

债券简称：H 融创 05

债券代码：135548.SH

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
(关于披露第三方审计机构出具的债券偿付保障资
产审计报告)

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)

2026 年 1 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 2016 年非公开发行公司债券（第四期）募集说明书》、《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非公开发行 2015 年公司债券之债券受托管理协议》、《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.....	3
四、提醒投资者关注的风险.....	8
五、受托管理人的联系方式.....	8

一、本期债券核准情况

（一）H 融创 05

本次公司债券已经上海证券交易所于 2015 年 12 月 16 日签发的“上证函[2015]2514 号”文无异议确认，公司获准向合格投资者非公开发行面值总额不超过 50 亿元的公司债券。

本次公司债券发行总额不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元），拟分期发行。首期基础发行规模为 10 亿元，可超额配售不超过 40 亿元，最终发行规模 27 亿元，债券名称“融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）”；第二期基础发行规模为 10 亿元，可超额配售不超过 13 亿元，最终发行规模 23 亿元，债券名称“融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）”。

（二）H 融创 07

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

（一）H 融创 05

1、债券名称：融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）

2、债券简称：H 融创 05

3、债券代码：135548.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 23.00 亿元，目前存续规模 2.15 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非公开发行 2016 年公司债券（第四期）2022 年第一次债券持有人会议、融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）2022 年第二次债券持有人会议、融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）2024 年第一次债券持有人会议审议通过，具体安排详见《关于召开融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）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非公开发行 2016 年公司债券（第四期）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非公开发行 2016 年公司债券（第四期）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非公开发行 2016 年公司债券（第四期）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非公开发行 2016 年公司债券（第四期）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非公开发行 2016 年公司债券（第四期）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非公开发行 2016 年公司债券（第四期）2024 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非公开发行 2016 年公司债券（第四期）2024 年第二次债券持有人会议结果的公告》。

（二）H 融创 07

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 1.08 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 05”、“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 2026 年 1 月 14 日发布《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》，公告主要内容如下：

“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“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萱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。”

国泰海通作为“H 融创 05”、“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(关于披露第三方审计机构出具的债券偿付保障资产审计报告)》之签章页)

债券受托管理人: 国泰海通证券股份有限公司



2026年1月19日