



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  
公司债券偿付保障措施重大事项的  
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

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2023 年 12 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。

2022 年 12 月 6 日至 2022 年 12 月 30 日，发行人召开融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）2022 年第四次债券持有人会议，根据《关于召开融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）2022

---

<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。2022 年 9 月 30 日，融创房地产集团有限公司完成 PR 融创 01 第三笔分期偿付，偿付本金 4 亿元。2023 年 3 月 31 日，融创房地产集团有限公司完成 PR 融创 01 第一笔现金支付及部分兑付。2023 年 9 月 30 日，融创房地产集团有限公司完成 PR 融创 01 第二笔现金支付及部分兑付。截至本报告出具日，PR 融创 01 余额为 28.80678 亿元。

年第四次债券持有人会议结果的公告》，持有人会议审议通过《关于进一步调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施及豁免交叉违约条款的议案》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）。

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<sup>2</sup>。

2022 年 12 月 6 日至 2022 年 12 月 23 日，发行人召开融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）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 2020 年公开发行公司债券（第二期）2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》，20 融创 02 本息兑付安排已进行调整。

## 二、本次债券的重大事项

中信建投证券作为“PR 融创 01”、“20 融创 02”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。2023 年 12 月 11 日，融创房地产披露《融创房地产集团有限公司关于公司债券偿付保障措施的重大事项公告》，主要内容如下：

“2022 年 12 月，融创房地产集团有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）通过召开持有人会议，以“无锡文旅城、成都文旅城、广州文旅城、济南文旅城”（以下称“自持物业资产”）和“重庆江北嘴 A-ONE 项目、温州翡翠海岸城项目”（以下称“销售物业资产”，自持物业资产及销售物业资产合称“新增偿付保障资产”）的“收益权”为下述债券/资产支持证券（具体见下表，以下简称“展期债券”）提供偿付保障措施，即公司承诺在不影响当地保交付的前提下，新增偿付

---

<sup>2</sup> 2023 年 3 月 31 日，融创房地产集团有限公司完成 20 融创 02 第一笔现金支付及部分兑付。2023 年 9 月 30 日，融创房地产集团有限公司完成 20 融创 02 第二笔现金支付及部分兑付。截至本报告出具日，20 融创 02 余额为 31.64446 亿元。

保障资产产生的净剩余现金流专项用于展期债券的本息兑付工作。

序号	代码	简称	全称
1	118470.SZ	H6 融地 01	融创房地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第一期)
2	163377.SH	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(第二期)
3	149350.SZ	H1 融创 01	融创房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期) (品种一)
4	149436.SZ	H1 融创 03	融创房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
5	133033.SZ	H1 融创 04	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)
6	136171.SZ	H1 融 1 优	光证-国海-前海一方供应链金融 2 号资产支持证券优先级资产支持证券

收益权包括“剩余收益权”及“处置收益权”两类。“处置收益权”指在不影响保交楼前提下，出售自持物业资产产生的净剩余现金流。具体而言，发行人承诺对外出售自持物业资产的对价将全部以现金形式交割，将出售对价扣除经第三方审计机构协商认可的必要支出（如有）后剩余资金归属于发行人或发行人子公司部分的 30%用于兑付展期债券本息，发行人应将前述用于兑付展期债券本息的资金于取得交割现金 30 个工作日内用于提前偿还展期债券本息。

近期，公司自持“无锡文旅城”部分物业资产涉及司法拍卖，具体情况如下：

## 一、事项概述

### （一）本次司法拍卖的基本情况

山东省济南市中级人民法院 11 月 24 日发布《关于江苏省无锡市万达文化旅游城 66（融创茂）的不动产一宗（第一次拍卖）的公告》。

山东省济南市中级人民法院将于 2023 年 12 月 25 日 10 时至 2023 年 12 月 26 日 10 时止（延时除外）在京东网络司法拍卖平台上（网址：<http://sifa.jd.com/>）进行公开拍卖活动。

### （二）拍卖标的

被执行人无锡融创城投资有限公司名下坐落于江苏省无锡市滨湖区缘溪道西侧万达文化旅游城 66（融创茂）的不动产[不动产权证书号：苏（2021）无锡不动产权第 0180212 号，不动产登记证明：苏（2021）无锡市不动产权证明第 0143310 号]。房屋建筑面积:243,768.67 平方米，宗地面积 111373.10 平方米，其中地表独用土地使用权面积 98,986.70 平方米，地下独用土地使用权面积

12,386.40 平方米。评估价：291522.41 万元。

起拍价：21 亿元，保证金：2.1 亿元，加价幅度：1000 万元。

### **（三）拍卖完成后的剩余资金**

本次拍卖是抵押权人渤海国际信托股份有限公司根据山东省高级人民法院《民事判决书》（（2023）鲁民终 148 号）向山东省济南市中级人民法院申请的抵押物拍卖。渤海国际信托股份有限公司就回购价款本金 14 亿元、逾期违约金及律师费等为实现债权发生的费用，对该等抵押物折价或者拍卖、变卖的价款享有优先受偿权。

假设司法拍卖完成后，取得的拍卖款项，扣除拍卖相关费用及税费（如有）后，将优先清偿该抵押物资产相关的建设工程款优先权金额，再清偿渤海国际信托股份有限公司优先受偿金额，剩余资金（如有）将清偿其他轮候查封债权人。如再有剩余资金，将发还无锡融创城投资有限公司。”

## **三、影响分析**

中信建投证券作为本次债券的受托管理人，就该重大事项提请投资者关注上述风险，并关注上述重大事项对生产经营、财务状况及偿债能力的潜在影响。

## **四、提醒投资者关注的风险**

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，出具本临时受托管理事务报告。本公告依据公开信息及相关公告内容披露。

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，并严格履行债券受托管理人的职责。

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。

## **五、债券受托管理人联系方式**

联系人：中信建投证券融创项目组

联系电话：010-5605 2276

(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  
公司债券偿付保障措施重大事项的临时受托管理事务报告》之盖章页)

