



中信建投证券股份有限公司  
关于  
融创房地产集团有限公司  
延期披露 2022 年半年度报告的  
临时受托管理事务报告

债券简称：	债券代码：
PR 融创 01	163376.SH
20 融创 02	163377.SH
20 融创 03	114821.SZ
21 融创 04	133033.SZ

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2022 年 9 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》、《融创房地产集团有限公司公司债券受托管理协议》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“融创房地产”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券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”或“融创房地产”）提供的资料或说明。

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中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

## 一、公司债券基本情况

### 1、PR 融创 01

融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券经中国证监会“证监许可[2020]408 号”文件核准，符合公开发行条件，确认规模为债券面值不超过人民币 80 亿元（含 80 亿元）。

2020 年 3 月 31 日，发行人成功发行融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期），实际发行规模 40 亿元，债券期限 4 年，设第 2 年末发行人票面利率调整选择权及投资人回售选择权。债券代码：163376，简称 20 融创 01，最终票面利率为 4.78%。截至目前，20 融创 01 尚在存续期内<sup>1</sup>。

2022 年 3 月 8 日至 2022 年 3 月 9 日，发行人召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第一次债券持有人会议，根据《关于召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》，20 融创 01 债券期限调整为“本期债券期限为 4 年期，附第 2 年末、第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

2022 年 3 月 31 日至 2022 年 4 月 1 日，发行人召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第二次债券持有人会议，根据《关于召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》，20 融创 01 本息兑付安排已进行调整。

2022 年 6 月 28 日至 2022 年 6 月 29 日，发行人召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第三次债券持有人会议，根据《关于召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第三次债券持有人会议结果的公告》，持有人会议审议通过《关于变更<关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案>的议案》等议案。

### 2、20 融创 02

融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券经中国证监会“证监许可[2020]408 号”文件核准，符合公开发行条件，确认规模为债券面值不超过人民币 80 亿元（含 80 亿元）。

---

<sup>1</sup> 2022 年 5 月 15 日，融创房地产集团有限公司完成 20 融创 01 第一笔分期偿付，偿付本金 4 亿元，债券简称变更为“PR 融创 01”。2022 年 6 月 30 日，融创房地产集团有限公司完成 PR 融创 01 第二笔分期偿付，偿付本金 2 亿元。截至本公告出具日，PR 融创 01 余额为 34 亿元。

2020年5月27日，发行人成功发行融创房地产集团有限公司2020年公开发行公司债券（第二期），实际发行规模33亿元，债券期限5年，设第3年末发行人票面利率调整选择权及投资人回售选择权。债券代码：163377，简称20融创02，最终票面利率为5.60%。截至目前，20融创02尚在存续期内。

### **3、20融创03**

融创房地产集团有限公司2020年非公开发行公司债券经深圳证券交易所（深证函【2020】509号文）确认，符合非公开发行条件，确认规模为债券面值不超过人民币80亿元。

2020年9月9日，发行人成功发行融创房地产集团有限公司2020年非公开发行公司债券（第一期），实际发行规模13亿元，债券期限3年，含第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。债券代码：114821，简称20融创03，最终票面利率为6.48%。截至目前，20融创03尚在存续期内。

### **4、21融创04**

融创房地产集团有限公司2020年非公开发行公司债券经深圳证券交易所（深证函【2020】509号文）确认，符合非公开发行条件，确认规模为债券面值不超过人民币80亿元。

2021年6月25日，发行人成功发行融创房地产集团有限公司2021年非公开发行公司债券（第一期），实际发行规模6亿元，债券期限4年，含第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。债券代码：133033，简称21融创04，最终票面利率为7.00%。截至目前，21融创04尚在存续期内。

## **二、本次债券的重大事项**

融创房地产于近日发布关于延期披露2022年半年度报告的说明公告，公告内容如下：

### **“一、延期披露的主要情况**

融创房地产集团有限公司（以下简称“融创房地产”、“公司”）应于2022年8月31日前公开披露融创房地产集团有限公司公司债券2022年半年度报告（以下简称“2022年半年度报告”）及2022年半年度财务报表。但因会计师事务所变更等因素的综合影响，公司预计无法于2022年8月31日前按时完成披露工作。

公司将在切实可行情况下尽快披露 2021 年年度报告及 2021 年度审计报告、2022 年半年度报告及 2022 年半年度财务报表。

## 二、延期披露的主要原因

2022 年 7 月 11 日，公司发布了《关于会计师事务所变更进展的公告》。根据该公告，公司已于 2022 年 7 月 8 日与立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信”）完成签署审计业务约定书。立信已在签署约定书后与本公司原审计机构普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）进行工作交接。目前，立信正在执行审计程序，导致公司 2021 年年度报告尚未完成披露，进而影响 2022 年半年度财务报表的编制工作。为确保信息披露的真实性、准确性、完整性，公司无法按照原定时间披露 2022 年半年度报告及 2022 年半年度财务报表。

## 三、拟采取的措施

公司将继续与审计师保持良好沟通，积极配合审计工作，尽早完成 2021 年年度报告及 2021 年度审计报告的披露工作。待 2021 年年度报告及 2021 年度审计报告定稿后，尽快编制 2022 年半年度报告及 2022 年半年度财务报表并完成披露工作。

## 四、影响分析

本次半年度报告延期披露不影响公司的日常经营情况。因延期披露 2021 年年度报告、2022 年半年度报告产生的相关风险，特提示广大投资者注意。由此给投资者造成的不便，公司深表歉意，敬请投资者谅解。”

中信建投证券作为本次债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，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。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于本次债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责，并根据 PR 融创 01 的相关增信措施约定及《股权质押合同》约定，督促发行人及时履约，并依据相关条款约定履行质权人的权利与义务。

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。

### 三、债券受托管理人联系方式

联系人：融创项目组

联系电话：010-65608397、010-85130754

（以下无正文）

（本页无正文，为《中信建投证券股份有限公司关于融创房地产集团有限公司延期披露 2022 年半年度报告的临时受托管理事务报告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司

2022年9月1日

