰股份有限公司诉讼

关于原告深圳市兆驰股份有限公司与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借款合同纠纷一案，二审撤诉，一审判决生效。

6、哈尔滨银行股份有限公司诉讼

原告：哈尔滨银行股份有限公司（以下简称“哈尔滨银行”）。被告：哈尔滨万达城投资有限公司（以下简称“哈尔滨万达”）、融创房地产集团有限公司、天津融创玺辉文旅地产有限公司（以下简称“融创玺辉”）。

案由：金融借款合同纠纷。

诉讼请求主要内容如下：

(1) 偿还本金 632,241,020.41 元，利息（罚息、复利）180,932,649.03 元。

(2) 原告对被告的抵押物享有抵押权，有权就该抵押物折价或拍卖、变卖所得价款优先受偿。原告对被告质押的租金收益（记证明编号 04671448000558947799）享有质权，有权就该租金收益优先受偿。

(3) 发行人、融创玺辉对上述债务承担连带保证责任。

7、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金融借款合同纠纷一案，二审裁定撤回上诉，一审判决生效。

8、中融国际信托有限公司诉讼

原告：中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）。

被告：融创房地产集团有限公司、深圳融创房地产集团有限公司（以下简称“深圳融创”）、创远（珠海市）房地产有限公司（以下简称“创远房地产”）、中山铭晟房地产开发有限公司（以下简称“中山铭晟”）、中山市建成房地产开发有限公司（以下简称“中山建成”）、中山市茵景房地产开发有限公司（以下简称“中山茵景”）、中山市立信房地产开发有限公司（以下简称“中山立信”）、天津星耀投资有限公司（以下简称“天津星耀”）、广州融海房地产开发有限公司（以下简称“广州融海”）、龙锦洪、龙玉禅。案由：金融借款合同纠纷。

一审判决主要内容如下：

(1) 融创房地产、深圳融创、创远房地产、中山铭晟、中山建成、中山立信、天津星耀、广州融海偿还本金约 15.19 亿，利息约 2.47 亿，违约金约 3 亿（暂计至 2023 年 8 月 21 日）并以未付本金为基数按日万五支付至付清之日，律师费 30 万。

(2) 中融信托对中山铭晟 100%股权享有优先权；对中山茵景三宗土地、中山立信两宗土地享有优先权；对龙锦洪、龙玉禅分别持有的中山建成、中山茵景、中山立信三个公司的各 7.5%股权享有优先权。

9、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金融

借款合同纠纷一案，二审判决，驳回上诉。

10、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金融借款合同纠纷一案，二审判决，驳回上诉。（四）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，甘肃矿区法院裁定，将重新选择评估机构对抵押物项目土地及在建工程进行重新评估。

11、中建投信托股份有限公司仲裁

申请人：中建投信托股份有限公司（以下简称“中建投信托”）。

被申请人：南昌万达城投资有限公司（以下简称“南昌万达城”）、融创房地产集团有限公司、南昌融创主体文化旅有管理有限公司（以下简称“南昌主题文旅”）、南昌融创城商业管理有限公司（以下简称“南昌融创城商管”）。

案由：金融借款合同纠纷。

仲裁请求主要内容如下：

（1）南昌万达城向申请人返还融资款 17.385 亿元及利息、罚息、复利；南昌万达城向申请人支付律师费 20 万元；

（2）申请人对南昌万达城提供的抵押物享有优先权；

（3）申请人对南昌万达城质押的租金收入、管理费收入等应收账款享有质押权；

（4）融创房地产、南昌融创城商管承担连带责任；

（5）申请人对南昌融创城商管质押的管理费收入、多种经营收入享有质押权；

（6）申请人对南昌主题文旅质押的南昌万达茂海洋馆门票收入享有优先权；

（7）被申请人向申请人支付仲裁费、保全费、担保费；

12、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上海融创房地产开发集团有限公司、徐州德郡企业管理有限公司、盐城融郡置业有限公司和融创房地产合同纠纷一案，立案执行。法院公告将进行现房、土地评估拍卖。

13、深圳市兆驰股份有限公司诉讼

关于原告深圳市兆驰股份有限公司与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借款合同纠纷一案，二审撤诉，一审判决生效，进入执行阶段。

（五）破产清算事项

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。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。2025 年 8 月 27 日，天津市高级人民法院出具《民事裁定书》（2025）津破终 22 号，裁定驳回上诉，维持原裁定。

发行人认为自身资产大于负债，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。

上述未能清偿到期债务情况、存在失信行为的情况、公司债券偿付保障措施的重大事项、诉讼情况和破产情况将对发行人生产经营以及偿债能力产生一定的不利影响，发行人表示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。

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）

