

债券简称: 16 融创 07

债券代码: 136624.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  
(关于增信措施发生变更)

债券受托管理人



(住所: 中国(上海)自由贸易试验区商城路 618 号)

2022 年 10 月

## 重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）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）》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君安证券提供的资料等。国泰君安证券按照《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》、《融创房地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券之债券受托管理协议》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君安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
二、本期债券的重大事项 .....	2
三、提醒投资者关注的风险 .....	5
四、受托管理人的联系方式 .....	5

## 一、本期债券核准情况

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（简称“16 融创 06”）发行规模 12 亿元，品种二（简称“16 融创 07”）发行规模 28 亿元。

## 二、本期债券的主要条款

1、发行主体：融创房地产集团有限公司。

2、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），简称为“16 融创 07”。

3、债券期限：本期债券品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；本期债券品种二为 7 年期，附第 5 年末、第 6 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

4、发行规模：本期债券品种一发行规模为 12 亿元；品种二发行规模为 28 亿元。截至本报告出具日，本期债券品种一已到期兑付，本期债券品种二券存续规模 20.94 亿元。

5、债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

6、担保情况：详见本报告之“三、本期债券的重大事项”。

7、债券利率：本期债券品种一已到期兑付，本期债券品种二当前票面利率为 6.80%。

8、还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，

到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

9、起息日：本期债券品种一/二的起息日均为 2016 年 8 月 16 日。

### 三、本期债券的重大事项

国泰君安作为“16 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 2022 年 9 月 30 日发布《融创房地产集团有限公司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）增信措施发生变更的公告》，主要内容如下：

#### “一、增信措施变更情况

##### （一）增信涉及的债券基本情况

融创房地产集团有限公司（以下简称“发行人”、“债务人”）2016 年公司债券（第一期）（品种二）（以下简称“本期债券”）于 2016 年 8 月 16 日完成发行，债券简称为“16 融创 07”，债券代码为“136624”。

##### （二）变更前增信措施

本次增信措施变更前，本期债券为无担保债券。

##### （三）变更增信措施的原因

为保障债券持有人利益，根据《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》及《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》（以下简称“《决议公告》”），发行人及召集人于 2022 年 8 月 12 日至 2022 年 8 月 15 日召开了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（以下简称“债券持有人会议”），审议通过了《议案 2：关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》等相关议案，拟为本期债券增加增信保障措施。

#### （四）决策程序履行及协议签署情况、新增信措施的生效情况

根据《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》、《决议公告》，发行人根据公司章程履行了相应决策程序，并完成以下协议签署事宜：

宁波甬源企业管理咨询有限公司（以下简称“出质人”）与国泰君安证券股份有限公司（以下简称“受托管理人”，受托管理人代表“16 融创 07”全体债券持有人，下同）于 2022 年 9 月 6 日签署了《股权质押合同》，以出质人所有的宁波甬坤企业管理咨询有限公司（以下简称“标的公司”）100%的股权及上述股权对应的全部收益，为本期债券提供质押增信；2022 年 9 月 26 日，股权质押登记手续已办理完成。

#### 二、增信协议主要内容

出质人与受托管理人于 2022 年 9 月 6 日签署了《股权质押合同》，以其所有的标的公司 100%的股权及上述股权对应的全部收益，为本期债券提供质押增信。

（一）被担保的主债权金额：16 融创 07 全体债券持有人依据《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）》（以下简称“《募集说明书》”）、《决议公告》对发行人享有的全部债权。截至《股权质押合同》签署日，16 融创 07 债券项下本金余额为 20.94 亿元。

（二）担保范围：为《股权质押合同》项下主债权本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、生效法律文书确定的迟延履行期间债务利息、保管担保财产的费用、受托管理人实现债权及质权的费用（包括诉讼费、仲裁费、律师费等）和发行人其他所有应付的费用。

（三）担保期限：担保期限以主合同项下应承担的全部债务履行期限为准。

（四）发行人、出质人、债券持有人及受托管理人之间的主要权利义务关系：为确保发行人履行 16 融创 07 债券项下的全部义务，出质人同意将质押标的质押给质权人，本期债券受托管理人代表 16 融创 07 全体债券持有人作为质权人与出质人签署《股权质押合同》，出质人予以认可并受合同约束。

(五) 质权的实现：在《股权质押合同》有效期内，发生主合同债务履行期限届满(含提前到期)之日质权人未受清偿的，或发行人违反主合同其他约定的；出质人或发行人停业、歇业、申请破产、破产申请被受理、被宣告破产、解散、被吊销营业执照、被撤销、因涉嫌重大违法违规行为被监管部门立案调查的、涉嫌刑事犯罪的；出质人违反《股权质押合同》相关条款未落实全部担保责任或者提供落实担保责任的具体方案不能令质权人满意的；出质权利的价值减少，可能危及质权人权益而出质人未另行提供令质权人满意的相应担保的等情形之一，质权人有权立即实现质权，有权选择与出质人协议折价、依法变卖、拍卖等方式处分质押权利。

(六) 争议解决：凡因《股权质押合同》产生的及与《股权质押合同》有关的争议，出质人及质权人双方均应协商解决；协商不成的，双方均同意采取以下方式解决：向质权人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

### 三、变更后的增信措施情况

发行人将出质人所有的标的公司的 100%的股权及上述股权对应的全部收益，为本期债券提供质押增信。

#### (一) 担保物基本情况

标的公司，宁波甬坤企业管理咨询有限公司，于 2020 年 4 月 3 日成立，注册资本为 100 万元人民币，发行人间接持有标的公司的 100%股权。标的公司持有宁波汉融置业有限公司 50%的股权、持有宁波武创置业有限公司 25%的股权，宁波汉融置业有限公司、宁波武创置业有限公司为宁波云起府项目的项目公司。

#### (二) 公司债券在担保物中的担保顺位情况

本期债券质权人对质押标的享有第一顺位质押权。在《股权质押合同》签订前，质押标的上不存在任何质押或其他担保措施。在《股权质押合同》有效期间，未经质权人书面同意，出质人不得以质押标的再向任何第三人提供质押担保，更不得以任何形式直接或间接转让和处分质押标的。

### 四、影响分析和应对措施

发行人上述增信措施发生变更的情况对本期债券的偿付无重大不利影响。”

国泰君安作为“16 融创 07”公司债券的受托管理人，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。

国泰君安将根据《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，国泰君安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\_gtja@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(关于增信措施发生变更)》之签章页)

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司



2022年10月12日