

# 光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划 2025 年度资产管理报告

光大保德信资产管理有限公司  
二〇二六年五月  
报告期：2025 年 1 月 1 日-2025 年 12 月 31 日

## 重要提示

管理人光大保德信资产管理有限公司保证本报告的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应的法律责任。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所为本专项计划出具了无法表示意见的审计报告。

专项计划审计报告中关于无法表示意见的说明：“由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对财务报表发表审计意见的基础。”请投资者注意阅读。

年度资产管理报告中相关信息来源于管理人外的资产证券化业务其他参与者。相关信息来源于特定原始权益人提供的年度审计报告、增信机构提供的年度审计报告、托管机构提供的年度托管报告及专项计划审计机构提供的专项计划审计报告，管理人已通过合理方式确认托管机构及专项计划审计机构提供的报告。管理人复核确认结果与资产证券化业务其他参与机构提供的信息不存在重要差异。

本资产管理报告相关内容与托管人出具的年度托管报告相关内容一致，不存在重大差异。

计划成立日：2019 年 4 月 29 日

报告期间：2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

提前到期日：2023 年 12 月 19 日

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为增信机构融创房地产集团有限公司出具了无法表示意见的 2025 年审计报告。审计报告中关于无法表示意见的说明：“由于“无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对财务报表发表审计意见的基础。”请投资者注意阅读。

## 目录

重要提示.....	2
释义.....	5
第一节 专项计划基本情况及业务参与者履约情况.....	6
一、 专项计划基本情况.....	6
二、 资产支持证券基本情况.....	7
三、 专项计划参与者基本信息情况.....	8
四、 资产支持证券收益分配情况.....	10
五、 业务参与者变更或者变化情况.....	11
六、 报告期内履行职责和义务的情况.....	11
七、 报告期内管理人专项计划资产隔离情况.....	12
八、 报告期内业务参与者落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况.....	12
九、 报告期内资产支持证券行权和信用机制触发情况.....	13
十、 跟踪评级情况.....	14
十一、 转让基础资产取得资金使用情况.....	14
十二、 管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况.....	14
十三、 专项计划审计情况.....	14
第二节 基础资产情况.....	15
一、 基础资产变化情况.....	15
二、 重要现金流提供方相关情况.....	15
三、 不动产类基础资产情况.....	16
第三节 资金收支与投资管理情况.....	19
一、 专项计划账户资金管理、运用、处分情况.....	19
二、 基础资产现金流差异情况.....	22
三、 基础资产现金回款、现金流归集情况.....	24
第四节 特定原始权益人/核心企业南昌万达城投资有限公司情况.....	26
一、 原始权益人基本情况.....	26
二、 公司治理情况.....	26
三、 公司业务和经营情况.....	27
四、 财务情况.....	28
五、 偿还债务本息情况.....	29
六、 原始权益人/核心企业重大事项情况.....	33
第五节 增信措施及其执行情况.....	33
一、 增信措施安排.....	33
二、 增信措施变更情况.....	33
三、 增信措施执行情况.....	33
四、 增信措施为差额支付、保证、流动性支持等的.....	33
五、 增信措施为抵押或者质押的.....	36
六、 其他增信措施情况.....	36
第六节 特定领域资产支持证券应当披露的其他事项.....	36
一、 绿色（含碳中和、蓝色）资产支持证券.....	36
二、 低碳转型资产支持证券.....	36

三、	乡村振兴资产支持证券.....	36
四、	“一带一路”资产支持证券 .....	36
五、	科技创新资产支持证券.....	36
六、	住房租赁（含保障性租赁住房）资产支持证券.....	36
七、	知识产权资产支持证券.....	37
八、	其他资产支持证券.....	37
第七节	其他管理人需要披露的事项.....	37
第八节	附件目录.....	37
一、	专项计划财务报表.....	39
二、	特定原始权益人/核心企业及增信机构财务报表.....	43
三、	增信机构财务报表.....	49

## 释义

特定原始权益人	指	南昌万达城投资有限公司
增信主体/差额补足义务人/保证人	指	融创房地产集团有限公司



础资产购买价款的支付条件后，指示托管人将等额于《基础资产买卖协议》项下第一笔基础资产购买价款的认购资金支付至原始权益人指定的账户（即融资人开立的监管账户），用专项计划资金向原始权益人购买其持有的中建投信托•融创南昌万达茂财产权信托的信托受益权。交易完成后，专项计划承接原始权益人和中建投信托的合同关系，获得中建投信托•融创南昌万达茂财产权信托的信托受益权。

## 二、 资产支持证券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

证券代码	159113
证券简称	PR 融创 A
发行日	2019/4/29
到期日	2023/12/19
发行规模	12.90
初始信用评级	AAA
最新信用评级	AAA
最新预期收益率	5.8%
收益分配方式	转付型
收益分配频率	按季
报告期末原始权益人及其关联方 风险自留的情况	无
风险自留情况与报告期初是否发生 变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
发生变化的,说明变化原因以及是 否存在违反规定和约定的情形	无

证券代码	159114
证券简称	19 融创 B
发行日	2019/4/29
到期日	2023/12/19
发行规模	4.00
初始信用评级	AAA
最新信用评级	AAA
最新预期收益率	6.3%
收益分配方式	转付型
收益分配频率	按季
报告期末原始权益人及其关联方 风险自留的情况	无
风险自留情况与报告期初是否发生 变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
发生变化的,说明变化原因以及是 否存在违反规定和约定的情形	无变化

证券代码	159115
证券简称	19 融创次
发行日	2019/4/29
到期日	2023/12/19
发行规模	1.00
初始信用评级	无
最新信用评级	无
最新预期收益率	0
收益分配方式	转付型
收益分配频率	按季
报告期末原始权益人及其关联方 风险自留的情况	持有 1.00 亿元
风险自留情况与报告期初是否发生 变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
发生变化的,说明变化原因以及是 否存在违反规定和约定的情形	无变化

### 三、 专项计划参与人基本信息情况

专项计划包含以下参与人:

√原始权益人 √资产服务机构 √增信机构 √托管人 √资信评级机构 √资产评估机构  
√现金流预测机构 √重要现金流提供方 核心企业 实际融资人 √其他

#### (一) 特定原始权益人

机构名称	南昌万达城投资有限公司
统一社会信用代码	9136010006973941XM
办公地址	江西省南昌市红谷滩新区宜春大道 777 号南昌万达城 C 区 S6-106 号
联系人	尹伊
联系电话	0791-88657158

#### (二) 资产服务机构

机构名称	南昌万达城投资有限公司
统一社会信用代码	9136010006973941XM
办公地址	江西省南昌市红谷滩新区宜春大道 777 号南昌万达城 C 区 S6-106 号
联系人	尹伊
联系电话	0791-88657158

### (三) 增信主体

机构名称	融创房地产集团有限公司
统一社会信用代码	9112011174665940XA
增信类型	差额支付
办公地址	北京市朝阳区融科望京中心 B 座 26 层
联系人	吴雪娇、李金昊
联系电话	13901136453、13758251329

### (四) 托管人

机构名称	中国民生银行股份有限公司
统一社会信用代码	91110000100018988F
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 2 号
联系人	马芳
联系电话	010-56362106

### (五) 资信评级机构

机构名称	中诚信证券评估有限公司
统一社会信用代码	91310118134618359H
办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 12 楼
联系人	黄旭峻、李丹丹、季子通
联系电话	021-60330988

### (六) 资产评估机构

机构名称	深圳市世联土地房地产评估有限公司
统一社会信用代码	91440300748859878H
办公地址	深圳市福田区卓越梅林中心广场 B 座 1901
联系人	陈迅
联系电话	0755-82736364

### (七) 现金流预测机构

机构名称	深圳市世联土地房地产评估有限公司
统一社会信用代码	91440300748859878H
办公地址	深圳市福田区卓越梅林中心广场 B 座 1901
联系人	陈迅
联系电话	0755-82736364

**(八) 重要现金流提供方**

机构名称	南昌万达城投资有限公司
统一社会信用代码	9136010006973941XM
办公地址	江西省南昌市红谷滩新区宜春大道 777 号南昌万达城 C 区 S6-106 号
联系人	尹伊
联系电话	0791-88657158
基础资产现金流占比	100%

**(九) 专项计划审计机构**

机构名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
统一社会信用代码	91310106086242261L
办公地址	上海市静安区威海路 755 号文新报业大厦 25 楼
联系人	杨伟平
联系电话	13817860796

**(十) 信托受托人**

机构名称	中建投信托股份有限公司
统一社会信用代码	913300001429123632
办公地址	浙江省杭州市教工路 18 号世贸丽晶城欧美中心 1 号楼(A 座)18-19 层 C,D 区
联系人	陈少敏
联系电话	0571-85064871

