
债券简称：15 融创 01

债券代码：122432

债券简称：15 融创 02

债券代码：122433

债券简称：15 融创 03

债券代码：122445



融创房地产集团有限公司

(住所：天津市西青经济技术开发区赛达新兴产业园 C 座 6 层 6-099)

公开发行 2015 年公司债券 受托管理事务报告

(2019 年度)

债券受托管理人

申万宏源证券有限公司

2020 年 6 月

申万宏源证券有限公司作为融创房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券受托管理人，代表本期债券全体持有人，在公司债券存续期间，持续关注融创房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券进展情况及对融创房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《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》及《天津融创置地有限公司公开发行 2015 年公司债券受托管理协议》，现就融创房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券 2019 年度受托管理事务报告公告如下：

重要声明

申万宏源证券有限公司（“申万宏源”）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（以下简称“发行人”、“公司”或“融创地产”）对外公布的《融创房地产集团有限公司公司债券年报(2019 年)》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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申万宏源所作的承诺或声明。

目录

重要声明.....	2
第一章 受托债券的基本情况.....	4
第二章 受托管理人履行职责的情况.....	9
第三章 发行人年度内的经营和财务状况.....	10
第四章 发行人募集资金使用及专项偿债账户运作情况	27
第五章 发行人内外部增信措施或者偿债保障措施	30
第六章 发行人债券持有人会议召开情况.....	32
第七章 受托公司债券利息偿付情况.....	33
第八章 受托公司债券信用评级情况.....	34
第九章 报告期内公司累计新增借款情况.....	35
第十章 报告期内对外担保情况	38
第十一章 监事及信息披露义务人变更	39
第十二章 受托公司重要对外投资情况	40
第十三章 涉及重大诉讼事项.....	42

第一章 受托债券的基本情况

一、核准文件和核准规模

天津融创置地有限公司 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。

二、债券名称

天津融创置地有限公司 2015 年公司债券。

三、债券简称及代码

简称：15 融创 01、交易所代码：122432；

简称：15 融创 02、交易所代码：122433；

简称：15 融创 03、交易所代码：122445。

四、发行主体

融创房地产集团有限公司。

五、债券期限

“15 融创 01”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；

“15 融创 02”期限为 5 年期；

“15 融创 03”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。

六、发行规模

人民币 60 亿元，其中“15 融创 01”发行总额 25 亿元，“15 融创 02”发行总额 25 亿元，“15 融创 03”发行总额 10 亿元。截至 2019 年 12 月 31 日，“15 融创 01”余额 11.78 亿元，“15 融创 02”余额 25 亿元，“15 融创 03”余额 1.65 亿元。

七、债券利率

“15 融创 01”票面年利率为 4.5%，采用单利按年计息，不计复利。2018 年 7 月 17 日，“15 融创 01”调整票面利率上调至 6.8%；“15 融创 02”票面年利率为 5.7%，采用单利按年计息，不计复利；“15 融创 03”票面年利率为 4.48%，采用单利按年计息，不计复利。2018 年 8 月 6 日，15 融创 03 调整票面利率上调至 7.5%。

八、还本付息的期限和方式

本次公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

“15 融创 01”和“15 融创 02”的起息日为 2015 年 8 月 14 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2016 年至 2020 年间每年的 8 月 14 日为“15 融创 01”和“15 融创 02”上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，下同）；若债券持有人行使回售选择权，则“15 融创 01”回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 8 月 14 日。“15 融创 01”和“15 融创 02”到期日为 2020 年 8 月 14 日，到期支付本金及最后一期利息；若债券持有人行使回售选择权，则“15 融创 01”回售部分债券的到期日为 2018 年 8 月 14 日。

“15 融创 03”的起息日为 2015 年 9 月 1 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2016 年至 2020 年间每年的 9 月 1 日为“15 融创 03”上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，下同）；

若债券持有人行使回售选择权，则“15 融创 03”回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 9 月 1 日。“15 融创 03”到期日为 2020 年 9 月 1 日，到期支付本金及最后一期利息；若债券持有人行使回售选择权，则“15 融创 03”回售部分债券的到期日为 2018 年 9 月 1 日。

本次债券本金及利息支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由其自行承担。

九、上调票面利率选择权

公司有权决定在存续期限的第 3 年末上调“15 融创 01”和/或“15 融创 03”后 2 年的票面利率。公司将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调“15 融创 01”和/或“15 融创 03”票面利率以及上调幅度的公告。若公司未行使利率上调权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

十、投资者回售选择权

公司发出关于是否上调“15 融创 01”和/或“15 融创 03”票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在第 3 个计息年度付息日将其持有的“15 融创 01”和/或“15 融创 03”全部或部分按面值回售给公司。第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照上交所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否上调“15 融创 01”和/或“15 融创 03”票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回

售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有“15 融创 01”和/或“15 融创 03”并接受上述关于是否上调“15 融创 01”和/或“15 融创 03”票面利率及上调幅度的决定。

十一、担保方式

本次公司债券为无担保债券。

十二、发行时信用级别

经联合信用评级有限公司综合评定，本次债券信用等级为 AA+，发行人长期主体信用等级为 AA+。

十三、跟踪评级情况

资信评级机构将在本次债券存续期内，每年公告年报后 2 个月内对本次债券进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注公司外部经营环境的变化、影响公司经营或财务状况的重大事件、公司履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映公司的信用状况。跟踪评级结果会同时在资信评级机构网站和交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间不会晚于在其他交易场所、媒体或者其他交易场合公开披露的时间，并报送发行人、监管部门、交易机构等。

