

关于

融创房地产集团有限公司
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

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 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重大事项的公告》，现就公司债券重大事项报告如下：

一、重大事项

根据发行人 2026 年 1 月 14 日披露的《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》，发行人发生的重大事项如下：

“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“发行人”）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	118470.SZ	H6 融地 01
7	149350.SZ	H1 融创 01
8	149436.SZ	H1 融创 03
9	133033.SZ	H1 融创 04
10	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堇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的金额为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_gtht@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。

根据浙江耀信会计师事务所有限公司出具的“浙耀信专字[2026]5号”及“浙耀信专字[2026]6号”专项审计报告：

1、截至2025年11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、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	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。目前二审进行中。

项目	涉诉资产	涉诉资产类型	所处阶段	进展
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。
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。
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。目前二审进行中。
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。
无锡文旅城	A3-1&A4-1（室外乐园）	自持物业资产	二审判决	1、被告向原告偿还租金、并支付留购款、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》
无锡文旅城	A3-2-2（乐园二期）	自持物业资产	二审判决	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》。
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	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。 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》。
无锡文旅城	文华酒店	自持物业资产	执行	法拍流拍
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。

项目	涉诉资产	涉诉资产类型	所处阶段	进展
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。
成都文旅城	施柏阁酒店、董悦酒店	自持物业资产	再审判决	原告对两栋酒店（施柏阁、董悦）享有优先权。
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	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。
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
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。
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	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。
广州文旅城	广州市花都区凤凰北路 75 号（酒店 1 栋）、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	自持物业资产	执行	二审判决已生效，收到《执行裁定书》。查封、冻结、扣划、截留、扣押、变卖属于被告价值 547719831.96 元的财产。
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	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。
温州翡翠海岸	B-27 地块、B-29/30 地块	销售物业资产	执行	签署和解协议

项目	涉诉资产	涉诉资产类型	所处阶段	进展
城				
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-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[2026]5 号”及“浙耀信专字[2026]6 号”专项审计报告。

中信建投证券作为本次债券的受托管理人，就该重大事项提请投资者关注上述风险，并关注上述重大事项对生产经营、财务状况及偿债能力的潜在影响。

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