**四、 资产支持证券收益分配情况**

单位：万元 币种：人民币

债券代码	159113		159114	
	分配本金 金额	分配收益 金额	分配本金 金额	分配收益 金额
2019 年 7 月 29 日	25.00	1,865.38	0.00	628.27
2019 年 10 月 28 日	50.00	1,865.01	0.00	628.27
2020 年 1 月 28 日	50.00	1,946.24	0.00	655.89
2020 年 4 月 28 日	175.00	1,802.13	0.00	607.56
2020 年 7 月 28 日	350.00	1,861.04	0.00	628.27
2020 年 10 月 28 日	350.00	1,876.37	0.00	635.18
2021 年 1 月 28 日	350.00	1,871.25	0.00	635.18
2021 年 4 月 28 日	450.00	1,825.57	0.00	621.37

2021年7月28日	475.00	1,839.35	0.00	628.27
2021年10月28日	500.00	1,852.62	0.00	635.18
2022年1月28日	500.00	1,845.31	0.00	635.18
2022年4月28日	600.00	1,798.04	0.00	621.37
2022年7月28日	625.00	1,809.34	0.00	628.27
2022年10月28日	650.00	0	0.00	0
已分配金额小计	5,150.00	24,057.65	0.00	8,188.26
未来收益安排	专项计划已于 2023 年 12 月 19 日进入清算期，将以清算资产向资产支持证券持有人进行分配		专项计划已于 2023 年 12 月 19 日进入清算期，将以清算资产向资产支持证券持有人进行分配	
未来分配金额小计	-	-	-	-
合计分配金额	5,150.00	24,057.65	0.00	8,188.26

## 五、 业务参与者变更或者变化情况

业务参与者是否发生变更或者基本情况的重大变化

是 否

## 六、 报告期内履行职责和义务的情况

### (一) 管理人履职情况

专项计划资产管理过程中是否严格遵守了法律法规、中国证监会和本所的规定以及专项计划文件约定和所作出的承诺，是否勤勉尽责地履行专项计划资产管理职责和义务

是 否

是否积极督促原始权益人、资产服务机构、增信主体、托管人等按照规定或者约定履行职责和义务

是 否

有无损害资产支持证券投资者权益的行为

是 否

### (二) 其他业务参与机构履职情况

原始权益人 资产服务机构 增信主体 托管人 其他

以上主体是否均按照规定或者约定履行职责和义务。相关机构存在严重违反相关规定、约定或者损害资产支持证券投资者权益行为的，管理人应当披露具体情况，以及管理人采取的维

护投资者权益的措施。

是 否

1.报告期内资产服务机构南昌万达城投资有限公司未履行《光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划之资产服务协议资产服务协议》、《中建投信托·融创南昌万达茂财产权信托之监管协议》等相关文件的约定，未履行资金归集义务，未向管理人披露底层物业收款账户信息及流水。

2.融创房地产集团有限公司、南昌融创城商业管理有限公司均未履行《保证合同》（中建投信（2019）南一单 001-05 号”、“中建投信（2019）特殊资产投资部单 001-10 号）项下义务。

3.融创房地产集团有限公司未履行《光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划之增信安排协议》项下的增信义务。

4.报告期内特定原始权益人/债务人南昌万达城投资有限公司未履行《债权转让与还款安排协议》项下偿还债权本金、利息、罚息、复利等应付款项等义务。

## 七、 报告期内管理人专项计划资产隔离情况

(一) 专项计划资产是否独立于固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产，是否对专项计划资产单独记账、独立核算

是 否

(二) 管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权是否与其自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产产生的债务相抵销

是 否

## 八、 报告期内业务参与者落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况

以下机构参与落实专项计划资产隔离制度与混同风险防范机制：

原始权益人 资产服务机构 其他 不适用

落实专项计划资产隔离制度与混同风险防范机制的情况

未能有效落实。资产服务机构南昌万达城投资有限公司未按照《光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划之资产服务协议资产服务协议》、《中建投信托·融创南昌万达茂财产权信托之监管协议》等相关文件的约定，未履行资金归集义务，未向管理人披露底层物业收款账户信息及流水。

是否存在基础资产与管理人自身固有财产、所管理的其他资产混同，或者发生基础资产现金流被截留、挪用等严重损害资产支持证券投资者利益行为

是 否

基础资产与管理人自身固有财产、所管理的其他资产不存在混同。资产服务机构南昌万达城投资有限公司未按照《光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划之资产服务协议资产服务协议》、《中建投信托·融创南昌万达茂财产权信托之监管协议》等相关文件的约定，未履行资金归集义务，未向管理人披露底层物业收款账户信息及流水。南昌万达城投

资有限公司未履行《债权转让与还款安排协议》项下偿还债权本金、利息、罚息、复利等应付款项等义务。

## 九、 报告期内资产支持证券行权和信用机制触发情况

### (一) 选择权条款触发情况

专项计划存在以下行权条款：

回售 赎回 其他 不适用

### (二) 信用机制触发情况

是否启动权利完善、加速清偿、提前终止等信用触发机制

是 否

信用触发机制的具体情况

1.截至 2023 年 10 月 30 日，专项计划未能如期兑付应付本息及回售资金，且光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划 2023 年第 1 次资产支持证券持有人会议未能通过《调整临时开放程序及兑付安排的议案》，根据本专项计划《计划说明书》、《标准条款》、《债权转让与还款安排协议》、《保证合同》、《差额补足承诺》、《增信安排协议》等文件的相关约定，已触发专项计划终止事件，在此情形下，专项计划和各级资产支持证券提前到期，管理人于 2023 年 12 月 19 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划提前到期的公告》，宣布专项计划于 2023 年 12 月 19 日提前到期并进入专项计划进入清算程序。

2.管理人于 2024 年 1 月 17 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划的清算方案征求意见稿》（简称《清算方案征求意见稿》），提出专项计划清算期间目标物业收入账户监管安排，向全体持有人和托管人征求意见，以维护投资者权益。《清算方案征求意见稿》未能获得持有人的一致同意。

3.管理人已于 2024 年 11 月 15 日发布《关于召开光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划 2024 年第 1 次资产支持证券持有人会议的通知》（以下简称持有人会议）就清算方案进行表决以形成确定的清算方案、推进清算工作进程。截至 2024 年 12 月 31 日持有人会议议案已获通过。

4.管理人于 2025 年 1 月 2 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划 2024 年第 1 次资产支持证券持有人会议结果的公告（以此版为准）》，就持有人会议通过了启动仲裁、执行程序，以抵押物司法拍卖所得款等执行回款进行清偿，并由优先级持有人按照持有份额比例分摊前述费用的议案等事项进行公告。

5.管理人于 2025 年 3 月 19 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划仲裁法律顾问聘用的公告》，就仲裁法律顾问聘用等事项进行公告。

6.2025 年 7 月 24 日管理人发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划拟通过信托发起仲裁等相关事项的重要公告》，就拟通过中建投信托股份有限公司向中国国际经济贸易仲裁委员会发起仲裁的标的债权本金余额、利息、罚息的计算和确认等相关事项进行公告。

7.2025 年 7 月 30 日仲裁律师正式提交仲裁申请。管理人已于 9 月 2 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划支付仲裁费的重要通知》，并于 9 月 4 日向各持有人发送邮件并邮寄《仲裁费支付通知》，通知各持有人应分摊的仲裁费。9 月 30 日管

理人发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划持有人仲裁费支付截止日延期的通知》，将仲裁费支付截止日延期至 10 月 31 日。管理人于 2025 年 11 月 3 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划持有人支付仲裁费等相关情况的公告》就各持有人截至 2025 年 10 月 31 日实际支付仲裁费情况及仲裁费用调整后的退费及补充垫付等事宜及提示事项进行公告。

8.管理人于 2025 年 11 月 24 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划仲裁已收到受理通知等相关情况的公告》，就申请人中建投信托股份有限公司与被申请人的争议案件已受理等相关事项进行公告。

### 十、 跟踪评级情况

适用 不适用

### 十一、 转让基础资产取得资金使用情况

是否约定原始权益人转让基础资产所取得的资金有专门用途或限制性用途

是 否

### 十二、 管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况

适用 不适用

### 十三、 专项计划审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

会计师事务所名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	无法表示意见
所涉及的事项	<p>1、专项计划持有基础资产存在重大不确定性</p> <p>截至 2025 年 12 月 31 日，光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划资产支持证券剩余未偿本金为 1,738,400,000.00 元，我们关注到该专项计划在 2023 年度至 2025 年度未按《光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划说明书》约定如期兑付本息，专项计划底层资产融资人存在实质违约情况。</p> <p>截至本报告出具日，计划管理人已召开资产支持证券持有人会议并通过了专项计划清算财产处置方</p>

	案，并已通过信托受托人对融资人和增信主体向中国国际贸易仲裁委员会发起仲裁，鉴于案件尚未开庭审理，对专项计划基础资产的影响具有不确定性。因此会计师事务所无法获取充分适当的审计证据对上述基础资产的兑付情况做出明确判断。
所涉事项对资产支持证券收益分配的影响	仲裁尚未开庭，未发起处置流程且处置金额存在不确定性，资产支持证券未偿本金和收益偿付存在不确定性。