根据联合信用评级有限公司于 2020 年 6 月 12 日出具了《融创房地产集团有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》，经联合信用评级有限公司综合评定，本次债券信用等级为 AAA，发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。

十四、债券受托管理人

本次公司债券的受托管理人为申万宏源证券有限公司。

十五、募集资金用途

本次债券所募资金扣除发行费用后的 47.3 亿元用于偿还金融机构借款，剩余部分用于补充公司营运资金。

第二章 受托管理人履行职责的情况

公司债券存续期内，受托管理人严格按照《债券受托管理协议》的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司债券募集说明书中所约定的义务，积极行使了受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，受托管理人严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》的规定开展本次债券的受托管理业务，于 2019 年 6 月 28 日在上海证券交易所网站公告《融创房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券受托管理事务报告（2018 年度）》，并于分别于 2019 年 1 月 29 日、2019 年 4 月 12 日、2019 年 5 月 31 日、2019 年 6 月 21 日和 2019 年 12 月 25 日上海证券交易所网站公告《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》。

第三章 发行人年度内的经营和财务状况

一、公司业务情况

1、公司主要业务介绍

根据 2011 年第三次修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）的行业划分标准和中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于“K70-房地产业”。

发行人营业执照载明的经营范围：房地产开发及商品房销售；物业管理；室内外装饰；自有房屋租赁；房地产信息咨询（不含中介）；企业管理信息咨询服务；建筑材料批发兼零售；货物进出口（国家法律法规禁止的除外）。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理。）

2、公司所处行业情况介绍

房地产是中国国民经济的重要支柱产业之一，2019 年，各地调控政策在“房住不炒”的政策大基调下根据市场情况对房地产行业进行了微调。调控政策加强了从“供给端”调控的力度，房地产行业实施了全面的融资政策调控，对房地产企业的主要融资渠道都进行了管控，使得房地产企业资金面整体趋紧。

2019 年全国房地产开发投资 13.22 万亿元，累计同比增长 9.90%，增速较 2018 年提升 0.40 个百分点，整体增速仍维持在高位。2019 年房屋新开工面积为 22.72 亿平方米，同比增长 8.50%，增幅较 2018 年收窄 8.70 个百分点；全国房屋竣工面积为 9.59 亿平方米，同比增长 2.60%。2019 年商品房销售面积 17.16 亿平方米，

同比下降 0.1%，销售面积增速自 2015 年以来首次出现负增长；2019 年商品房销售额 15.97 万亿元，同比增长 6.50%，增速较 2018 年下滑 5.70 个百分点。

土地市场方面，2019 年，房地产开发企业土地购置面积 2.58 亿平方米，同比下降 11.40%；土地成交价款 1.47 万亿元，同比下降 8.70%。土地市场降温明显，主要受信贷政策收紧的影响，房企拿地趋于理性。

随着房地产行业调控政策和融资环境持续收紧，市场竞争加剧，行业内的兼并项目增加，资本实力较强、具有品牌影响力的大中型房地产企业的销售规模及集中度持续提升，房地产行业梯队分化格局持续凸显。在行业增速放缓且面临不确定因素的背景下，具有规模优势、品牌影响力、产品打造能力及现金流平衡能力的房企凭借较强的销售及筹资能力，将获得更多的资源倾斜和流动性补充，具有更为明显的竞争优势。

3、公司所处行业地位

公司自成立以来，秉持“区域聚焦和高端精品”的发展战略，公司在核心一二线城市取得明显的区域竞争优势，带动公司整体销售金额稳步增长，公司已是业内领先的知名高端房地产开发企业。随着核心城市竞争优势的凸显以及区域布局的扩大，加上快周转销售策略的持续坚持，公司销售金额持续大幅增长。2017-2019 年，公司分别实现全口径签约销售金额 3,586 亿元、4,480 亿元及 5,518 亿元，取得了领先的行业排名。

公司控股股东融创中国为香港联交所上市公司（股票代码：1918.HK），专业从事住宅及商业地产综合开发，在业内具有较强品牌影响力和竞争力，是中国领先的房地产发展商之一。2019 年，融创中国在全国 43 个城市签约销售金额排名位列前十（其中 31 个城市位列前五），签约销售金额排名第一的城市包括天

津、重庆、成都、济南、青岛、合肥、无锡等，其中在天津已连续 9 年获得第一的销售排名，区域竞争优势突出。

截至 2019 年 12 月末，融创中国在 127 个一线、二线及强三线城市完成了全国化布局，拥有 695 个优质地产项目，土地储备约 2.34 亿平方米（含旧改等协议状态土地），规模位于行业前列，城市布局和土地成本具备竞争优势。

融创中国是国内较早专注于中高端商品房开发的企业之一，秉承着“高端精品”的产品战略思想，在中高端房地产项目开发、销售及物业服务等方面积累了丰富的经验。公司成功开发了“西山壹号院”、“海逸长洲”、“时代奥城”、“王府壹号”、“奥林匹克花园”、“玖玺台”、“滨江壹号院”、“西溪融庄”等高端精品房地产项目，在所处城市拥有很高的口碑和良好的产品认知度。

