

债券代码：	135548	债券简称：	H 融创 05
债券代码：	136624	债券简称：	H 融创 07
债券代码：	163376	债券简称：	PR 融创 01
债券代码：	163377	债券简称：	20 融创 02
债券代码：	114821	债券简称：	H0 融创 03
债券代码：	149350	债券简称：	H1 融创 01
债券代码：	149436	债券简称：	H1 融创 03
债券代码：	133033	债券简称：	H1 融创 04

融创房地产集团有限公司
关于披露第三方审计机构出具的债券偿付保障资产审计报告的公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

一、审计报告主要内容

2022 年 12 月，融创房地产集团有限公司（以下简称“融创集团”）通过召开持有人会议，对以下债券（以下简称“展期债券”）本息兑付安排进行了调整，并增加偿付保障措施。

序号	债券代码	债券简称
1	135548.SH	H 融创 05
2	136624.SH	H 融创 07
3	163376.SH	PR 融创 01
4	163377.SH	20 融创 02
5	114821.SZ	H0 融创 03
6	149350.SZ	H1 融创 01
7	149436.SZ	H1 融创 03
8	133033.SZ	H1 融创 04
9	136171.SZ	H21 融 1 优

为保障债券持有人权益，融创集团已于 2023 年 4 月 13 日发布《融创房地产集团有限公司关于聘请第三方审计机构落实债券偿付保障措施的公告》，已聘请浙江耀信会计师事务所有限公司（以下简称“耀信会计师事务所”）作为第三方审计机构对前述偿付保障措施进行监督，并于 2023 年 7 月披露耀信会计师事务所对偿付保障资产在 2022 年 12 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日期间货币资金收入和支出情况的审计意见，于 2023 年 12 月披露耀信会计师事务所对偿付保障资产在 2023 年 4 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日期间货币资金收入和支出情况的审计意见，于 2024 年 6 月披露耀信会计师事务所对偿付保障资产在 2023 年 10 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日期间货币资金收入和支出情况的审计意见，于 2024 年 12 月披露耀信会计师事务所对偿付保障资产在 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日期间货币资金收入和支出情况的审计意见，于 2025 年 7 月披露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的审计意见。

近期，耀信会计师事务所对偿付保障资产在 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日期间货币资金收入和支出情况出具了《审计报告》。现将相关情况予以披露：

（一）融创偿付保障资产 A 组团公司审计意见

耀信会计师事务所审计了“重庆文旅城”、“绍兴黄酒小镇”所涉及的七家公司（以下简称“融创偿付保障资产 A 组团公司”）2025 年 4 月 1 日-2025 年 9 月 30 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[2026]5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附注二说明的“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 2025 年 4 月 1 日-2025 年 9 月 30 日的货币资金收入和支出情况。

（二）融创偿付保障资产 B 组团公司审计意见

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”所涉及的十七家公司（以下简称“融创偿付保障资产 B 组团公司”）2025 年 4 月 1 日-2025 年 9 月 30 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[2026]6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附注二说明的“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 2025 年 4 月 1 日-2025 年 9 月 30 日的货币资金收入和支出情况。

二、偿付保障资产在报告期间内的变动简述

（一）融创偿付保障 A 组团资产

根据融创房地产集团有限公司召开的债券持有人会议中《关于进一步调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施及豁免交叉违约条款的议案》/《关于进一步调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施的议案》（以下统称为“持有人会议议案”），债券

持有人通过表决同意将重庆文旅城、绍兴黄酒小镇项目确定为融创偿付保障 A 组团资产。债券持有人对重庆文旅城享有“处置收益权”，即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；债券持有人对绍兴黄酒小镇项目享有“剩余收益权”，即在不影响保交楼前提下，销售物业资产开发销售或项目出售产生的净剩余现金流。

1.处置收益权相关现金流

报告期内，重庆文旅城重庆领创汇润酒店管理有限公司下属酒店重庆领创汇润酒店管理有限公司融创嘉陵酒店以及重庆领创汇润酒店管理有限公司融创锦逸酒店“自持物业资产”被法院强制执行，本次强制执行“自持物业资产”可用于兑付融创房地产集团有限公司展期债券本息金额为 0.00 元。

2.剩余收益权相关现金流

绍兴黄酒小镇项目 2025 年 4 月 1 日-2025 年 9 月 30 日期间已发生的成本费用流出均属于绍兴黄酒小镇项目开发建设所涉及的相关成本费用并真实支付，根据持有人会议议案规定，项目开发建设并交付所涉及的成本费用可允许优先支付。

3.其他事项

经审计，2025 年 4 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日期间，融创偿付保障资产 A 组团公司管理层未发现融创集团及其关联方占用绍兴黄酒小镇项目资金的事项。

融创偿付保障 A 组团资产涉及司法和变卖事项，详细信息请见审计报告。

（二）融创偿付保障 B 组团资产

根据融创房地产集团有限公司召开的债券持有人会议中《关于调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施及豁免交叉违约条款的议案》/《关于调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施的议案》/《关于调整资产支持证券兑付安排、增加保障措施及豁免交叉违约条款的议案》（以下统称为“持有人会议议案”），债券持有人通过表决同意将无锡文旅城、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确定为融创偿付保障 B 组团资产。债券持有人对无锡文旅城、成都文旅城、广州文旅城、济南文旅城享有“处置收益权”，即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；债券持有人对重庆江北嘴 A-ONE 项目、温州翡翠海岸城项目享有“剩余收益权”，即在不影响保交楼前提下，销售物业资产开发销售或项目出售产生的净剩余现金流。

1.处置收益权相关现金流

报告期内，无锡文旅城、成都文旅城、广州文旅城、济南文旅城不存在“自持物业资产”对外处置情况。未发生债券持有人应享有的无锡文旅城、成都文旅城、广州文旅城、济南文旅城“处置收益权”的现金流。

2.剩余收益权相关现金流

重庆江北嘴 A-ONE 项目、温州翡翠海岸城项目 2025 年 4 月 1 日-2025 年 9 月 30 日期间已发生的成本费用流出均属于重庆江北嘴 A-ONE 项目、温州翡翠海岸城项目开发建设所涉及的相关成本费用并真实支付，根据持有人会议议案规定，项目开发建设并交付所涉及的成本费用可允许优先支付。

3.其他事项

经审计，2025 年 4 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日期间，融创偿付保障资产 B 组团公司管理层未发现融创集团及其关联方占用重庆江北嘴 A-ONE 项目、温州翡翠海岸城项目资金的事项。

融创偿付保障 B 组团资产涉及司法和变卖事项，详细信息请见审计报告。

三、审计报告查阅方式

融创集团已将本期审计报告发送给各期“展期债券”受托管理人，“展期债券”持有人可通过以下邮件方式提出查阅申请，融创集团及该“展期债券”受托管理人应当予以配合。

（一）融创集团联系方式：

公司：融创房地产集团有限公司

联系人：融创公司债券组

联系邮箱：sunacbond@sunac.com.cn

联系地址：北京市朝阳区融科望京中心 B 座 26 层

（二）债券受托管理人联系方式：

中信建投证券股份有限公司：

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：sunac@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

国泰海通证券股份有限公司：

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_gtth@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

华泰联合证券有限责任公司：

公司：华泰联合证券有限责任公司

联系人：融创项目组

联系电话：021-38966567/021-38966539

联系邮箱：sunac@htsc.com

联系地址：上海市浦东新区保利广场E座20层

特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《融创房地产集团有限公司关于披露第三方审计机构出具的债券偿付保障资产审计报告的公告》之盖章页）

融创房地产集团有限公司



2026 年 1 月 14 日