## 第二节 基础资产情况

### 一、 基础资产变化情况

#### (一) 报告期末基础资产数量或金额变化情况

##### 1. 变化基本情况

单位：元 币种：人民币

报告期初基础资产数量	报告期末基础资产数量	报告期初基础资产金额	报告期末基础资产金额	报告期内变化情况及原因
1	1	1,745,030,838.78	1,692,591,809.38	费用计提

上述基础资产金额数据取自《中建投信托·融创南昌万达茂财产权信托 2024 年第 4 季度事务管理报告》及《中建投信托·融创南昌万达茂财产权信托 2025 年第 4 季度事务管理报告》期末信托权益数据。

##### 2. 是否首次披露年度资产管理报告

是 否

##### 3. 报告期末基础资产数量或金额与报告期初相比发生 20%及以上变化

是 否

#### (二) 因循环购买、替换、赎回、处置等导致基础资产变化

是 否

#### (三) 基础资产筛选标准发生调整

适用 不适用

### 二、 重要现金流提供方相关情况

前五大重要现金流提供方的现金流占比：100%

基础资产重要现金流提供方情况：

√适用 □不适用

#### (一) 南昌万达城投资有限公司

基础资产现金流占比：100%

统一社会信用代码：9136010006973941XM

企业性质：民营

注册地省市：江西省南昌市

行业：K70-房地产业

基本情况及其变化情况：

无。

经营情况、财务状况、偿付能力、资信水平及其变化情况

报告期内经营情况正常，财务状况不佳、偿债能力受限、资信水平下降。

### 三、 不动产类基础资产情况

#### (一) 不动产基本情况

目标物业为南昌万达城投资有限公司单独所有的南昌万达茂及酒吧街，均位于南昌市红谷滩区南昌万达文化旅游城内。其中，南昌万达茂坐落于南昌市红谷滩新区南龙蟠街 666 号；酒吧街紧邻万达茂，坐落于南龙蟠街 877 号。目标物业总建筑面积 197,753.78 平方米，其中南昌万达茂建筑面积 178,313.81 平方米，名义地上 1-3 层、地下 1 层、地下 2-3 层（主要为万达海洋馆）；酒吧街共 5 栋独栋建筑，建筑面积 19,439.97 平方米。

#### (二) 不动产基本情况是否发生变化

不动产物业类型及实际用途、建筑面积及可出租面积、所属土地性质等的变化情况无。

#### (三) 对不动产运营、维护、管理情况

不动产租赁情况

√适用 □不适用

前五大承租人的租金金额分散度：22.38%

出租率：71.05%

租金增长率：5%

租金收缴率：100%

租金逾期率：0.19%

运营、维护主体及其业务管理和风险管理情况、实现规定或约定的质量标准情况、周边竞争性不动产变化情况：

维护、运营主体财务状况不佳、偿债能力受限、资信水平下降。周边竞争性不动产无重大变化。

#### (四) 不动产权属、价值等变化情况

最新不动产价值：246,377 万元

不动产价值变化比例：0%

不动产评估方法及各自占比：

成本法 50%；收益法 50%

评估值对优先级资产支持证券未偿本息覆盖率：138.90%

不动产抵押率：70.56%

不动产相关权属变化情况，不动产价值变化情况，不动产使用数量、使用率、使用价格、收益变化情况：

报告期内不动产权属及不动产价值未发生变化，不动产出租率为 71.05%，租金水平和收益下降。

不动产价值变化原因分析：

无。

## (五) 涉及诉讼或者仲裁等争议及其处置情况

适用 不适用

1. 管理人于 2025 年 1 月 2 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划 2024 年第 1 次资产支持证券持有人会议结果的公告（以此版为准）》，就持有人会议通过了启动仲裁、执行程序，以抵押物司法拍卖所得款等执行回款进行清偿，并由优先级持有人按照持有份额比例分摊前述费用的议案等事项进行公告。

2. 管理人于 2025 年 3 月 19 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划仲裁法律顾问聘用的公告》，就仲裁法律顾问聘用等事项进行公告。

3. 2025 年 7 月 24 日管理人发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划拟通过信托发起仲裁等相关事项的重要公告》，就拟通过中建投信托股份有限公司向中国国际贸易仲裁委员会发起仲裁的标的债权本金余额、利息、罚息的计算和确认等相关事项进行公告。

4. 2025 年 7 月 30 日仲裁律师正式提交仲裁申请。管理人已于 9 月 2 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划支付仲裁费的重要通知》，并于 9 月 4 日向各持有人发送邮件并邮寄《仲裁费支付通知》，通知各持有人应分摊的仲裁费。9 月 30 日管理人发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划持有人仲裁费支付截止日延期的通知》，将仲裁费支付截止日延期至 10 月 31 日。管理人于 2025 年 11 月 3 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划持有人支付仲裁费等相关情况的公告》就各持有人截至 2025 年 10 月 31 日实际支付仲裁费情况及仲裁费用调整后的退费及补充垫付等事宜及提示事项进行公告。

5. 管理人于 2025 年 11 月 24 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划仲裁已收到受理通知等相关情况的公告》，就申请人中建投信托股份有限公司与被申请人的争议案件已受理等相关事项进行公告。

## (六) 影响报告期内或者未来专项计划收益分配的基础设施等不动产类资产质量和现金流变化的其他情况

根据资产服务报告，报告期内目标物业租金扣除运营成本和税费后产生的净现金流金额持续为负，不能为专项计划提供持续稳定的现金流。

## (七) 上述情况是否影响报告期内按约定分配专项计划收益

是 否

解决措施：

1. 管理人于 2025 年 1 月 2 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专

项计划 2024 年第 1 次资产支持证券持有人会议结果的公告（以此版为准）》，就持有人会议通过了启动仲裁、执行程序，以抵押物司法拍卖所得款等执行回款进行清偿，并由优先级持有人按照持有份额比例分摊前述费用的议案等事项进行公告。

2. 管理人于 2025 年 3 月 19 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划仲裁法律顾问聘用的公告》，就仲裁法律顾问聘用等事项进行公告。

3. 2025 年 7 月 24 日管理人发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划拟通过信托发起仲裁等相关事项的重要公告》，就拟通过中建投信托股份有限公司向中国国际贸易仲裁委员会发起仲裁的标的债权本金余额、利息、罚息的计算和确认等相关事项进行公告。

4. 2025 年 7 月 30 日仲裁律师正式提交仲裁申请。管理人已于 9 月 2 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划支付仲裁费的重要通知》，并于 9 月 4 日向各持有人发送邮件并邮寄《仲裁费支付通知》，通知各持有人应分摊的仲裁费。9 月 30 日管理人发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划持有人仲裁费支付截止日延期的通知》，将仲裁费支付截止日延期至 10 月 31 日。管理人于 2025 年 11 月 3 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划持有人支付仲裁费等相关情况的公告》就各持有人截至 2025 年 10 月 31 日实际支付仲裁费情况及仲裁费用调整后的退费及补充垫付等事宜及提示事项进行公告。

5. 管理人于 2025 年 11 月 24 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划仲裁已收到受理通知等相关情况的公告》，就申请人中建投信托股份有限公司与被申请人的争议案件已受理等相关事项进行公告。

6. 每季度发督促函要求资产服务机构如实披露底层现金流回款账户及流水情况并履行资金归集义务、每半年发催收函要求专项计划增信方履行增信义务、每年至少一次现场的形式进行催收及相关督促工作。

#### **(八) 上述情况对未来收益分配是否产生不利影响**

√是 □否

应对措施：

1. 管理人于 2025 年 1 月 2 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划 2024 年第 1 次资产支持证券持有人会议结果的公告（以此版为准）》，就持有人会议通过了启动仲裁、执行程序，以抵押物司法拍卖所得款等执行回款进行清偿，并由优先级持有人按照持有份额比例分摊前述费用的议案等事项进行公告。

2. 管理人于 2025 年 3 月 19 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划仲裁法律顾问聘用的公告》，就仲裁法律顾问聘用等事项进行公告。

3. 2025 年 7 月 24 日管理人发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划拟通过信托发起仲裁等相关事项的重要公告》，就拟通过中建投信托股份有限公司向中国国际贸易仲裁委员会发起仲裁的标的债权本金余额、利息、罚息的计算和确认等相关事项进行公告。

4. 2025 年 7 月 30 日仲裁律师正式提交仲裁申请。管理人已于 9 月 2 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划支付仲裁费的重要通知》，并于 9 月 4 日向各持有人发送邮件并邮寄《仲裁费支付通知》，通知各持有人应分摊的仲裁费。9 月 30 日管理人发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划持有人仲裁费支付截止日延期的通知》，将仲裁费支付截止日延期至 10 月 31 日。管理人于 2025 年 11 月 3 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划持有人支付仲裁费等相关情况的公告》就各持有人截至 2025 年 10 月 31 日实际支付仲裁费情况及仲裁费用调整后

的退费及补充垫付等事宜及提示事项进行公告。

5. 管理人于 2025 年 11 月 24 日发布《关于光大保德信-东兴金融-融创南昌万达茂资产支持专项计划仲裁已收到受理通知等相关情况的公告》，就申请人中建投信托股份有限公司与被申请人的争议案件已受理等相关事项进行公告。