融创中国在 2019 年先后荣获“2019 中国房企产品力第一名、2019 年中国品牌发展指数榜百强、2019 年 IDC 中国数字化转型综合领军者、2019 精准扶贫贡献年度典范企业、2019 中国房地产开发企业十强、2019 年中国房地产最佳雇主企业-综合排名 TOP2、2019 中国物业品质服务领先品牌企业”等诸多荣誉，体现了公司行业地位的不断提升，目前公司的综合实力已进入行业第一梯队。

4、公司的经营方针及战略

针对国内宏观经济环境变化及房地产行业发展状况，公司将坚持现有的“区域聚焦、高端精品”战略规划。公司将继续深耕一线重点城市，提升抗风险能力；同时，围绕中高端客户需求，提供符合当地特色和需求的高端精品住宅。

(1) 公司未来在土地储备策略上，将继续坚持聚焦于一线、二线的发展战略，巩固已形成的优势布局，同时在保证公司流动性充裕且不影响长期杠杆率下降趋势的前提下，把握行业整合机会，审慎补充优质土地储备。

(2) 随着经营规模的增长，公司未来在产品与服务战略上，将继续坚持高端精品战略，继续保持公司高品质产品和服务能力的行业领先地位，提升品牌溢价能力。公司坚持做符合当地市场需求的高端精品，根据所在城市特色和客户的核心需求合理调整产品类型，为城市高收入人群提供高端精品住宅。在当地形成良好客户口碑，进一步提升公司高端精品的品牌形象和影响力。

(3) 财务管理方面，公司依托多样化的融资渠道，优化债务融资组合、控制资金成本，在保障业务发展的同时严控负债水平，将财务管理要求落实到业务运营之中；同时，公司重视公司现金流，保证市场流动性充足。

(4) 公司未来将更加注重综合竞争能力的提升。在不断巩固已建立的土地储备及土地获取能力、产品及服务等行业领先竞争优势的基础上，打造以利润为核心的管理体系，调整优化组织架构和考核机制，多举措实现降费提效，并推动杠杆率保持长期下降趋势，提升公司信用形象。

5、报告期内各业务板块收入成本情况

单位：亿元 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 (%)
房地产销售	1,533.80	1134.43	26.04	94.27	1,025.60	784.83	23.48	92.26
文旅收入	28.53	26.74	6.27	1.75	20.28	17.68	12.82	1.82
物业管理及其他业务	64.65	36.61	43.37	3.97	65.72	34.38	47.69	5.91

板块								
合计	1,626.97	1,197.78	26.38	100.00	1,111.61	836.892	24.71	100.00

发行人房地产销售收入占比维持在 90%以上，文旅、物业管理等其他业务亦能为公司收入形成一定补充。发行人营业收入及营业成本较上年同期增长幅度较大，主要由于发行人报告期内业务规模及房屋销售规模快速增长，收入及成本均大幅增长所致。

二、主要会计数据和财务指标

公司最近两年主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：亿元币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)
1	总资产	9,173.02	6,945.46	32.07
2	总负债	7,931.52	6,230.01	27.31
3	净资产	1,241.50	715.45	73.53
4	归属母公司股东的净资产	970.54	590.49	64.36
5	资产负债率 (%)	86.47	89.7	-3.60
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	88.59	91.81	-3.51
7	流动比率	1.15	1.16	-0.86
8	速动比率	0.38	0.43	-11.63
9	期末现金及现金等价物余额	741.77	728.47	1.83

发行人 2019 年度总资产 9,173.02 亿元，较上年同期增长 32.07%，主要原因为报告期内公司为抓住发展机遇，获取了一些优质土地，同时文旅城建设持续发生建设支出，导致总资产规模上升。

发行人 2019 年度净资产 1,241.50 亿元，较上年同期增长 73.53%，主要因为公司实现约 300 亿净利润，造成净资产的大规模增加。

发行人 2019 年度归属于母公司股东净资产 970.54 亿元，较上年同期增长 64.36%，主要因为报告期内公司实现约 280 亿归母净利润，造成归母净资产的大规模增加。

单位：亿元币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)
1	营业收入	1,626.97	1,111.61	46.36
2	营业成本	1,197.79	836.91	43.12
3	利润总额	366.79	190.16	92.88
4	净利润	305.89	146.81	108.36
5	扣除非经常性损益后净利润	269.96	161.06	67.61
6	归属母公司股东的净利润	286.48	143.06	100.25
7	息税折旧摊销前利息 (EBITDA)	389.62	201.51	93.35
8	经营活动产生的现金流净额	342.91	411.85	-16.74
9	投资活动产生的现金流净额	-544.20	-212.30	156.34
10	筹资活动产生的现金流净额	214.59	-61.00	-
11	应收账款周转率	68.83	59.37	15.93
12	存货周转率	0.29	0.25	16.00
13	EBITDA 全部债务比	0.14	0.10	40.00
14	利息保障倍数	2.72	2.53	8
15	现金利息保障倍数	2.88	5.09	-43

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)
16	EBITDA 利息倍数	1.83	1.62	12.96
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00

发行人 2019 年度营业收入 1,626.97 亿元，较上年同期增长 46.36%，主要因为公司交付的完工产品面积较去年大幅增加，因此收入大幅上升。

发行人 2019 年度营业成本 1,197.79 亿元，较上年同期增长 43.12%，主要因为公司营业成本随营业收入规模增长而增加。

发行人 2019 年度利润总额 366.79 亿元，较上年同期增长 92.88%，主要收入增加引起的毛利增加带来利润总额的上涨，此外公司合联营公司于报告期内结转的收入也大幅增加，带来投资收益的增长。

