

关于  
融创房地产集团有限公司  
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 |
| 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 |
| 债券简称：CZ 融创 01 | 债券代码：243440.SH |
| 债券简称：CZ 融创 02 | 债券代码：243441.SH |
| 债券简称：CZ 融创 03 | 债券代码：134395.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 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、20 融创 02、H0 融创 03、H1 融创 04、CZ 融创 01、CZ 融创 02 和 CZ 融创 03 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：

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重大事项的公告》，发行人发生的重大事项如下：

“一、未能清偿到期债务情况

（一）近期新增到期未偿付借款情况

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”）及其子公司新增到期未偿付借款情况如下：

单位：元

| 债务类型   | 债务人名称           | 债务金额        | 债务期限   | 获知违约的时间   | 违约金额        | 违约原因    |
|--------|-----------------|-------------|--------|-----------|-------------|---------|
| 其他有息债务 | 重庆荟觅房地产开发有限公司   | 50,000,000  | 3.00 年 | 2026/1/30 | 50,000,000  | 未按时偿还本金 |
| 其他有息债务 | 重庆荟觅房地产开发有限公司   | 150,000,000 | 2.75 年 | 2026/1/30 | 150,000,000 | 未按时偿还本金 |
| 其他有息债务 | 重庆融创津澜房地产经纪有限公司 | 25,000,000  | 3.00 年 | 2026/1/30 | 25,000,000  | 未按时偿还本金 |
| 其他有息债务 | 重庆融创津澜房地产经纪有限公司 | 29,000,000  | 3.00 年 | 2026/1/30 | 29,000,000  | 未按时偿还本金 |

\*上述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）2025 年 12 月未能清偿到期债务情况

2025 年 12 月，融创房地产到期未偿付借款本金减少 67.03 亿元，截至 2025 年 12 月 31 日，公司到期未偿付借款本金为 1,116.30 亿元。

其中，截至 2025 年 12 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 12 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    | 308.45 | 本金逾期 | 到期未还 | 308.45                |

| 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12月末的未偿还余额 |
|-----------|----------------|---------|--------|------|------|-------------------|
| 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 | 533.53 | 本金逾期 | 到期未还 | 533.53            |
| 其他有息债务    | 公司合并财务报表范围内子公司 | 其他      | 272.11 | 本金逾期 | 到期未还 | 272.11            |

\*上述2025年12月及截至2025年12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

近期，公司及重要子公司新增以下14项失信行为，具体情况如下：

（一）（2025）津0111执7319号

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| 被执行人姓名/名称    | 融创房地产集团有限公司         |
| 执行法院         | 天津市西青区人民法院          |
| 省份           | 天津                  |
| 执行依据文号       | （2024）津0111民初11944号 |
| 立案时间         | 2025年11月3日          |
| 案号           | （2025）津0111执7319号   |
| 做出执行依据单位     | 天津市西青区人民法院          |
| 生效法律文书确定的义务  | （2024）津0111民初11944号 |
| 被执行人的履行情况    | 全部未履行               |
| 失信被执行人行为具体情形 | 违反财产报告制度            |

（二）（2025）津0111执7226号

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| 被执行人姓名/名称    | 融创房地产集团有限公司         |
| 执行法院         | 天津市西青区人民法院          |
| 省份           | 天津                  |
| 执行依据文号       | （2024）津0111民初18820号 |
| 立案时间         | 2025年10月29日         |
| 案号           | （2025）津0111执7226号   |
| 做出执行依据单位     | 天津市西青区人民法院          |
| 生效法律文书确定的义务  | （2024）津0111民初18820号 |
| 被执行人的履行情况    | 全部未履行               |
| 失信被执行人行为具体情形 | 违反财产报告制度            |

（三）（2025）津0111执5775号

|           |                    |
|-----------|--------------------|
| 被执行人姓名/名称 | 融创房地产集团有限公司        |
| 执行法院      | 天津市西青区人民法院         |
| 省份        | 天津                 |
| 执行依据文号    | （2025）津0111民初4389号 |