6. 每季度发督促函要求资产服务机构如实披露底层现金流回款账户及流水情况并履行资金归集义务、每半年发催收函要求专项计划增信方履行增信义务、每年至少一次现场的形式进行催收及相关督促工作。

### 第三节 资金收支与投资管理情况

#### 一、 专项计划账户资金管理、运用、处分情况

##### (一) 专项计划账户资金收支情况

单位：元 币种：人民币

收支日期	收入金额	收入来源	支出金额	支出用途	支出用于分配的证券代码	支出用于分配的证券简称	备注
报告期初余额	439,128.39	-		-	-	-	
2025 年 2 月 19 日			10,000.00	支付 2024 年专项计划审计费			
2025 年 2 月 19 日			5	银行费用共用模板   费用支付_银行费用			
2025 年 3 月 21 日	381.32	结息					
2025 年 6 月 21 日	384.17	结息					
2025 年 9 月 16 日	30,377.14	优先级持有人垫付的仲裁费					
2025 年 9 月 21 日	385.99	结息					
2025 年 9 月 25 日	174,451.58	优先级持有人垫付的仲裁费					
2025 年 9 月	285,545.12	优先级持					

25 日		有人垫付的仲裁费					
2025 年 9 月 29 日	52,075.10	优先级持有人垫付的仲裁费					
2025 年 9 月 30 日	34,716.73	优先级持有人垫付的仲裁费					
2025 年 9 月 30 日	17,358.37	优先级持有人垫付的仲裁费					
2025 年 10 月 16 日	173,583.66	优先级持有人垫付的仲裁费					
2025 年 10 月 17 日	43,395.91	优先级持有人垫付的仲裁费					
2025 年 10 月 21 日	9,460,309.30	优先级持有人垫付的仲裁费					
2025 年 10 月 27 日	3,358,843.76	优先级持有人垫付的仲裁费					
2025 年 11 月 5 日			5,467,127.60	支付立案阶段仲裁费			
2025 年 11 月 21 日			2,366.86	退回多支付的仲裁费			
2025 年 11 月 21 日			5	银行费用			
2025 年 11 月 21 日			1,183.43	退回多支付的仲裁费			
2025 年 11 月 21 日			11,893.49	退回多支付的仲裁费			
2025 年 11 月 21 日			2,958.58	退回多支付的仲裁费			
2025 年 11 月 21 日			228,994.08	退回多支付的仲裁费			
2025 年 11 月			2,071.01	退回多支			

21 日				付的仲裁 费			
2025 年 11 月 21 日			10	银行费用			
2025 年 11 月 21 日			3,550.30	退回多支 付的仲裁 费			
2025 年 11 月 21 日			5	银行费用			
2025 年 11 月 21 日			5	银行费用			
2025 年 11 月 21 日			11,834.32	退回多支 付的仲裁 费			
2025 年 11 月 21 日			15	银行费用			
2025 年 11 月 21 日			5	银行费用			
2025 年 11 月 21 日			19,467.46	退回多支 付的仲裁 费			
2025 年 11 月 21 日			10	银行费用			
2025 年 11 月 21 日			5	银行费用			
2025 年 11 月 21 日			10	银行费用			
2025 年 11 月 21 日	2,071.01	账户名不 符退回					
2025 年 11 月 28 日			644,970.41	退回多支 付的仲裁 费			
2025 年 11 月 28 日			2,071.01	退回多支 付的仲裁 费			
2025 年 11 月 28 日			5	银行费用			
2025 年 12 月 21 日	5,753.46	结息					
报告期末余 额	7,670,192.46	-		-	-	-	

**(二) 专项计划投资管理情况**

适用 不适用

**(三) 向金融机构等借款情况**

适用 不适用

**(四) 其他情况**

无。

**(五) 是否影响报告期内按约定分配专项计划**

是 否

**(六) 未来收益分配是否产生不利影响**

是 否

**二、 基础资产现金流差异情况**

报告期内基础资产实际现金流与之前预测该期现金流是否存在差异：

是 否

报告期内基础资产实际现金流与前次预测该期现金流之间的差额比例：**-100%**

累计实际基础资产现金流与最初预测的现金流之间的差额比例：**-60.84%**

基础资产累计实际现金流是否少于预测值 20%及以上：

是 否

造成差异的原因：

1. 特定原始权益人及增信机构出现流动性困难，偿债能力严重下降。
2. 底层标的物业运营情况下降，物业出租率及租金水平下降，现金流回款不及预期，资金未能有效归集。
3. 资产服务机构南昌万达城投资有限公司未按照《光大保德信-东兴金融-融创南昌万达茂资产支持专项计划之资产服务协议资产服务协议》、《中建投信托•融创南昌万达茂财产权信托之监管协议》等相关文件的约定，未履行资金归集义务，未向管理人披露底层物业收款账户信息及流水。南昌万达城投资有限公司未履行《债权转让与还款安排协议》项下偿还债权本金、利息、罚息、复利等应付款项等义务。
4. 融创房地产集团有限公司未履行《光大保德信-东兴金融-融创南昌万达茂资产支持专项计划之增信安排协议》项下的增信义务。

是否影响报告期内按约定分配专项计划：

是 否

解决措施：

1. 管理人于 2025 年 1 月 2 日发布《关于光大保德信-东兴金融-融创南昌万达茂资产支持专项计划 2024 年第 1 次资产支持证券持有人会议结果的公告（以此版为准）》，就持有人会议

通过了启动仲裁、执行程序，以抵押物司法拍卖所得款等执行回款进行清偿，并由优先级持有人按照持有份额比例分摊前述费用的议案等事项进行公告。

2. 管理人于 2025 年 3 月 19 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划仲裁法律顾问聘用的公告》，就仲裁法律顾问聘用等事项进行公告。

3. 2025 年 7 月 24 日管理人发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划拟通过信托发起仲裁等相关事项的重要公告》，就拟通过中建投信托股份有限公司向中国国际贸易仲裁委员会发起仲裁的标的债权本金余额、利息、罚息的计算和确认等相关事项进行公告。

4. 2025 年 7 月 30 日仲裁律师正式提交仲裁申请。管理人已于 9 月 2 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划支付仲裁费的重要通知》，并于 9 月 4 日向各持有人发送邮件并邮寄《仲裁费支付通知》，通知各持有人应分摊的仲裁费。9 月 30 日管理人发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划持有人仲裁费支付截止日延期的通知》，将仲裁费支付截止日延期至 10 月 31 日。管理人于 2025 年 11 月 3 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划持有人支付仲裁费等相关情况的公告》就各持有人截至 2025 年 10 月 31 日实际支付仲裁费情况及仲裁费用调整后的退费及补充垫付等事宜及提示事项进行公告。

5. 管理人于 2025 年 11 月 24 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划仲裁已收到受理通知等相关情况的公告》，就申请人中建投信托股份有限公司与被申请人的争议案件已受理等相关事项进行公告。

6. 每季度发督促函要求资产服务机构如实披露底层现金流回款账户及流水情况并履行资金归集义务、每半年发催收函要求专项计划增信方履行增信义务、每年至少一次现场的形式进行催收及相关督促工作。

对未来收益分配是否产生不利影响：

是 否

应对措施

1. 管理人于 2025 年 1 月 2 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划 2024 年第 1 次资产支持证券持有人会议结果的公告（以此版为准）》，就持有人会议通过了启动仲裁、执行程序，以抵押物司法拍卖所得款等执行回款进行清偿，并由优先级持有人按照持有份额比例分摊前述费用的议案等事项进行公告。

2. 管理人于 2025 年 3 月 19 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划仲裁法律顾问聘用的公告》，就仲裁法律顾问聘用等事项进行公告。

3. 2025 年 7 月 24 日管理人发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划拟通过信托发起仲裁等相关事项的重要公告》，就拟通过中建投信托股份有限公司向中国国际贸易仲裁委员会发起仲裁的标的债权本金余额、利息、罚息的计算和确认等相关事项进行公告。

4. 2025 年 7 月 30 日仲裁律师正式提交仲裁申请。管理人已于 9 月 2 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划支付仲裁费的重要通知》，并于 9 月 4 日向各持有人发送邮件并邮寄《仲裁费支付通知》，通知各持有人应分摊的仲裁费。9 月 30 日管理人发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划持有人仲裁费支付截止日延期的通知》，将仲裁费支付截止日延期至 10 月 31 日。管理人于 2025 年 11 月 3 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划持有人支付仲裁费等相关情况的公告》就各持有人截至 2025 年 10 月 31 日实际支付仲裁费情况及仲裁费用调整后的退费及补充垫付等事宜及提示事项进行公告。

5. 管理人于 2025 年 11 月 24 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划仲裁已收到受理通知等相关情况的公告》，就申请人中建投信托股份有限公司与被申请人的争议案件已受理等相关事项进行公告。

6. 每季度发督促函要求资产服务机构如实披露底层现金流回款账户及流水情况并履行资金归集义务、每半年发催收函要求专项计划增信方履行增信义务、每年至少一次现场的形式进行催收及相关督促工作。