发行人 2019 年度净利润 305.89 亿元，较上年同期增长 108.36%，扣除非经常性损益后净利润 269.96 亿元，较上年同期增长 67.61%，归属于本公司股东的净利润 286.48 亿元，较上年同期增长 100.25%，主要因为公司年度收入规模增长，盈利水平增长。

发行人 2019 年度经营活动产生的现金流净额 342.91 亿元，较上年同期减少 16.74%，主要因为公司地产开发业务投入增加。

发行人 2019 年度投资活动产生的现金流净额-544.20 亿元，较上年同期增长 156.34%，主要因为公司 2019 年收并购规模上升。

发行人 2019 年度筹资活动产生的现金流净额 214.59 万元，筹资活动产生的现金流净额由负值转为正值，主要因为公司融资规模增加。

发行人 2019 年度现金利息保障倍数 2.88，较上年同期减少 43.42%，主要因为公司地产开发业务投入增加。

三、资产情况

1、主要资产情况

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末余额	变动比例 (%)
货币资金	1,188.63	1,150.02	3.36
预付款项	202.08	112.11	80.25
无形资产	158.69	109.39	45.07
商誉	60.83	50.60	20.21
递延所得税资产	72.51	28.48	154.61
其他非流动资产	30.18	22.77	32.55

发行人 2019 年末货币资金余额 1,188.63 亿元，较上年末增长 3.36%，受益于良好的销售业绩，公司货币资金较为充裕。

发行人 2019 年末预付款项余额 202.08 亿元，较上年末增长 80.25%，主要由于公司 2019 年预付房地产项目土地款大额增加所致。

发行人 2019 年末无形资产余额 158.69 亿元，较上年末增长 45.07%，主要因为购置土地使用权使得无形资产增加。

发行人 2019 年末商誉余额 60.83 亿元，较上年末增长 20.21%，主要因为本年度公司完成了对乐视影业有限公司、兰州毅德盈创置业有限公司及北京梦之城文化有限公司的收购，形成了约 10 亿的商誉。

发行人 2019 年末递延所得税资产余额 72.51 亿元，较上年末增长 154.61%，主要因为可抵扣暂时性差异（如已计提未缴纳的土地增值税、投资性房地产公允价值变动等）在本年增加。

发行人 2019 年末其他非流动资产余额 30.18 亿元，较上年末增长 32.55%，主要因为包含了获取苏州芑睿企业管理公司、南京融璟建设发展有限公司等多家子公司股权而预付股权款共计 28 亿元，而 2018 年底非流动资产余额中包含的预付股权款随着股权转让完成转入长期股权投资科目。

2、资产受限情况

(1) 各类资产受限情况

单位：亿元币种：人民币

受限资产	账面价值	受限原因
货币资金	446.86	主要为销售监管资金、贷款保证金、按揭保证金、保函保证金等
存货	1,860.14	作为银行借款（开发贷、并购贷等）抵押物
固定资产、无形资产、投资性房地产及可供出售金融资产等	760.88	作为银行借款抵押物
合计	3,067.88	-

(2) 发行人所持子公司股权的受限情况

重要子公司股权质押情况如下：

序号	子公司名称	出质人	质权人	出质股权比例	出质登记设立日期
1	重庆万达城投资有限公司	天津融创盛泽文旅地产有限	中建投信托股份有限公司	91%	2018 年 12 月 20 日

		公司			
2	环球融创会展文旅集团有限公司	融创西南房地产开发（集团）有限公司	云南省城市建设投资集团有限公司	51%	2019年12月25日
3	昆明融创城投资有限公司	天津融创腾誉文旅地产有限公司	重庆国际信托股份有限公司	51%	2018年8月6日
4	成都融创文旅城投资有限公司	天津融创腾瑞文旅地产有限公司	中国对外经济贸易信托有限公司	91.00%	2018年1月17日
5	四川黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司	成都环球世纪会展旅游集团有限公司	中国民生银行股份有限公司成都分行	40%	2018年6月15日
6	合肥联创智融房地产开发有限公司	成都联创融锦投资有限责任公司	中铁信托有限责任公司	58.50%	2017年9月27日
7	贵阳观山湖大数据科技产业园建设有限公司	融创西南房地产开发（集团）有限公司	贵阳银行股份有限公司观山湖支行	51%	2019年08月20日
8	四川三岔湖长岛国际旅游度假中心有限公司	成都时代环球实业有限公司	重庆三峡银行股份有限公司渝中支行	80%	2019年1月7日
9	永清美景房地产开发有限公司	北京融创建投房地产有限公司	中信银行股份有限公司总行营业部	52%	2017年5月10日
10	永清美景房地产开发有限公司	世诚裕润（北京）投资有限公司	中信银行股份有限公司总行	48%	2017年5月10日

	司	司	营业部		
11	天津融创其澳置业有限公司	融创房地产集团有限公司	中信信托有限责任公司	100%	2019年5月31日
12	河南中珂置业有限公司	石家庄融创贵和房地产开发有限公司	中航信托股份有限公司	16%	2018年11月28日
13	河南中珂置业有限公司	河南融创奥城置业有限公司	中航信托股份有限公司	77%	2018年11月28日