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| 立案时间         | 2025 年 8 月 20 日         |
| 案号           | (2025) 津 0111 执 5775 号  |
| 做出执行依据单位     | 天津市西青区人民法院              |
| 生效法律文书确定的义务  | (2025) 津 0111 民初 4389 号 |
| 被执行人的履行情况    | 全部未履行                   |
| 失信被执行人行为具体情形 | 违反财产报告制度                |

(四) (2025) 津 0111 执 6916 号

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| 被执行人姓名/名称    | 融创房地产集团有限公司            |
| 执行法院         | 天津市西青区人民法院             |
| 省份           | 天津                     |
| 执行依据文号       | (2025) 津 01 民终 8233 号  |
| 立案时间         | 2025 年 10 月 14 日       |
| 案号           | (2025) 津 0111 执 6916 号 |
| 做出执行依据单位     | 天津市西青区人民法院             |
| 生效法律文书确定的义务  | (2025) 津 01 民终 8233 号  |
| 被执行人的履行情况    | 全部未履行                  |
| 失信被执行人行为具体情形 | 违反财产报告制度               |

(五) (2025) 豫 0192 执 3927 号

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| 被执行人姓名/名称    | 河南融创奥城置业有限公司            |
| 执行法院         | 郑州航空港经济综合实验区人民法院        |
| 省份           | 河南                      |
| 执行依据文号       | (2025) 豫 0192 民初 1810 号 |
| 立案时间         | 2025 年 8 月 19 日         |
| 案号           | (2025) 豫 0192 执 3927 号  |
| 做出执行依据单位     | 郑州航空港经济综合实验区人民法院        |
| 生效法律文书确定的义务  | (2025) 豫 0192 民初 1810 号 |
| 被执行人的履行情况    | 全部未履行                   |
| 失信被执行人行为具体情形 | 违反财产报告制度                |

(六) (2024) 津 01 执 3907 号

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| 被执行人姓名/名称   | 融创华北发展集团有限公司         |
| 执行法院        | 天津市第一中级人民法院          |
| 省份          | 天津                   |
| 执行依据文号      | (2024) 京民终 844 号     |
| 立案时间        | 2024 年 11 月 25 日     |
| 案号          | (2024) 津 01 执 3907 号 |
| 做出执行依据单位    | 天津市第一中级人民法院          |
| 生效法律文书确定的义务 | (2024) 京民终 844 号     |

|              |          |
|--------------|----------|
| 被执行人的履行情况    | 全部未履行    |
| 失信被执行人行为具体情形 | 违反财产报告制度 |

(七) (2025) 津 0111 执 7253 号

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| 被执行人姓名/名称    | 融创华北发展集团有限公司            |
| 执行法院         | 天津市西青区人民法院              |
| 省份           | 天津                      |
| 执行依据文号       | (2025) 津 0111 民初 6589 号 |
| 立案时间         | 2025 年 10 月 29 日        |
| 案号           | (2025) 津 0111 执 7253 号  |
| 做出执行依据单位     | 天津市西青区人民法院              |
| 生效法律文书确定的义务  | (2025) 津 0111 民初 6589 号 |
| 被执行人的履行情况    | 全部未履行                   |
| 失信被执行人行为具体情形 | 有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务    |

(八) (2025) 津 0111 执 7064 号

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| 被执行人姓名/名称    | 融创华北发展集团有限公司            |
| 执行法院         | 天津市西青区人民法院              |
| 省份           | 天津                      |
| 执行依据文号       | (2025) 津 0111 民初 9436 号 |
| 立案时间         | 2025 年 10 月 21 日        |
| 案号           | (2025) 津 0111 执 7064 号  |
| 做出执行依据单位     | 天津市西青区人民法院              |
| 生效法律文书确定的义务  | (2025) 津 0111 民初 9436 号 |
| 被执行人的履行情况    | 全部未履行                   |
| 失信被执行人行为具体情形 | 有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务    |