### 三、基础资产现金回款、现金流归集情况

各类各层回款和归集账户的设置，基础资金现金流的回款及划转时间、金额情况：

#### 一、各类各层和归集账户的设置

在本专项计划中，设有万达城投资运营账户、监管账户、借款账户、信托财产专户、募集专用账户以及专项计划账户。

##### 1、南昌万达城投资运营账户

南昌万达城投资运营账户系由南昌万达城投资开立，用于接收目标物业运营收入及支取相关费用的银行账户的合称，具体而言万达城投资将就南昌万达茂及酒吧街在监管银行开立运营账户/维持原运营账户，用以接收南昌万达茂及酒吧街所产生的所有物业运营收入及支取与南昌万达茂及酒吧街运营相关的费用，运营账户对计划管理人开放查询权。

##### 2、监管账户

监管账户由南昌万达城投资在监管银行开立，用于：1) 接收和划付计划管理人支付的第一笔基础资产购买价款；2) 接收来自南昌万达城投资运营账户所划付的全部目标物业经营收入；3) 用于接收增信主体支付的储备金；4) 用于向信托财产专户划付当期应付标的债权本息的资金。

##### 3、信托财产专户

信托财产专户指信托受托人为中建投信托·融创南昌万达茂财产权信托专门开立的，用于归集、存放信托资金，缴纳信托税费、支付信托费用、分配信托利益的人民币资金账户，中建投信托·融创南昌万达茂财产权信托的相关一切资金收支活动均应当通过该账户进行。

##### 4、募集专用账户

募集专用账户指由计划管理人开立的资金账户，该账户专门用于资产支持证券之认购资金的接收与划转。

##### 5、专项计划账户/托管账户

专项计划账户/托管账户指计划管理人以专项计划的名义在托管人处开立的资金账户，专项计划资金的一切收支活动，包括但不限于自募集专用账户接收认购资金、向原始权益人划付基础资产购买价款、缴纳专项计划税费、支付专项计划费用、接收信托计划分配的信托利益、接收差额补足义务人支付的差额补足款、受托接收增信主体支付的并向优先级资产支持证券持有人转付的流动支持金以及向资产支持证券持有人划付专项计划利益分配款项，均必须通过该账户进行。

二、报告期内现金流归集、划转未能按照相关文件约定执行。资产服务机构南昌万达城投资有限公司未按照《光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划之资产服务协议资产服务协议》、《中建投信托·融创南昌万达茂财产权信托之监管协议》等相关文件的约定履行资金归集义务，未向管理人披露底层物业收款账户信息及流水，底层资产现金流存在挪用情况。

现金流归集、划转是否违反相关规定或协议约定，是否存在滞留、截留、挪用等情况

√是 □否

资产服务机构南昌万达城投资有限公司未按照《光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划之资产服务协议资产服务协议》、《中建投信托·融创南昌万达茂财产权信托之监管协议》等相关文件的约定履行资金归集义务，未向管理人披露底层物业收款账户信息及流水，底层资产现金流存在挪用情况。

是否影响报告期内按约定分配专项计划：

√是 □否

解决措施：

1. 管理人于 2025 年 1 月 2 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划 2024 年第 1 次资产支持证券持有人会议结果的公告（以此版为准）》，就持有人会议通过了启动仲裁、执行程序，以抵押物司法拍卖所得款等执行回款进行清偿，并由优先级持有人按照持有份额比例分摊前述费用的议案等事项进行公告。
2. 管理人于 2025 年 3 月 19 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划仲裁法律顾问聘用的公告》，就仲裁法律顾问聘用等事项进行公告。
3. 2025 年 7 月 24 日管理人发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划拟通过信托发起仲裁等相关事项的重要公告》，就拟通过中建投信托股份有限公司向中国国际贸易仲裁委员会发起仲裁的标的债权本金余额、利息、罚息的计算和确认等相关事项进行公告。
4. 2025 年 7 月 30 日仲裁律师正式提交仲裁申请。管理人已于 9 月 2 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划支付仲裁费的重要通知》，并于 9 月 4 日向各持有人发送邮件并邮寄《仲裁费支付通知》，通知各持有人应分摊的仲裁费。9 月 30 日管理人发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划持有人仲裁费支付截止日延期的通知》，将仲裁费支付截止日延期至 10 月 31 日。管理人于 2025 年 11 月 3 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划持有人支付仲裁费等相关情况的公告》就各持有人截至 2025 年 10 月 31 日实际支付仲裁费情况及仲裁费用调整后的退费及补充垫付等事宜及提示事项进行公告。
5. 管理人于 2025 年 11 月 24 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划仲裁已收到受理通知等相关情况的公告》，就申请人中建投信托股份有限公司与被申请人的争议案件已受理等相关事项进行公告。
6. 每季度发督促函要求资产服务机构如实披露底层现金流回款账户及流水情况并履行资金归集义务、每半年发催收函要求专项计划增信方履行增信义务、每年至少一次现场的形式进行催收及相关督促工作。

对未来收益分配是否产生不利影响：

√是 □否

应对措施

1. 管理人于 2025 年 1 月 2 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划 2024 年第 1 次资产支持证券持有人会议结果的公告（以此版为准）》，就持有人会议通过了启动仲裁、执行程序，以抵押物司法拍卖所得款等执行回款进行清偿，并由优先级持有人按照持有份额比例分摊前述费用的议案等事项进行公告。
2. 管理人于 2025 年 3 月 19 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划仲裁法律顾问聘用的公告》，就仲裁法律顾问聘用等事项进行公告。
3. 2025 年 7 月 24 日管理人发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项

计划拟通过信托发起仲裁等相关事项的重要公告》，就拟通过中建投信托股份有限公司向中国国际贸易仲裁委员会发起仲裁的标的债权本金余额、利息、罚息的计算和确认等相关事项进行公告。

4. 2025 年 7 月 30 日仲裁律师正式提交仲裁申请。管理人已于 9 月 2 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划支付仲裁费的重要通知》，并于 9 月 4 日向各持有人发送邮件并邮寄《仲裁费支付通知》，通知各持有人应分摊的仲裁费。9 月 30 日管理人发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划持有人仲裁费支付截止日延期的通知》，将仲裁费支付截止日延期至 10 月 31 日。管理人于 2025 年 11 月 3 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划持有人支付仲裁费等相关情况的公告》就各持有人截至 2025 年 10 月 31 日实际支付仲裁费情况及仲裁费用调整后的退费及补充垫付等事宜及提示事项进行公告。

5. 管理人于 2025 年 11 月 24 日发布《关于光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划仲裁已收到受理通知等相关情况的公告》，就申请人中建投信托股份有限公司与被申请人的争议案件已受理等相关事项进行公告。

6. 每季度发督促函要求资产服务机构如实披露底层现金流回款账户及流水情况并履行资金归集义务、每半年发催收函要求专项计划增信方履行增信义务、每年至少一次现场的形式进行催收及相关督促工作。

#### 第四节 特定原始权益人/核心企业南昌万达城投资有限公司情况

##### 一、 原始权益人基本情况

统一社会信用代码：9136010006973941XM

公司成立日期：2013 年 6 月 9 日

企业性质：民营

所属行业：K70-房地产业

所属地区：江西省南昌市

企业规模：小型

报告期末信用评级：无

评级机构名称：无

最新评级时间：无

##### 二、 公司治理情况

###### (一) 是否存在股权结构和公司治理结构的重大变化情况

是 否

###### (二) 控股股东、实际控制人、主要负责人情况

控股股东名称：天津融创嘉晟文旅地产有限公司

实际控制人名称：融创房地产集团有限公司

控股股东/实际控制人是否存在变更

是 否

控股股东、实际控制人、主要负责人是否存在变更或者无法履行职责的情况

是 否

### 三、 公司业务和经营情况

#### (一) 经营模式与主要业务

南昌万达城投资作为融创集团南昌万达文化旅游产业城经营主体，致力于文化旅游地产项目的开发建设及运营管理，其主营业务为物业销售业务、投资物业租赁及管理业务和酒店运营业务。

#### (二) 行业环境和政策变化情况

2025 年，中国房地产行业处于深度调整与模式转型的关键节点。作为国民经济的支柱性产业，房地产市场的平稳健康发展直接关系到经济增长、金融稳定与民生福祉。本年度，中央层面延续“稳字当头、稳中求进”的调控基调，以“止跌回稳”为短期目标，以“高质量发展”为长期导向，打出一套兼具针对性与系统性的政策组合拳；地方层面则依托“因城施策”的更大自主权，精准发力刚需与改善性需求释放，同步推进风险化解与供给端优化。房地产行业将正式迈入新旧模式转换的深化阶段，政策体系将进一步呈现“短稳长改”的双轨特征，市场结构分化与行业逻辑重构的态势将更为明显。

#### (三) 各版块营业收入构成及占比

单位：元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
主营业务收入	154,508,849.93	492,597,705.64	-218.82%	100%	79,715,186.68	496,186,650.92	-522.45%	100%
合计	154,508,849.93	492,597,705.64	-218.82%	-	79,715,186.68	496,186,650.92	-522.45%	-