四、负债情况

1、主要负债情况及其变动原因

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末余额	变动比例 (%)
短期借款	370.48	185.56	99.65
应付票据	111.85	56.49	98.00
预收款项	2,400.54	2,167.65	10.74
应付职工薪酬	28.17	19.05	47.89
应交税费	356.07	202.29	76.02
应付债券	179.60	130.98	37.12
其他应付款	1,512.29	1,157.49	30.65
一年内到期的非流动负债	836.91	617.99	35.43
长期应付款	1.46	14.72	-90.10
递延所得税负债	154.32	113.48	35.98

发行人 2019 年末短期借款余额 370.48 亿元，较上年末增加 99.65%，主要因为随着公司业务规模的上升，发行人对短期融资资金的需求有所上升。

发行人 2019 年末应付票据余额 111.85 亿元，较上年末增长 98.00%，主要因为随着公司业务规模的上升，公司更多地选择采用票据进行结算。

发行人 2019 年末预收款项余额 2,400.54 亿元，较上年末增长 10.74%，预收账款主要为预收购房款，随着公司销售规模的增长呈上升趋势。

发行人 2019 年末应付职工薪酬余额 28.17 亿元，较上年末增长 47.89%，主要因为随着公司人员规模的增长，期末应付职工薪酬余额上升。

发行人 2019 年末应交税费余额 356.07 亿元，较上年末增长 76.02%，主要因为收入及利润增加导致应交土地增值税及企业所得税增长。

发行人 2019 年末应付债券余额 179.60 亿元，较上年末增加 37.12%，主要因为截至 2018 年末一年内行权回售的债券未回售部分调整回应付债券所致。

发行人 2019 年末其他应付款余额 1,512.29 亿元，较上年末增加 30.65%，主要系随着公司业务规模的扩张，应付子公司少数股东、联营及合营企业、同一控制下关联方及其他第三方往来款大幅增长所致。

发行人 2019 年末一年内到期的非流动负债余额为 836.91 亿元，较上年末增加 35.43%，主要因为长期借款将于一年内到期而有所增加。

发行人 2019 年末长期应付款余额为 1.46 亿元，较上年末减少 90.10%，主要因为随着到期日临近，长期应付款转入流动负债核算。

发行人 2019 年末递延所得税负债余额为 154.32 亿元，较上年末增加 35.98%，主要因为 2019 年公司收到环球资产包按照公允价值入账，评估增值导致递延所得税负债增加。

2、有息负债情况

报告期末有息负债总额 2,603.19 亿元, 上年末有息负债总额 1,938.85 亿元, 有息负债总额变动 34.26%。随着业务规模的快速扩张, 公司对外融资需求不断提高, 有息债务规模呈上升趋势。

3、银行授信情况

公司财务状况和资信情况良好。截至 2019 年年末, 公司控股股东融创中国综合授信额度 3,248 亿元, 尚有 1,158 亿元授信额度未使用, 融创中国及其关联方 (包括公司) 可在授信期内使用该授信额度。

五、对外担保情况

2018 年末对外担保的余额: 283.23 亿元

公司报告期累计新增担保余额: 151.65 亿元

2019 年末对外担保余额: 434.88 亿元

累计新增担保占的对外担保总额超过报告期末净资产 30%

单位: 万元 币种: 人民币

担保方	被担保方	担保金额
融创鑫恒投资集团有限公司	湖州仁皇房地产有限公司	6,000
	杭州圆汇投资置业有限公司	2,400
融创房地产集团有限公司	上海新富港房地产发展有限公司	17,699
	重庆融创启洋置业有限公司	123,000
	亳州嘉泰置业有限公司	45,000
	常熟象屿融创企业管理有限公司	19,200
	澄迈融创实业有限公司	18,000
	鄂州融汇致远置业有限公司	30,300
	佛山市融鸿房地产有限公司	24,735

担保方	被担保方	担保金额
	广州市金璟置业发展有限公司	126,500
	海盐山水鑫悦置业有限公司	131,090
	杭州金辰置业有限公司	40,800
	杭州金泓置业有限公司	19,400
	杭州融翰置业有限公司	45,000
	杭州融泓政房地产开发有限公司	205,400
	杭州融伦置业有限公司	47,000
	合肥融创政新置业有限公司	17,500
	合肥苏宁悦城置业有限公司	60,578
	河北融创润江房地产开发有限公司	38,500
	河南佳港实业有限公司	31,200
	河南金林置业有限公司	20,000
	鹤山市广弘房地产有限公司	25,000
	湖州海王康山地产发展有限公司	14,515
	湖州仁皇房地产有限公司	24,000
	济南中康置业有限公司	25,000
	济宁毅德北创置业有限公司	38,000
	昆山融信恺庭房地产开发有限公司	39,743
	乐视网信息技术(北京)股份有限公司	55,477
	南昌创臻房地产开发有限公司	39,000
	南京颐泉房地产置业有限公司	13,475
	宁波融创金湾置业有限公司	189,998
	宁波融创悦慈置业有限公司	50,000

担保方	被担保方	担保金额
	莆田融峰置业有限公司	24,000
	齐河融创大道置业有限公司	22,800
	青岛达铭房地产开发有限公司	36,996
	青岛荣悦置业有限公司	59,500
	青岛融创邦晟房地产有限公司	53,900
	青岛融创建晟投资有限公司	300,000
	青岛中腾双创置地有限公司	64,000
	衢州融成房地产开发有限公司	18,615
	仁寿大都融创鸿宜房地产开发有限公司	40,300
	天津润鼎物业管理有限公司	20,000
	天津润泽物业管理有限公司	10,000
	山西融创基业房地产开发有限公司	226,400
	山西融创现代置业有限公司	47,000
	上海崇明豫商房地产开发有限公司	49,975
	绍兴宏景置业有限公司	65,000
	石家庄裕颢房地产开发有限公司	91,000
	石家庄裕腾房地产开发有限公司	89,900
	苏州宏昱置业有限公司	125,000
	苏州新高融建建设发展有限公司	42,900
	泰兴市融和置业有限公司	36,870
	天津融创兴辰投资有限公司	96,800
	天津双街盛兴经济建设开发有限公司	250,000
	天津双街投资发展有限公司	12,236

