

关于
融创房地产集团有限公司
涉及重大诉讼及
增信保障措施重大事项的
临时受托管理事务报告

债券简称：PR 融创 01

债券代码：163376.SH

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 2 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 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涉及重大诉讼及增信措施重大事项的公告》，现就公司债券重大事项报告如下：

根据发行人 2026 年 1 月 30 日披露的《融创房地产集团有限公司关于涉及重大诉讼及增信措施重大事项的公告》，发行人发生的重大事项如下：

“一、公司及子公司涉及重大诉讼情况

融创房地产集团有限公司（以下简称“融创房地产”、“公司”或“发行人”）及其子公司涉及重大诉讼情况如下：

（一）国投泰康信托有限公司合同纠纷

原告：国投泰康信托有限公司（以下简称“国投泰康”）。

被告：长沙环球世纪发展有限公司（以下简称“长沙环球”）、融创房地产。

案由：合同纠纷。

北京金融法院的判决主要内容如下：

- 1、长沙环球向国投泰康偿还借款本金 649,000,000 元。
- 2、长沙环球向国投泰康支付利息及违约金（截至 2022 年 8 月 20 日的逾期利息及违约金之和为 32,303,082.92 元）。
- 3、长沙环球向国投泰康支付律师费损失 200,000 元。
- 4、国投泰康有权就长沙环球名下土地使用权【不动产权证号：湘（2019）长沙县不动产权第 0005475 号、他项权证号：湘（2020）长沙县不动产登记证明第 0068480 号】及土地使用权【不动产权证号：湘（2019）长沙县不动产权第 0005483 号、他项权证号：湘（2020）长沙县不动产登记证明第 0068480 号】折价、或者以拍卖、变卖的价款按照抵押登记顺序优先受偿；
- 5、国投泰康有权就长沙环球在中国光大银行股份有限公司指定账户内的资金在本判决第 1 项至第 3 项所确定的债务范围内优先受偿。
- 6、融创房地产对国投泰康在判决第 1 项至第 3 项所确定的债务范围内向国投泰康承担连带保证责任。

近日，收到北京金融法院（2026）京 74 执恢 2 号《执行通知书》，该案件恢复执行。

(二) 光大兴陇信托有限责任公司金融借款合同纠纷

原告：光大兴陇信托有限责任公司（以下简称“光大信托”）。

被告：合肥万达城投资有限公司（以下简称“合肥万达城”）、融创房地产。

案由：金融借款合同纠纷。

中国国际经济贸易仲裁委员会的裁决主要内容如下：

1、合肥万达城向光大信托支付未偿还借款本金人民币 1,385,661,007.44 元；利息 98,382,692.52 元(暂计至 2024 年 9 月 6 日)以及逾期罚息 6,833,695.20 元(暂计至 2024 年 9 月 6 日)。

2、光大信托有权对合肥万达城名下万达商务中心 12 幢合肥融创美居酒店的土地使用权及房产、合肥融创铂尔曼酒店的土地使用权及房产、万达商务中心 13 幢合肥融创诺富特酒店的土地使用权及房产、合肥融创万达文华酒店的土地使用权及房产、万达商务中心 19 幢合肥融创万达嘉华酒店的土地使用权及房产折价或者拍卖、变卖，并就所得价款在上述裁决项金额的范围内优先受偿。

3、融创房地产向光大信托履行还款补足义务，支付上述第裁决项总额与信托账户内累计可供分配资金人民币 21,930.07 元的差额部分。

(三) 国华人寿保险股份有限公司金融借款合同纠纷

近日，公司收到上海金融法院《执行通知书》（2026）沪 74 执 121 号，光大信托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、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案，现已进入执行阶段，执行金额 2,215,913,415.21 元。

二、增信措施事项

2022 年 3 月，公司召开 2022 年召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第二次债券持有人会议，审议通过将北京融创恒基地产有限公司所持有的青岛隆岳置业有限公司（以下简称“青岛隆岳”）70%的股权及上述股权对应的全部收益为本期债券提供质押增信的议案。

日前，青岛隆岳收到山东省青岛市中级人民法院出具的《民事判决书》(2025)鲁 02 民初 1161 号和《民事判决书》(2025)鲁 02 民初 1163 号。判决情况如下：

(一) 《民事判决书》（2025）鲁 02 民初 1161 号

原告：中国民生银行股份有限公司（以下简称“民生银行”）。

被告：东方影都融创投资有限公司（以下简称“东方影都”）、融创房地产、青岛隆岳置业有限公司（以下简称“青岛隆岳”）。

案由：金融借款合同纠纷。

二审判决主要内容如下：

1、东方影都于判决生效之日起十日内偿还民生银行借款本金2亿元及利息、罚息、复利57565211.85元。

2、融创房地产对上述第1项给付义务承担连带清偿责任。

3、对上述第1项确定的债权，民生银行有权以东方影都提供抵押担保的不动产处分所得的价款优先受偿。

4、对上述第1项确定的债权，民生银行有权以被告青岛隆岳置提供抵押担保其拥有的2项不动产处分所得的价款优先受偿。

（二）《民事判决书》（2025）鲁02民初1163号

原告：中国民生银行股份有限公司青岛分行（以下简称“青岛分行”）。

被告：东方影都、融创房地产、青岛隆岳。

案由：金融借款合同纠纷。

二审判决主要内容如下：

1、东方影都于判决生效之日起十日内偿还青岛分行借款本金208,312,373.73元及利息、罚息、复利26,170,208.95元。

2、东方影都于判决生效之日起十日内给付青岛分行律师代理费1万元。

3、融创房地产对上述第1、2项给付义务承担连带清偿责任。

4、对上述第1、2项确定的债权，青岛分行有权以东方影都提供抵押担保的4项不动产处分所得的价款优先受偿。

5、对上述第1、2项确定的债权，青岛分行有权以被告青岛隆岳提供抵押担保其拥有的2项不动产处分所得的价款优先受偿。

案件中涉及的债务及担保为公司召开融创房地产集团有限公司公司债券2022年第二次债券持有人会议之前所形成的债务及担保。”

受托管理人关注到发行人涉及重大诉讼及增信保障措施重大事项的事项，受托管理人提示持有人关注上述事项对公司偿债能力的影响。

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涉及重大诉讼及增信措施重大事项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