#### (四) 基础资产相关业务经营管理、为基础资产产生预期现金流提供支持和保障等情况

基础资产相关业务经营管理规范平稳，为预期现金流提供了较好的支持和保障。但由于底层目标物业为位于南昌市的商场，出租率下降，现金流受影响较大，且特定原始权益人及增信方出现流动性困难，偿债能力及资信水平下降，未能有效履行相关义务，不能为基础资产预期现金流提供支持和保障。

#### 四、 财务情况

##### (一) 公司财务报告审计情况

会计师事务所名称：湖北楚城会计师事务所（普通合伙）

√标准无保留意见 □其他审计意见

##### (二) 主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年末	2024 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
总资产	11,757,570,712.78	12,159,507,541.73	-3.31%	
总负债	8,869,312,860.40	8,673,922,149.78	2.25%	
所有者权益	2,888,257,852.38	3,485,585,391.95	-17.14%	
短期借款	0.00	0.00	0.00%	
长期借款	0.00	0.00	0.00%	
其他有息负债	2,645,617,475.01	2,645,632,590.66	0.00%	
资产负债率 (%)	75.43%	71.33%	5.75%	
债务资本比率 (%)	307.08%	248.85%	23.40%	
流动比率	0.62	0.62	0.60%	
速动比率	0.54	0.55	-1.71%	
资本化比率 (%)	75.43%	71.33%	5.75%	

项目	2025 年	2024 年	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
营业总收入	154,508,849.93	79,715,186.68	93.83%	销售增长
营业收入	154,508,849.93	79,715,186.68	93.83%	销售增长
营业外收入	0.00	0.00	0.00%	
利润总额	-796,476,374.60	-779,029,303.43	2.24%	
净利润	-597,327,539.57	-622,456,862.80	-4.04%	
扣除非经常性损益后净利润	0.00	0.00	0.00%	
经营活动产生的现金流净额	-1,304,764.50	2,829,250.97	-146.12%	本年度支付以前年度欠付的工程款
投资活动产生的现金流净额	0.00	0.00	0.00%	

项目	2025 年	2024 年	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
筹资活动产生的现金流净额	0.00	-2,549,994.18	-100.00%	本年度未还款
营业毛利率 (%)	-2.19	-5.22	-58.12%	
平均总资产回报率 (%)	-5.79%	-5.98%	-3.08%	
加权平均净资产收益率 (%)	-18.74%	-35.72%	-47.52%	销售增长
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	-18.74%	-35.72%	-47.52%	销售增长
EBITDA	-306,372,533.64	-88,624,841.27	245.70%	销售增长及支付以前年度欠付的工程款
EBITDA 全部债务比 (%)	-3.45%	-1.02%	238.08%	销售增长及支付以前年度欠付的工程款
EBITDA 利息倍数	-23.08	-0.46	4,916.16 %	销售增长及支付以前年度欠付的工程款
应收账款周转率	0	0	0.00%	
营业利润率 (%)	-515.49%	-977.27%	-47.25%	销售增长产生的变动
EBIT 利润率	-506.90%	-735.67%	-31.10%	销售增长产生的变动

## 五、 偿还债务本息情况

是否存在报告期内重大违约的情况

√是 □否

单位：元 币种：人民币

借款类别	债权人	债务金额	未按期偿还的金额	未按期偿还时间	未来偿还安排和对资产支持证券投资者权益的影响	未按期偿还原因
其他	工商银行、九江银行、中国银行、招商银行	530,084,884.35	472,284,884.40	2024/10/7	该笔借款有对应抵押物，未来可能通过抵押物拍卖偿还对应贷款，对资产支持证券投资者权益暂无直接影响	受房地产市场和经济周期下滑影响，底层资产还款来源不足
其他	工商银行	235,050,005.82	235,050,005.80	2023/8/10	该笔借款有对应抵押物，未来可能通过抵押物拍卖偿还对应贷款，对资产支持证券投资者权益暂无直接影响	受房地产市场和经济周期下滑影响，底层资产还款来源不足

委托贷款	江西省旅游产业资本管理集团有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	2023/7/19	该笔借款有对应抵押物，未来可能通过抵押物拍卖偿还对应贷款，对资产支持证券投资者权益暂无直接影响	受房地产市场和经济周期下滑影响，底层资产还款来源不足
其他	江西省鄱阳湖融资租赁有限公司	42,132,584.84	42,132,584.84	2024/12/29	该笔借款有对应抵押物，未来可能通过抵押物拍卖偿还对应贷款，对资产支持证券投资者权益暂无直接影响	受房地产市场和经济周期下滑影响，底层资产还款来源不足
公司债券、其他债务融资工具	民生银行、华夏基金等	1,638,350,000.00	1,638,350,000.00	2023/10/28	未能按时足额偿付资产支持证券投资者本息，专项计划已进入清算期，未来可能	受经济周期影响，商业综合体租金收入较差，租金收入较差，还款来源不足

					通过拍 卖抵押 物回款 偿付投 资者未 偿本息	
--	--	--	--	--	--	--

上述信息由南昌万达城投资有限公司提供的信息整理

### 六、 原始权益人/核心企业重大事项情况

适用 不适用

重大事项类型	重大事项具体情况	查询索引	最新进展	对特定原始权益人/核心企业经营和对资产支持证券投资者权益的影响
被列入失信被执行人	违反财产报告制度，生效法律文书确定的义务全部未履行	(2025)赣0111执2004号	无	暂未对特定原始权益人经营产生重大影响。其偿债能力和资信水平已严重下降未能履行专项计划项下的债务偿还义务，资产支持证券投资者证券本息未能按期足额偿还。

以上为立案时间在报告期间 2025 年的新增失信被执行人信息

## 第五节 增信措施及其执行情况

### 一、 增信措施安排

是否存在增信措施安排：

是 否

内部分层、保证担保、资产抵质押、差额支付、储备金支付

### 二、 增信措施变更情况

内外部增信措施是否发生变更：

是 否

### 三、 增信措施执行情况

适用 不适用

### 四、 增信措施为差额支付、保证、流动性支持等的

#### (一) 增信主体为法人或其他组织

适用 不适用

增信主体名称：融创房地产集团有限公司

增信主体统一社会信用代码：9112011174665940XA

企业性质：民营

注册地省市：天津市

行业：K70-房地产业

实际控制人：孙宏斌

信用级别：其他

与原始权益人的关系：是原始权益人的实际控制人

单位：千元 币种：人民币

增信措施内容	差额支付
财务报告是否经审计	是
资信状况	已出现流动性困难及债务逾期/违约
累计对外担保余额	76,720,916
累计对外担保余额占净资产的比例	-400.72%

增信主体主要财务情况：

单位：千元 币种：人民币

科目	报告期末情况
净资产	-19,145,960
资产负债率	102.52%
净资产收益率	2,589.56%
流动比率	0.82
速动比率	0.21
EBITDA	-27,204,550
总资产	758,700,453
营业收入	38,385,422
净收入	-35,496,447

## (二) 增信主体为自然人

适用 不适用

## (三) 增信主体为原始权益人控股股东或实际控制人

适用 不适用

增信主体名称：融创房地产集团有限公司

单位：千元 币种：人民币

除原始权益人股权外其他主要资产	资产价值	权利限制情况
上海融创房地产开发集团有限公司	-	-
融创西南房地产开发(集团)有限公司	-	-
融创华北发展集团有限公司	-	-
融创鑫恒投资集团有限公司	-	-

北京融创建投房地产集团有限公司	-	-
泛海建设控股有限公司	-	-
天津融创文旅地产有限公司	-	-
融创(青岛)置地有限公司	-	-
武汉融创基业控股集团有限公司	-	-
济南万达城建设有限公司	-	-
重庆万达城投资有限公司	-	-
深圳融创房地产集团有限公司	-	-
广州万达文化旅游城投资有限公司	-	-
东方影都融创投资有限公司	-	-
环球融创会展文旅集团有限公司	-	-
成都融创文旅城投资有限公司	-	-
天津星耀投资有限公司	-	-
海南融创基业房地产有限公司	-	-
哈尔滨万达城投资有限公司	-	-
昆明融创城投资有限公司	-	-
北京融创恒基地产有限公司	-	-
陕西融创玺恒置业有限公司	-	-
青岛融创游艇产业投资有限公司	-	-
四川省环融中军文化旅游开发有限公司	-	-
四川黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司	-	-
南昌万达城投资有限公司	-	-
北京融创融科地产有限公司	-	-
河南融创奥城置业有限公司	-	-
合肥万达城投资有限公司	-	-
云南融创房地产开发有限公司	-	-
大连融创颐腾房地产开发有限公司	-	-
长沙环球世纪发展有限公司	-	-
融创(深圳)文化旅游运营管理有限公司	-	-
无锡融创城投资有限公司	-	-
青岛融创建晟投资有限公司	-	-
山西融创基业房地产开发有限公司	-	-
桂林融创城投资有限公司	-	-
贵阳观山湖大数据科技产业园建设有限公司	-	-
浙江融创产城集团有限公司	-	-
青岛隆岳置业有限公司	-	-
武汉塔子湖置业有限公司	-	-
黑龙江融创置业有限公司	-	-
山西融创恒基置业有限公司	-	-
重庆融创置地有限公司	-	-