担保方	被担保方	担保金额
	天津星耀投资有限公司	88,400
	威海南海融创置业有限公司	18,000
	温州凯创置业有限公司	100,000
	无锡政融置业有限公司	17,850
	新疆绿城置业投资有限公司	10,500
	新津帛锦房地产开发有限公司	35,000
	扬州颐诚置业有限公司	31,500
	宜昌宏融基业房地产开发有限公司	65,000
	义乌城臻置业有限公司	42,738
	昭通融创鸿毅房地产开发有限公司	19,800
	肇庆市兴融房地产开发有限公司	30,000
	中山市华富房地产开发有限公司	119,990
	重庆碧桂园融创弘进置业有限公司	5,000
	重庆葛洲坝融创深达置业有限公司	45,900
	重庆星界置业有限公司	75,000
	舟山融恒置业有限公司	20,500
上海融创房地产开发有限公司	安徽凯迪世纪实业有限公司	28,950
	葛洲坝融创南京房地产开发有限公司	36,750
	淮安国创房地产开发有限公司	12,750
	南京锦致置业有限公司	10,036
	融创（江苏）置业有限公司	25,000
	上海中房景阳房产有限公司	61,700
	无锡亿丰置业有限公司	29,575

担保方	被担保方	担保金额
	芜湖昌融置业有限公司	30,120
	扬州恒华置业有限公司	5,746
	扬州中衡置业有限公司	4,080
融创华北发展集团有限公司	西安融创天朗地产有限公司	12,200
合计		4,348,787

第四章 发行人募集资金使用及专项偿债账户运作情况

一、本次债券募集资金使用情况

本次债券分两次发行完毕，募集资金总额为 60 亿元，具体发行募集情况如下：

发行人于 2015 年 8 月 14 日公开发行了天津融创置地有限公司 2015 年公司债券（第一期）（债券简称：“15 融创 01”、“15 融创 02”），募集资金总额为 50 亿元。发行人于 2015 年 9 月 1 日公开发行了天津融创置地有限公司 2015 年公司债券（第二期）（债券简称：“15 融创 03”），募集资金总额为 10 亿元。

发行人分别于 2015 年 8 月 18 日及 9 月 2 日收到了除承销费用外的发债资金共计 59.64 亿元。根据实际募集资金到位情况及时间，发行人对偿债计划进行了部分调整。发行人共计归还金融机构借款 47.30 亿元，补充公司营运资金 12.34 亿元。具体实际偿还金融机构借款情况如下：

单位：亿元

借款人	借款机构	实际偿还金额
天津融创名翔投资发展有限公司	大业信托有限责任公司	1.60
杭州盈资投资有限公司	上海银行股份有限公司天津分行	5.00
杭州盈资投资有限公司	上海银行股份有限公司天津分行	10.30
天津融创置地有限公司	交通银行股份有限公司天津市分行	1.70
天津融创置地有限公司	交通银行股份有限公司天津市分行	2.00

借款人	借款机构	实际偿还金额
天津融创置地有限公司	中国农业银行股份有限公司天津河西支行	2.00
重庆融创尚峰置业有限公司	华润深国投信托有限公司	4.20
重庆融创尚峰置业有限公司	上海浦东发展银行	0.10
上海融创绿城投资控股有限公司	北京东富佳吉投资管理中心（有限合伙）	9.70
无锡融创地产有限公司	平安信托投资有限责任公司	3.00
常州绿城置业有限公司	平安信托投资有限责任公司	3.60
重庆融创基业房地产开发有限公司	兴业银行股份有限公司	4.10
合计		47.30

发行人在严格遵循公司的资金管理制度及相关法律法规的基础上，根据募集说明书的约定，将该次债券所募集资金部分用于补充营运资金，将资金划拨至自身及主要平台公司使用，该等营运资金的划拨情况如下：

单位：亿元

所属债券	资金接收方	实际划拨金额
15 融创 01	重庆融创基业房地产开发有限公司	7.30
15 融创 01	北京融创建投房地产有限公司	0.04
15 融创 03	重庆融创尚峰置业有限公司	5.00
合计		12.34

报告期初，本次债券募集资金已使用完毕，募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。报告期内，募集资金专项账户运作规范。

二、专项偿债账户的运作情况

债券代码：122432、122433、122445

债券简称	15 融创 01、15 融创 02、15 融创 03
专项偿债账户资金的提取情况	15 融创 01、15 融创 02、15 融创 03 在报告期内正常提取用于支付 2019 年度当期利息。
与募集说明书的相关承诺的一致情况	一致
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无

第五章 发行人内外部增信措施或者偿债保障措施

一、报告期内，本次债券的内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

二、发行人偿债保障措施的执行情况

发行人根据募集说明书约定严格执行偿债保障措施，具体执行情况如下：

1、为了保证本次债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专户和专项偿债账户。发行人、受托管理人与中国工商银行股份有限公司天津津西支行签订《专项偿债账户监管协议》，规定中国工商银行股份有限公司天津津西支行监督债券的本息偿付情况。