(九) (2025) 津 0111 执 6653 号

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| 被执行人姓名/名称    | 融创华北发展集团有限公司             |
| 执行法院         | 天津市西青区人民法院               |
| 省份           | 天津                       |
| 执行依据文号       | (2025) 津 0111 民初 16167 号 |
| 立案时间         | 2025 年 9 月 23 日          |
| 案号           | (2025) 津 0111 执 6653 号   |
| 做出执行依据单位     | 天津市西青区人民法院               |
| 生效法律文书确定的义务  | (2025) 津 0111 民初 16167 号 |
| 被执行人的履行情况    | 全部未履行                    |
| 失信被执行人行为具体情形 | 有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务     |

(十) (2025) 津 0111 执 7158 号

|           |              |
|-----------|--------------|
| 被执行人姓名/名称 | 融创华北发展集团有限公司 |
|-----------|--------------|

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| 执行法院         | 天津市西青区人民法院           |
| 省份           | 天津                   |
| 执行依据文号       | (2025)津0111民初16168号  |
| 立案时间         | 2025年10月24日          |
| 案号           | (2025)津0111执7158号    |
| 做出执行依据单位     | 天津市西青区人民法院           |
| 生效法律文书确定的义务  | (2025)津0111民初16168号  |
| 被执行人的履行情况    | 全部未履行                |
| 失信被执行人行为具体情形 | 有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务 |

(十一) (2025)津0111执7285号

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| 被执行人姓名/名称    | 融创华北发展集团有限公司         |
| 执行法院         | 天津市西青区人民法院           |
| 省份           | 天津                   |
| 执行依据文号       | (2025)津0111民初17376号  |
| 立案时间         | 2025年10月29日          |
| 案号           | (2025)津0111执7285号    |
| 做出执行依据单位     | 天津市西青区人民法院           |
| 生效法律文书确定的义务  | (2025)津0111民初17376号  |
| 被执行人的履行情况    | 全部未履行                |
| 失信被执行人行为具体情形 | 有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务 |

(十二) (2024)津01执3907号

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| 被执行人姓名/名称    | 天津星耀投资有限公司      |
| 执行法院         | 天津市第一中级人民法院     |
| 省份           | 天津              |
| 执行依据文号       | (2024)京民终844号   |
| 立案时间         | 2024年11月25日     |
| 案号           | (2024)津01执3907号 |
| 做出执行依据单位     | 天津市第一中级人民法院     |
| 生效法律文书确定的义务  | (2024)京民终844号   |
| 被执行人的履行情况    | 全部未履行           |
| 失信被执行人行为具体情形 | 违反财产报告制度        |

(十三) (2025)津0118执4778号

|           |                    |
|-----------|--------------------|
| 被执行人姓名/名称 | 天津星耀投资有限公司         |
| 执行法院      | 天津市静海区人民法院         |
| 省份        | 天津                 |
| 执行依据文号    | (2024)津0112民初1824号 |
| 立案时间      | 2025年9月11日         |

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| 案号           | (2025)津0118执4778号  |
| 做出执行依据单位     | 天津市津南区人民法院         |
| 生效法律文书确定的义务  | (2024)津0112民初1824号 |
| 被执行人的履行情况    | 全部未履行              |
| 失信被执行人行为具体情形 | 违反财产报告制度           |

(十四) (2025)津0118执4799号

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| 被执行人姓名/名称    | 天津星耀投资有限公司         |
| 执行法院         | 天津市静海区人民法院         |
| 省份           | 天津                 |
| 执行依据文号       | (2023)津0112民初3107号 |
| 立案时间         | 2025年9月11日         |
| 案号           | (2025)津0118执4799号  |
| 做出执行依据单位     | 天津市津南区人民法院         |
| 生效法律文书确定的义务  | (2023)津0112民初3107号 |
| 被执行人的履行情况    | 全部未履行              |
| 失信被执行人行为具体情形 | 违反财产报告制度           |

”

受托管理人关注到发行人上述债务逾期、失信被执行人等事项，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重大事项的临时受托管理事务报告》之盖章页）

