

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

债券简称: CZ 融创 05

债券代码: 259490.SH

债券简称: CZ 融创 07

债券代码: 243442.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
(关于重大事项)

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 2 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）》、《融创房地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、置换债券持有人与发行人签署的《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）之债务重组类置换债券置换协议》《融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）之债务重组类置换债券置换协议》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》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.....	5
四、提醒投资者关注的风险	11
五、受托管理人的联系方式	11

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）CZ 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）之债务重组类置换债券

2、债券代码：259490.SH

3、债券简称：CZ 融创 05

4、发行人：融创房地产集团有限公司

5、置换规模：人民币 4.82516 亿元

6、债券期限：2 年

7、面值：100 元

8、票面利率：1%，根据截止至 2025 年 6 月 27 日置换债券持有人与发行人签署的《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）之债务重组类置换债券置换协议》相关条款，同意免除发行人在本置换债券项下的付息义务。

9、起息日：2025 年 7 月 24 日。

10、置换债券兑付安排：根据发行人于 2025 年 6 月 6 日披露的《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）之债务重组类置换债券置换协议》，发行人将协调控股股东融创中国控股有限公司（以下简称“融创中国”）向特殊目的信托增发特定数量的普通股股票，发行人承诺将以出售定增股票所获资金净额（扣除相关中介等费用及税费，相关中介等费用及税费的金额占出售定增股票所获资金的 1%）等额的境内资金偿付置换债券持有人，置换债券持有人可以在指令出售期间内每个月的前 3 个交易日（含当日）发送当月唯一一次有效的出售股数指令。

融创中国已于 2025 年 7 月 9 日完成 754,468,943 股股票的定增工作，发行人将全力推动置换债券持有人于 2025 年 8 月起在指令出售期间每个月的前 3 个交易日（含当日）通过操作平台向发行人或指定第三方填报出售股数指令申报数量，具体开放指令出售时间、下达指令方式请以后续公告为准。

11、担保方式：本置换债券为无担保债券。

12、债券受托管理人：国泰海通证券股份有限公司。

（四）CZ 融创 07

1、债券名称：融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）之债务重组类置换债券

2、债券代码：243442.SH

3、债券简称：CZ 融创 07

4、发行人：融创房地产集团有限公司

5、置换规模：人民币 11.93745 亿元

6、债券期限：2 年

7、面值：100 元

8、票面利率：1%，根据截止至 2025 年 6 月 27 日置换债券持有人与发行人签署的《融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）之债务重组类置换债券置换协议》相关条款，同意免除发行人在本置换债券项下的付息义务。

9、起息日：2025 年 7 月 24 日。

10、置换债券兑付安排：根据公司于 2025 年 6 月 6 日披露的《融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）之债务重组类置换债券换协议》，发行人将协调控股股东融创中国控股有限公司（以下简称“融创中国”）向特殊目的信托增发特定数量的普通股股票，发行人承诺将以出售定增股票所获资金净额（扣除相关中介等费用及税费，相关中介等费用及税费的金额 of 出售定增股票所获资金的 1%）等额的境内资金偿付置换债券持有人，置换债券持有人可以在指令出售期间内每个月的前 3 个交易日（含当日）发送当月唯一一次有效的出售股数指令。

融创中国已于 2025 年 7 月 9 日完成 754,468,943 股股票的定增工作，发行人将全力推动置换债券持有人于 2025 年 8 月起在指令出售期间每个月的前 3 个交易日（含当日）通过操作平台向发行人或指定第三方填报出售股数指令申报数量，具体开放指令出售时间、下达指令方式请以后续公告为准。

11、担保方式：本置换债券为无担保债券。

12、债券受托管理人：国泰海通证券股份有限公司。

三、本期债券的重大事项

国泰海通作为“H 融创 05”、“H 融创 07”、“CZ 融创 05”、“CZ 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

30 日发布《融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告》，公告主要内容如下：

“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	重庆君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	重庆君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	重庆融创津浦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	重庆融创津浦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
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	其他	272.11	本金逾期	到期未还	272.11

	内子公司					
--	------	--	--	--	--	--

*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

三、影响分析和应对措施

上述“未能清偿到期债务情况”“存在失信行为的情况”将对公司生产经营以及偿债能力产生一定的不利影响。公司正在积极与相关机构和债权人等进行沟通与协商，努力制定和落实相关问题的解决方案及考虑寻求整体化解方案，争取妥善解决相关债务问题。

公司将严格按照法律法规的规定和要求履行信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。”

国泰海通作为“H 融创 05”、“H 融创 07”、“CZ 融创 05”、“CZ 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(关于重大事项)》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2月6日