2、公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

3、公司根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

4、本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

5、公司按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并承诺在公司可能出现债券违

约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

6、公司遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

7、根据公司于 2015 年 5 月 4 日召开的董事会及于 2015 年 5 月 25 日召开的股东会作出的会议决议，本次债券发行后，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息的情况时，公司至少采取如下措施：1、不向股东分配利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；4、主要责任人不得调离。

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他保障措施未发生重大变化。

第六章 发行人债券持有人会议召开情况

报告期内，本次债券无债券持有人会议召开事项，未召开债券持有人会议。

第七章 受托公司债券利息偿付情况

发行人已按照募集说明书的约定于 2019 年 8 月 14 日支付“15 融创 01”、“15 融创 02”自 2018 年 8 月 14 日至 2019 年 8 月 13 日期间的利息,不存在延期或违约支付的情况。

发行人已按照募集说明书的约定于 2019 年 9 月 3 日支付“15 融创 03”自 2018 年 9 月 1 日至 2019 年 8 月 31 日期间的利息,不存在延期或违约支付的情况。

第八章 受托公司债券信用评级情况

资信评级机构将在本次债券存续期内, 每年公告年报后 2 个月内对本次债券进行一次定期跟踪评级, 并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级期间, 资信评级机构将持续关注公司外部经营环境的变化、影响公司经营或财务状况的重大事件、公司履行债务的情况等因素, 并出具跟踪评级报告, 以动态地反映公司的信用状况。跟踪评级结果会同时在资信评级机构网站和交易所网站公告, 且交易所网站公告披露时间不会晚于在其他交易场所、媒体或者其他交易场合公开披露的时间, 并报送发行人、监管部门、交易机构等。

根据联合信用评级有限公司于 2020 年 6 月 11 日出具了《融创房地产集团有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》, 经联合信用评级有限公司综合评定, 本次债券信用等级为 AAA, 发行人主体长期信用等级为 AAA, 评级展望为“稳定”。

第九章 报告期内公司累计新增借款情况

根据发行人于 2019 年 4 月 8 日公告的《融创房地产集团有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》，发行人就 2019 年 3 月累计新增借款的情况（未经审计版）予以披露。具体情况如下：

发行人主要财务数据概况

单位：亿元币种：人民币

上年末净资产	705.90
上年末借款余额	1,927.52
计量月月末	2019 年 3 月
计量月月末的借款余额	2,269.64
累计新增借款余额	342.12
累计新增借款占上年末净资产的具体比例	48%
达到信息披露义务的比例	20%

新增借款的分类披露

单位：亿元币种：人民币

新增借款类型	借款余额
银行贷款	714.29
委托贷款、融资租赁借款、小额贷款	112.98
其他借款	1,442.37
合计	2,269.64

根据发行人于 2019 年 6 月 11 日公告的《融创房地产集团有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之六十公告》，发行人就 2019 年 5 月累计

新增借款的情况（未经审计版）予以披露。具体情况如下：

发行人主要财务数据概况

单位：亿元币种：人民币

上年末净资产	705.90
上年末借款余额	1,927.52
计量月月末	2019年5月
计量月月末的借款余额	2,427.90
累计新增借款余额	500.38
累计新增借款占上年末净资产的具体比例	70.89%
达到信息披露义务的比例	60%

新增借款的分类披露

单位：亿元币种：人民币

新增借款类型	借款余额
银行贷款	-34.90
委托贷款、融资租赁借款、小额贷款	44.97
其他借款	490.31
合计	500.38

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当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之八十公告》，发行人就2019年12月累计新增借款的情况（经审计版）予以披露。具体情况如下：

发行人主要财务数据概况

单位：亿元币种：人民币

上年末净资产	705.90
--------	--------

上年末净资产	705.90
上年末借款余额	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%

新增借款的分类披露

单位：亿元币种：人民币

新增借款类型	借款余额
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

上述新增借款事项受托管理人已于2019年4月12日、2019年6月17日及2020年5月8日通过《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》在上海证券交易所公告。

第十章 报告期内对外担保情况

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》，发行人就 2019 年 12 月累计对外提供担保余额的情况（经审计版）予以披露。具体情况如下：

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%

单笔担保情况

不存在单笔担保金额超过公司上年末净资产 10%的情况。

上述对外担保项受托管理人已于 2020 年 5 月 8 日通过《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》在上海证券交易所公告。

第十一章 监事及信息披露义务人变更

一、监事变更

根据发行人于 2019 年 12 月 19 日公告的《融创房地产集团有限公司关于监事变动事项的公告》：

公司原监事刘淑青女士由于公司经营需求离任公司监事一职。根据《融创房地产集团有限公司章程》的相关规定，公司设监事一人，成员由职工代表 1 人组成，因此需补选一人出任监事。

根据公司股东会议表决，通过以下决议：免去刘淑青的监事职务，选举王黎明为公司监事。

公司已依照《公司法》、《公司登记管理条例》向天津市西青区市场监督管理局申请并完成备案。

二、信息披露义务人变更

根据发行人于 2020 年 4 月 28 日公告的《融创房地产集团有限公司关于信息披露负责人变动事项的公告》：

由于公司内部人事调整，公司信息披露负责人由曹红玲女士变更为程轶女士。

程女士于 2007 年加入融创中国，现任融创中国总裁助理兼任财务管理中心总监理，曾任融创中国财务管理中心总经理，同时自 2020 年初起担任融创中国总裁助理。程女士在加盟融创中国及公司之前，曾任职于顺驰中国控股有限公司。

