



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
出售资产的
临时受托管理事务报告

债券简称：

20 融创 02

债券代码：

163377.SH

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

2024 年 6 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、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¹。

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。

2024 年 5 月 10 日至 2024 年 6 月 7 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）2024 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）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》，持有人会议审议通过《关于调整本期债券本息兑付安排的议案》等议案。

二、本次债券的重大事项

中信建投证券作为“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。2024 年 6 月 17 日，融创房地产披露《融创房地产集团有限公司关于出售资产的公告》，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“广州文旅城”、“无锡文旅城”、“济南文旅城”、“成都文旅城”（以下合称“自持物业资产”）和“重庆江北嘴 A-ONE”、“温州翡翠海岸城”（以下合称“销售物业资产”，自持物业资产及销售物业资产合称“新增偿

¹ 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。

付保障资产”)的“收益权”为下述债券(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	债券代码	债券简称
1	118470.SZ	H6 融地 01
2	163377.SH	20 融创 02
3	149350.SZ	H1 融创 01
4	149436.SZ	H1 融创 03
5	133033.SZ	H1 融创 04

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,公司已出售济南文旅城中自持物业资产的部分资产,交易各方达成《项目合作协议》,且交易各方当事人不存在关联关系。具体情况如下:

一、交易概述

(一) 本次交易的基本情况

本次交易标的为济南万达城建设有限公司持有的位于历城区凤鸣路 5865 号济南万达文化体育旅游城酒店区 30 号楼的济南融创文旅城施柏阁酒店资产、及位于历城区凤鸣路 5865 号济南万达文化体育旅游城酒店区 31 号楼的济南融创文旅城国际会议中心资产(以下合称“标的资产”),不动产权证号:【鲁(2021)济南市不动产权第 0325865 号】及【鲁(2022)济南市不动产权第 0000852 号】。

交易各方已签署《项目合作协议》,由济南文旅城将标的资产划转至全资子公司济南融阁酒店管理有限公司(以下简称“济南融阁”),并由收购方按照协议约定收购济南文旅城持有的济南融阁 100%股权方式取得标的资产。

(二) 交易价格及归属于发行人金额

1、交易价格

此次股权交易是基于当前市场及行业环境、资产经营现状等综合确定,对应的酒店资产转让价款为人民币 474,462,443.79 元(大写:肆亿柒仟肆佰肆拾陆

万贰仟肆佰肆拾叁元柒角玖分，以下简称“交易价款”），不存在低价出售或利益输送的情形。

2. 归属于发行人金额

经交易各方当事人与标的资产抵押权人协商一致，上述股权交易价款在专项用于偿还税费以及部分抵押担保债务等支出后，抵押权人配合解除标的资产抵押事宜。本次交易涉及税费金额合计 74,462,443.79 元、部分抵押担保债务金额 400,000,000.00 元。

综上，本次资产出售事项无剩余资金可用于展期债券的本息偿付工作。计算过程如下：

项目	序号	金额
出售收入	1	474,462,443.79
税费支出	2	74,462,443.79
必要支出	3	400,000,000.00
其中：		
偿还抵押权人债务	3.1	400,000,000.00
资产出售预计资金结余	4=1-2-3	0.00
权益份额比例	5	100.00%
可用于兑付展期债券本息金额	6=4*5	0.00

二、交易标的情况

济南融阁，成立于 2021 年 12 月 31 日，注册资本 1,000 万元人民币，经营范围为一般项目：酒店管理；餐饮管理；会议及展览服务；住房租赁；非居住房地产租赁；食用农产品零售；日用品销售；办公用品销售；电子产品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；广告制作；企业管理咨询；礼仪服务；票务代理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：住宿服务；住宅室内装饰装修（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。本次交易达成前，济南万达城持有济南融阁 100% 股权。发行人持有济南万达城 100% 股权。”

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出售资产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

