



融创房地产集团有限公司
公开发行 2015 年公司债券
临时受托管理事务报告

债券受托管理人
申万宏源证券有限公司
2018 年 11 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》、《天津融创置地有限公司公开发行**2015**年公司债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）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”）提供的相关资料等，由公司债券受托管理人申万宏源证券有限公司（“申万宏源”或“受托管理人”）编制。

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作为申万宏源所作的承诺或声明。

一、本次债券基本情况

融创房地产集团有限公司（原名：天津融创置地有限公司）公开发行 2015 年公司债券（以下简称“本次债券”）经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1892 号文件核准公开发行，核准规模为债券面值不超过人民币 60 亿元。2015 年 8 月 17 日，发行人成功发行天津融创置地有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期），实际发行规模 50 亿元，其中品种一（5 年期，含第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，证券代码：122432，简称：15 融创 01）发行规模 25 亿元，最终票面利率为 4.5%。2018 年 7 月 17 日，发行人公告 15 融创 01 后 2 年的票面利率上调至 6.8%；品种二（5 年期，证券代码：122433，简称 15 融创 02）发行规模 25 亿元，最终票面利率为 5.7%。2015 年 9 月 1 日，发行人成功发行天津融创置地有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期），实际发行规模 10 亿元，期限为 5 年期，含第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，证券代码为 122445，简称为 15 融创 03，最终票面利率为 4.48%。2018 年 8 月 6 日，15 融创 03 调整票面利率上调至 7.5%。截至目前，本次债券尚在存续期内。

二、本次债券的重大事项

2018 年 11 月 8 日，发行人发布《融创房地产集团有限公司重大交易公告》。根据公告，于 2018 年 10 月 29 日，发行人与王健林先生、大连万达集团股份有限公司（以下简称“万达集团”，与王健林先生合称“卖方”）及万达商业管理集团有限公司（以下简称“万达商管集团”，与卖方合称“万达方”），分别订立协议书。具体情况如下：

（1）发行人同意收购，王健林先生同意出售其持有的成都万达主题文化旅游管理有限公司（以下简称“万达文化管理”）75%股权，并终止原商业安排，代价约为人民币 44.94 亿元；

（2）发行人同意收购，万达控股投资有限公司（以下简称“万达控股”）同意出售其持有的万达文化旅游创意集团有限公司（以下简称“万达 BVI 文创”）99%股权，万达文化控股有限公司同意出售其持有的万达 BVI 文创 1%股权，并终止原商业安排，代价共计人民币 15 亿元等值的港币；

（3）万达商管集团同意终止原商业安排，代价约为人民币 2.87 亿元，由发

行人向万达商管集团支付。

上述交易事项完成后，发行人将持有万达文化管理 100%股权，上述交易事项的总代价约为人民币 62.81 亿元，通过上述股权收购及终止原商业安排：

（1）原由万达方及其关联方为所有发行人已收购的文旅项目提供的以下服务，交易完成后由发行人全面负责：

A. 发行人已收购的文旅项目的所有持有物业业态（包括但不限于乐园、商业、酒店、影视产业园、游艇会、海洋馆、秀场、酒吧街等业态）的总体规划设计及建设管理等服务。

B. 发行人已收购的文旅项目下所有持有物业业态（包括但不限于乐园、商业、酒店、影视产业园、游艇会、海洋馆、秀场、酒吧街等业态）的品牌许可、运营咨询和运营管理等服务；

（2）上述业务涉及的文旅项目持有物业建设总部及地方人员、万达文旅院人员、万达主题娱乐总部及主题娱乐区域运营管理人员、万达商业区域运营管理人员等，发行人均现状接收；

（3）上述业务涉及的部分商标、著作权等知识产权归发行人所有，且其余归万达方所有的知识产权，万达方授权发行人无偿继续使用；

（4）就目标公司、文旅项目公司名称中正在使用的「万达」商号及乐园和商业等所有持有物业区域正在使用的「万达」字样，发行人有权根据经营安排随时更名；及

（5）上述业务涉及的万达方及其关联方原应收取的品牌许可使用费等，将不再收取。

申万宏源作为本次债券的受托管理人，将持续关注发行人对万达文旅项目投资事项的进展情况，并密切关注发行人对本次债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，严格按照《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》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注本次债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）

（本页无正文，为《融创房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券临时受托管理事务报告》之签章页）



申万宏源证券有限公司

2018 年 11 月 15 日