上述人员变更事项受托管理人已分别于 2019 年 12 月 25 日和 2020 年 5 月 6 日通过《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》在上海证券交易所公告。

第十二章 重要对外投资情况

一、收购泛海建设 100%股权

2019年1月23日，融创房地产集团有限公司（以下简称“发行人”）发布《融创房地产集团有限公司重大交易公告》（以下简称“公告”），称发行人于2019年1月20日与武汉中央商务区股份有限公司（以下简称“武汉中央商务区”）订立协议书，以总代价约148.87亿元（其中应付代价约125.53亿元）收购泛海建设控股有限公司（以下简称“泛海建设”）100%股权，泛海建设拥有北京泛海国际项目1号地块（以下简称“北京项目”）及上海董家渡项目（以下简称“上海项目”）的100%权益。

北京项目位于北京市朝阳区核心位置，在东四环东侧，在泛海国际一期北侧，紧邻朝阳公园；周边环境环绕CBD、燕莎、丽都、朝青四大商圈。北京项目总占地面积约为7.52万平方米，总建筑面积约为66.85万平方米，主要用作住宅、写字楼等物业的开发，截至公告日期项目刚启动建设，尚未开售。上海项目位于上海市黄浦区核心位置，位处南外滩板块；紧邻黄浦江、豫园；周边环境环绕外滩、人民广场、南京路、老码头、董家渡金融城，总占地面积约为12.03万平方米，总建筑面积约为62.80万平方米，主要用作住宅、商业等物业的开发，截至公告日大部分尚未开始建设。

总体看，上述收购事项有助于发行人文旅业务发展，及增加发行人在北京和上海的土地储备，但发行人需支付的对价规模较大，增加了发行人资本支出。

二、收购环球世纪和时代环球各 51%股权

2019年11月28日，融创房地产集团有限公司（以下简称“发行人”）发布《融创房地产集团有限公司关于收购云南城投集团资产事项情况的公告》（以下简称“公告”），称发行人全资附属公司融创西南房地产开发（集团）有限公司（以下简称“融创西南集团”）于2019年11月27日收到云南产权交易结果通知书，并与云南省城市建设投资集团有限公司（以下简称“云南城投集团”）签署产权交易合同，以交易对价约人民币152.69亿元收购云南城投集团持有的成都环球世纪会展旅游集团有限公司（以下简称“环球世纪”）及成都时代环球实业有限公司（以下简称“时代环球”）各51%的股权。

环球世纪与时代环球（以下简称“目标公司”）及其附属公司主要从事地产项目的开发运营，在成都、武汉、长沙、昆明等城市开发18个目标项目，总建筑面积约为3,071.6万平方米，可售建筑面积约为2,771.6万平方米，约占总建筑面积的90%。

股权交易完成后，融创西南集团将持有目标公司51%的股权，六名自然人股东将合计持有目标公司49%的股权。

此外，融创西南集团已于六名自然人股东订立相关协议，据此，自然人股东同意：于目标股权完成交割后，融创西南集团将全面负责目标公司及其项目的运营管理；于目标股权完成交割后30日内，目标公司向融创西南集团宣布分配利润约人民币71.43亿元（其中融创西南集团按股权比例应分约人民币36.43亿元，超额分得利润约为人民币35亿元）。

上述对外投资事项受托管理人已于2019年1月29日和2019年12月5日通过《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》在上海证券交易所公告。

第十三章 涉及重大诉讼事项

根据发行人于 2019 年 6 月 14 日公告的《融创房地产集团有限公司关于涉及诉讼（仲裁）事项的公共》，发行人及子公司天津嘉睿汇鑫企业管理有限公司（以下简称“天津嘉睿”）对乐视网信息技术（北京）股份有限公司（以下简称“乐视网”）逾期未支付借款事项提起仲裁。仲裁主要内容包括：一、天津嘉睿要求乐视网支付借款本金人民币 12.90 亿元，借款期限内利息人民币 5,467.50 万元，逾期借款利息（自 2018 年 11 月 20 日起计算，暂记至 2019 年 2 月 28 日）3,569.59 万元，逾期还款的违约金（自 2018 年 11 月 20 日起计算，暂记至 2019 年 2 月 28 日）6,790.61 万元；二、发行人要求乐视网支付代偿款项本金人民币 191,432.50 万元，代偿款的利息损失（自 2018 年 11 月 16 日起算，暂记至 2019 年 2 月 28 日）3,428.83 万元，合同违约金人民币 3,000.00 万元。

本次仲裁为发行人及子公司天津嘉睿根据借款约定，依法对乐视提出对本金及相应利息、违约金支付的合理主张。因乐视网目前经营性和非经营性负债规模较大，可能存在一定的偿付风险。若乐视网发生无力偿付情况，发行人将依法行使对质押的乐融致新电子科技（天津）有限公司和乐视云注册资本及派生权益等资产变卖、转让所得价款的优先受偿权。

上述事项受托管理人已于 2019 年 6 月 21 日通过《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》在上海证券交易所公告。

（本页无正文，为融创房地产集团有限公司公开发行 2015 年公司债券受托管理事务报告(2019 年度)之盖章页）