安徽融创房地产开发有限公司	-	-
贵阳融创昱晟和房地产开发有限公司	-	-
武汉融璟房地产开发有限公司	-	-

以上信息根据增信机构 2025 年度财务报表附注“七、在其他主体中的权益”整理

**五、 增信措施为抵押或者质押的**

适用 不适用

**六、 其他增信措施情况**

适用 不适用

**第六节 特定领域资产支持证券应当披露的其他事项**

**一、 绿色（含碳中和、蓝色）资产支持证券**

适用 不适用

**二、 低碳转型资产支持证券**

适用 不适用

**三、 乡村振兴资产支持证券**

适用 不适用

**四、 “一带一路”资产支持证券**

适用 不适用

**五、 科技创新资产支持证券**

适用 不适用

**六、 住房租赁（含保障性租赁住房）资产支持证券**

适用 不适用

## 七、 知识产权资产支持证券

适用 不适用

## 八、 其他资产支持证券

无。

## 第七节 其他管理人需要披露的事项

无。

## 第八节 附件目录

- 一、会计师事务所对专项计划出具的审计报告与会计师事务所从事证券期货相关业务的备案证明；
- 二、会计师事务所出具的特定原始权益人/核心企业审计报告及特定原始权益人/核心企业的年度财务报告（如有）；
- 三、增信机构年度财务报告（如有）；
- 四、抵质押物评估报告或者其他资产评估报告（如有）；
- 五、现金流预测报告（如有）；
- 六、其他附件。

（以下无正文）

光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划 2025 年度资产管理报告

(以下无正文, 为光大保德信-东兴企融-融创南昌万达茂资产支持专项计划 2025 年度资产管理报告盖章页)



## 一、 专项计划财务报表

### 资产负债表

2025 年 12 月 31 日

编制单位：光大保德信资产管理有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>资产：</b>		
银行存款	7,670,192.46	439,128.39
交易性金融资产		
应收账款		
应收利息		
应收股利		
其他资产	1,743,967,127.60	1,738,500,000.00
资产总计	1,751,637,320.06	1,738,939,128.39
<b>负债：</b>		
应付托管费		
应付管理人报酬		
应付利息		
其他负债	12,701,366.73	
负债总计	12,701,366.73	
<b>所有者权益：</b>		
实收专项计划	1,738,400,000.00	1,738,400,000.00
未分配利润	535,953.33	539,128.39
所有者权益总计	1,738,935,953.33	1,738,939,128.39
负债和所有者权益合计	1,751,637,320.06	1,738,939,128.39

法定代表人：高瑞东 主管会计工作负责人：翟昱磊 会计机构负责人：翟昱磊

### 利润表

2025 年 1—12 月

编制单位：光大保德信资产管理有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
<b>一、收入</b>	6,904.94	1,768.11
利息收入（损失以“－”号填列）	6,904.94	1,768.11
其中：存款利息收入	6,904.94	1,768.11
投资收益（损失以“－”号填列）		
其他收入		
<b>二、费用</b>	10,080.00	60,015.00
管理费		
托管费		
审计费	10,000.00	10,000.00

其他费用	80.00	50,015.00
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	-3,175.06	-58,246.89
减：所得税费用		
四、净利润（亏损总额以“-”号填列）	-3,175.06	-58,246.89

法定代表人：高瑞东 主管会计工作负责人：翟昱磊 会计机构负责人：翟昱磊

**所有者权益变动表**  
2025 年 1—12 月

编制单位：光大保德信资产管理有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期		
	实收计划	未分配利润	所有者权益合计
一、期初所有者权益（专项计划净值）	1,738,400,000.00	539,128.39	1,738,939,128.39
二、本期经营活动产生的专项计划净值变动数（本期净利润）		-3,175.06	-3,175.06
三、本期计划份额交易产生的专项计划净值变动数（减少以“-”号填列）			
其中：1、专项计划参与款			
2、专项计划退出款			
四、本期向计划份额持有人分配利润产生的专项计划净值变动数			
五、期末所有者权益（专项计划净值）	1,738,400,000.00	535,953.33	1,738,935,953.33

项目	上期		
	实收计划	未分配利润	所有者权益合计
一、期初所有者权益（专项计划净值）	1,738,400,000.00	597,375.28	1,738,997,375.28
二、本期经营活动产生的专项计划净值变动数（本期净利润）		-58,246.89	-58,246.89
三、本期计划份额交易产生的专项计划净值变动数（减少以“-”号填列）			

“-”号填列)			
其中：1、专项计划参与款			
2、专项计划退出款			
四、本期向计划份额持有人分配利润产生的专项计划净值变动数			
五、期末所有者权益（专项计划净值）	1,738,400,000.00	539,128.39	1,738,939,128.39

法定代表人：高瑞东 主管会计工作负责人：翟昱磊 会计机构负责人：翟昱磊

## 二、 特定原始权益人/核心企业及增信机构财务报表

## 资产负债表

2025 年 12 月 31 日

编制单位: 南昌万达城投资有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	57,013,978.68	88,591,130.69
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	87,816,542.52	83,288,352.04
其他应收款	4,594,478,023.43	4,554,182,997.61
其中: 应收利息		
应收股利		
存货	713,391,392.78	584,689,204.65
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	24,734,715.88	12,953,172.65
流动资产合计	5,477,434,653.29	5,323,704,857.64
<b>非流动资产:</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	0.00	0.00
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	100,000,000.00	100,000,000.00
投资性房地产	1,750,963,996.25	2,028,915,440.32
固定资产	2,844,457,829.36	3,257,619,559.08
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	318,628,086.55	382,297,534.39
开发支出		

商誉		
长期待摊费用	0.00	0.00
递延所得税资产	1,266,086,147.33	1,066,970,150.30
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,280,136,059.49	6,835,802,684.09
资产总计	11,757,570,712.78	12,159,507,541.73
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	284,380,941.19	294,607,555.81
应付账款	313,537,832.96	202,066,959.82
预收款项	459,675,788.20	450,420,402.09
合同负债		
应付职工薪酬	12,451,450.62	12,793,004.55
应交税费	3,088,582,141.89	3,168,187,296.21
其他应付款	2,065,067,230.53	1,900,214,340.64
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,545,617,475.01	2,545,632,590.66
其他流动负债		
流动负债合计	8,769,312,860.40	8,573,922,149.78
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	0.00	
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	100,000,000.00	100,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	0.00	0.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	100,000,000.00	100,000,000.00
负债合计	8,869,312,860.40	8,673,922,149.78
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	39,109,182.52	39,109,182.52
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	387,335,061.90	387,335,061.90
未分配利润	461,813,607.96	1,059,141,147.53
所有者权益（或股东权益） 合计	2,888,257,852.38	3,485,585,391.95
负债和所有者权益（或 股东权益）总计	11,757,570,712.78	12,159,507,541.73

法定代表人：刘超 主管会计工作负责人：余楚楚 会计机构负责人：赵昌明

### 利润表

2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	154,508,849.93	79,715,186.68
减：营业成本	492,597,705.64	496,186,650.92
税金及附加	1,277,957.80	35,310.12
销售费用	4,009,642.47	0.00
管理费用	439,917,621.11	205,448,106.97
研发费用		
财务费用	13,182,297.51	192,110,884.84
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	-	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		
以摊余成本计量的金融 资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号 填列）		
公允价值变动收益（损失以“-” 号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填 列）		35,036,462.74
资产减值损失（损失以“-”号填 列）		
资产处置收益（损失以“-”号		

填列)		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-796,476,374.60	-779,029,303.43
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-796,476,374.60	-779,029,303.43
减：所得税费用	-199,148,835.03	-156,572,440.63
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-597,327,539.57	-622,456,862.80
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-597,327,539.57	-622,456,862.80
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-597,327,539.57	-622,456,862.80
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：刘超 主管会计工作负责人：余楚楚 会计机构负责人：赵昌明

**现金流量表**  
2025 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2025年度	2024年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	100,741,826.96	46,155,288.20
收到的税费返还	-	
收到其他与经营活动有关的现金	3,214,393.06	65,705,422.63
经营活动现金流入小计	103,956,220.02	111,860,710.83
购买商品、接受劳务支付的现金	34,094,369.67	38,702,968.70
支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费	92,176,881.61	43,988,587.98
支付其他与经营活动有关的现金	-21,010,266.76	26,339,903.18
经营活动现金流出小计	105,260,984.52	109,031,459.86
经营活动产生的现金流量净额	-1,304,764.50	2,829,250.97
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-	-
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	-	-
偿还债务支付的现金		2,549,994.18
分配股利、利润或偿付利息支付		

的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	-	2,549,994.18
筹资活动产生的现金流量净额	-	-2,549,994.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,304,764.50	279,256.79
加：期初现金及现金等价物余额	1,993,069.66	1,713,812.87
六、期末现金及现金等价物余额	688,305.16	1,993,069.66

