

债券代码：122432

债券简称：15 融创 01

债券代码：122433

债券简称：15 融创 02

债券代码：122445

债券简称：15 融创 03



关于融创房地产集团有限公司
公开发行 2015 年公司债券
的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
SHENWAN HONGYUAN SECURITIES CO.,LTD

(住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层)

2020 年 5 月

申万宏
源

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》、《债券受托管理协议》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，由受托管理人申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源证券”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据以作为申万宏源证券所作的承诺或声明。

一、本期债券的基本情况

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%；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%。2018 年 7 月 17 日，15 融创 01 调整票面利率上调至 6.8%。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、本期债券的重大事项

1、2019 年末累计新增借款超过上年末净资产的百分之八十

根据发行人于 2020 年 5 月 6 日公告的《融创房地产集团有限公司 2019 年末累计新增借款超过上年末净资产的百分之八十公告》：

(1) 发行人主要财务数据概括

单位：亿元 币种：人民币

上年末（2018 年）净资产	705.90
上年末（2018 年）借款余额	1,927.52
计量月月末	2019 年 12 月
计量月月末的借款余额	2,603.19
累计新增借款余额	675.67
累计新增借款占上年末净资产的具体比例	95.72%
达到信息披露义务的比例	80%

备注：2018 年末净资产、借款余额数据取自 2018 年审计报告。

(2) 新增借款的分类披露

单位：亿元 币种：人民币

新增借款类型	借款新增额
银行贷款及其他金融机构借款	648.34
公司债券、非金融企业债务融资工具、资产证券化产品等	27.33
合计	675.67

相关重大事项详见《融创房地产集团有限公司 2019 年末累计新增借款超过上年末净资产的百分之八十公告》。

2、2019 年累计对外担保超过上年末净资产的百分之二十

根据发行人于 2020 年 5 月 6 日公告的《融创房地产集团有限公司 2019 年累计对外担保超过上年末净资产的百分之二十公告》:

(1) 累计对外提供担保概况

单位: 亿元 币种: 人民币

上年末 (2018 年) 净资产	705.90
上年末 (2018 年) 对外担保余额	283.23
计量月月末	2019 年 12 月
计量月月末的担保余额	434.88
累计新增担保余额	151.65
累计新增担保占上年末净资产的具体比例 (%)	21.48%
达到信息披露义务的比例	20%

备注: 2018 年末净资产、担保余额数据取自 2018 年审计报告。

(2) 单笔担保情况

是否存在单笔担保金额超过公司上年末净资产 10%的情况:

适用 不适用

相关重大事项详见《融创房地产集团有限公司 2019 年累计对外担保超过上年末净资产的百分之二十公告》。

三、影响分析

上述新增借款和对外担保为满足公司正常的经营业务需要,不会对公司的经营产生不良的影响,亦不会对公司的资产负债率产生较大的影响,公司的资产负债率将控制在合理水平。

申万宏源证券后续将密切关注发行人对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《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。

(以下无正文)

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