法定代表人：刘超 主管会计工作负责人：余楚楚 会计机构负责人：赵昌明

## 三、 增信机构财务报表

合并资产负债表  
2025 年 12 月 31 日

编制单位: 融创房地产集团有限公司

单位:千元 币种:人民币

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	7,581,713	14,053,082
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	146,062	641,283
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	51,245	54,896
应收账款	2,571,484	2,685,328
应收款项融资		
预付款项	15,661,780	19,563,137
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	119,726,066	117,562,089
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	449,143,844	504,221,117
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	7,285,180	8,323,276
流动资产合计	602,167,374	667,104,208
<b>非流动资产:</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	58,967,428	61,890,307
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	68,475	68,475

投资性房地产	14,890,580	18,780,714
固定资产	32,962,124	43,788,911
在建工程	7,154,615	8,209,263
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	327,462	217,702
无形资产	11,776,837	13,094,796
开发支出		
商誉		484,209
长期待摊费用	258,560	315,513
递延所得税资产	30,094,614	31,796,520
其他非流动资产	32,384	33,055
非流动资产合计	156,533,079	178,679,465
资产总计	758,700,453	845,783,673
<b>流动负债：</b>		
短期借款	6,563,734	5,183,385
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	3,046,512	15,146
应付票据	21,839,418	22,886,134
应付账款	90,470,037	102,406,736
预收款项		
合同负债	129,306,504	154,918,144
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	504,226	550,908
应交税费	75,304,925	81,497,325
其他应付款	246,676,665	230,509,721
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	147,539,165	173,796,972
其他流动负债	11,786,329	7,909,066
流动负债合计	733,037,515	779,673,537
<b>非流动负债：</b>		

保险合同准备金		
长期借款	32,651,625	33,337,984
应付债券	1,489,242	5,124,863
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	374,232	245,916
长期应付款	1,835,722	50,124
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	854,507	2,464,479
其他非流动负债	7,603,570	8,482,312
非流动负债合计	44,808,898	49,705,678
负债合计	777,846,413	829,379,215
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	15,000,000	15,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,635,360	5,659,185
减：库存股		
其他综合收益	75,511	75,511
专项储备		
盈余公积	2,501,350	2,061,593
一般风险准备		
未分配利润	-51,122,122	-16,637,095
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	-27,909,901	6,159,194
少数股东权益	8,763,941	10,245,264
所有者权益（或股东权益）合计	-19,145,960	16,404,458
负债和所有者权益（或股东权益）总计	758,700,453	845,783,673

法定代表人：汪孟德 主管会计工作负责人：汪孟德 会计机构负责人：韩耀林

### 母公司资产负债表

2025 年 12 月 31 日

编制单位：融创房地产集团有限公司

单位：千元 币种：人民币

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,563	2,371

交易性金融资产		321,313
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	9,625	11,541
其他应收款	89,098,511	97,653,466
其中：应收利息		
应收股利		
存货		1,149
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	89,109,699	97,989,840
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	45,925,858	45,670,459
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,310	1,470
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	117,399	149,735
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		1,366,296
其他非流动资产		
非流动资产合计	46,044,567	47,187,960
资产总计	135,154,266	145,177,800
<b>流动负债：</b>		
短期借款		

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		15,146
应付票据		
应付账款	284,214	303,076
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	2,217	1,266
应交税费	71,498	585,125
其他应付款	102,244,374	112,567,954
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,125,871	2,893,038
其他流动负债	476,151	569,485
流动负债合计	106,204,325	116,935,090
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	2,045	2,034,968
应付债券	1,489,242	5,124,863
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,723,003	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	255,197	
非流动负债合计	3,469,487	7,159,831
负债合计	109,673,812	124,094,921
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	15,000,000	15,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,069,153	1,069,153
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	2,687,903	2,248,146
未分配利润	6,723,398	2,765,580

所有者权益（或股东权益） 合计	25,480,454	21,082,879
负债和所有者权益（或 股东权益）总计	135,154,266	145,177,800

法定代表人：汪孟德 主管会计工作负责人：汪孟德 会计机构负责人：韩耀林

### 合并利润表

2025 年 1—12 月

单位:千元 币种:人民币

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	38,385,422	66,953,815
其中：营业收入	38,385,422	66,953,815
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	47,738,267	74,707,494
其中：营业成本	32,695,748	60,310,497
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,881,104	5,599,186
销售费用	2,104,086	2,117,100
管理费用	2,631,664	2,583,435
研发费用		
财务费用	7,425,665	4,097,276
其中：利息费用	7,565,212	4,066,440
利息收入	-41,531	-62,171
加：其他收益	6,025,829	9,801,263
投资收益（损失以“-”号填列）	-8,463,253	3,266,086
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益	-735,553	-572,910
以摊余成本计量的金融 资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号 填列）		
公允价值变动收益（损失以 “-”号填列）	-3,886,426	-1,553,549

信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,949,329	-3,071,412
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-14,820,645	-12,152,372
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-1,106,040	-2,201,722
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-33,552,709	-13,665,385
加：营业外收入	403,477	310,447
减：营业外支出	4,886,008	6,083,230
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-38,035,240	-19,438,168
减：所得税费用	-2,538,793	-849,979
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-35,496,447	-18,588,189
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-35,496,447	-18,588,189
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-34,045,270	-16,694,101
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-1,451,177	-1,894,088
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		

(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-35,496,447	-18,588,189
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-34,045,270	-16,694,101
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-1,451,177	-1,894,088
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：汪孟德 主管会计工作负责人：汪孟德 会计机构负责人：韩耀林

**母公司利润表**  
2025 年 1—12 月

单位:千元 币种:人民币

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	61,982	963,904
减：营业成本	20,956	20,046
税金及附加	649	6,255
销售费用	8,379	127,032
管理费用	143,730	154,716
研发费用		
财务费用	993,340	1,489,658
其中：利息费用	993,351	1,489,667
利息收入	-11	-9
加：其他收益	6,215,499	7,970,700
投资收益(损失以“-”号填列)	4,240	543,157
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-17,086	184,001
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	15,146	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	81,612	-594,800
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	5,211,425	7,085,254
加：营业外收入	25,158	224,569
减：营业外支出	298	184
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	5,236,285	7,309,639
减：所得税费用	838,710	1,113,863
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	4,397,575	6,195,776
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	4,397,575	6,195,776
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		

8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	4,397,575	6,195,776
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：汪孟德 主管会计工作负责人：汪孟德 会计机构负责人：韩耀林

### 合并现金流量表

2025 年 1—12 月

单位：千元 币种：人民币

项目	2025年度	2024年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	18,104,487	37,339,329
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	288,709	214,060
收到其他与经营活动有关的现金	13,645,281	16,079,266
经营活动现金流入小计	32,038,477	53,632,655
购买商品、接受劳务支付的现金	13,369,072	26,629,549
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	2,395,593	3,132,420

支付的各项税费	1,720,931	2,505,391
支付其他与经营活动有关的现金	10,520,537	16,248,112
经营活动现金流出小计	28,006,133	48,515,472
经营活动产生的现金流量净额	4,032,344	5,117,183
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金	538,751	690,444
取得投资收益收到的现金	43,568	339,802
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	76,568	398,540
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	126,563	619,153
收到其他与投资活动有关的现金	594,004	152,529
投资活动现金流入小计	1,379,454	2,200,468
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	124,921	437,041
投资支付的现金	373,500	290,450
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	13,330	46,200
支付其他与投资活动有关的现金	179,674	
投资活动现金流出小计	691,425	773,691
投资活动产生的现金流量净额	688,029	1,426,777
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
吸收投资收到的现金		
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	4,452,618	9,781,470
收到其他与筹资活动有关的现金	2,342,212	4,317,821
筹资活动现金流入小计	6,794,830	14,099,291
偿还债务支付的现金	8,951,073	14,673,357
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,014,151	3,891,217
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润	2,908	451
支付其他与筹资活动有关的现金	1,399,941	2,707,152
筹资活动现金流出小计	12,365,165	21,271,726

筹资活动产生的现金流量净额	-5,570,335	-7,172,435
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-849,962	-628,475
加：期初现金及现金等价物余额	2,347,520	2,975,995
六、期末现金及现金等价物余额	1,497,558	2,347,520

法定代表人：汪孟德 主管会计工作负责人：汪孟德 会计机构负责人：韩耀林

### 母公司现金流量表

2025 年 1—12 月

单位:千元 币种:人民币

项目	2025年度	2024年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,394	4,942
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,226	29,266
经营活动现金流入小计	6,620	34,208
购买商品、接受劳务支付的现金	616	4,673
支付给职工及为职工支付的现金	751	10,036
支付的各项税费	8	865
支付其他与经营活动有关的现金	5,566	17,310
经营活动现金流出小计	6,941	32,884
经营活动产生的现金流量净额	-321	1,324
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,278
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		

支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		1,278
投资活动产生的现金流量净额		-1,278
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-321	46
加：期初现金及现金等价物余额	322	276
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1	322

法定代表人：汪孟德 主管会计工作负责人：汪孟德 会计机构负责人：韩耀林

