



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 2020 年公开发行公司债券
(第二期) 复牌的
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 14 日，融创房地产披露《融创房地产集团有限公司关于“20 融创 02”复牌的公告》，主要内容如下：

“一、关于本期债券停牌、复牌及后续转让的相关安排

融创房地产集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）为做好后续债务偿付安排，保证公平信息披露，保护广大债券投资者的利益，根据上海证券交易所相关规定，经发行人申请，融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司

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。

债券（第二期）（以下简称“20 融创 02”或“本期债券”）已自 2024 年 5 月 8 日开市起停牌。

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》（以下简称“《会议决议》”），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已对本期债券本息兑付安排作出调整。鉴于当前重大事项存在的不确定性已消除，因此本公司向上海证券交易所申请本期债券自 2024 年 6 月 17 日开市起复牌，复牌后将继续按照《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》的相关规定进行转让，代码维持不变。

二、停牌期间重大事项

（一）本期债券 2024 年第一次债券持有人会议的召开情况

“20 融创 02”于 2024 年 5 月 10 日至 2024 年 6 月 7 日召开了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《会议决议》，本期债券 2024 年第一次债券持有人会议表决通过了《关于变更本期债券持有人会议相关时间的议案》、《关于调整本期债券本息兑付安排的议案》两项议案。

根据《会议决议》，本期债券本息兑付方案调整如下：

1、本金偿付安排调整

本期债券本金余额偿付方案调整如下：

序号	最晚兑付日 ²	现金支付兑付基数比例	完成兑付后债券剩余面值（元）
1	2024 年 12 月 9 日	2.5%	97.50
2	2025 年 3 月 9 日	2.5%	95.00
3	2025 年 6 月 9 日	5%	90.00
4	2025 年 9 月 9 日	5%	85.00
5	2025 年 12 月 9 日	5%	80.00
6	2026 年 3 月 9 日	20%	60.00
7	2026 年 6 月 9 日	20%	40.00
8	2026 年 9 月 9 日	20%	20.00
9	2026 年 12 月 9 日	20%	0.00
	总计	100%	-

上述兑付日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺

² 于上述本期债券兑付调整期间，发行人有权于最晚兑付日之前选择提前兑付本期债券本息之部分或全部。

延期间兑付款项不另计利息。

本期债券本金兑付调整期间，自2023年12月9日起每期利息随每期本金偿付金额同时支付，利随本清。具体利息偿付安排详见后文“2、利息偿付安排调整”。

2、利息偿付安排调整

以2022年12月9日作为原议案调整基准日（下同），本期债券截至2022年12月9日（不含）的全部应计未付利息3.007元/张（以下简称“资本化利息”）将计入下期计息基数继续计息。自2022年12月9日（含）起，本期债券维持本期债券原有票面利率不变，以年化票面利率5.60%计息：

1）本期债券自2022年12月9日（含）至2023年12月9日（不含）产生的利息，发行人将于2024年12月9日以现金兑付该部分利息；

2）本期债券2.5%存续本金及该部分本金自2023年12月9日（含）至2024年12月9日（不含）产生的利息（不包括资本化利息）将于2024年12月9日以现金支付；

3）本期债券2.5%存续本金及该部分本金自2023年12月9日（含）至2025年3月9日（不含）产生的利息（不包括资本化利息）将于2025年3月9日以现金支付；

4）本期债券5%存续本金及该部分本金自2023年12月9日（含）至2025年6月9日（不含）产生的利息（不包括资本化利息）将于2025年6月9日以现金支付；

5）本期债券5%存续本金及该部分本金自2023年12月9日（含）至2025年9月9日（不含）产生的利息（不包括资本化利息）将于2025年9月9日以现金支付；

6）本期债券5%存续本金及该部分本金自2023年12月9日（含）至2025年12月9日（不含）产生的利息（不包括资本化利息）将于2025年12月9日以现金支付；

7）本期债券20%存续本金及该部分本金自2023年12月9日（含）至2026年3月9日（不含）产生的利息（不包括资本化利息）将于2026年3月9日以现金支付；

8) 本期债券 20% 存续本金及该部分本金自 2023 年 12 月 9 日 (含) 至 2026 年 6 月 9 日 (不含) 产生的利息 (不包括资本化利息) 将于 2026 年 6 月 9 日以现金支付;

9) 本期债券 20% 存续本金及该部分本金自 2023 年 12 月 9 日 (含) 至 2026 年 9 月 9 日 (不含) 产生的利息 (不包括资本化利息) 将于 2026 年 9 月 9 日以现金支付;

10) 资本化利息、本期债券 20% 存续本金及前述金额自 2023 年 12 月 9 日 (含) 至 2026 年 12 月 9 日 (不含) 产生的利息将于 2026 年 12 月 9 日以现金支付;

上述兑付日期如遇非交易日, 则顺延至其后的第 1 个交易日, 顺延期间付息款项不另计利息。

依据上述约定的本期债券利息及本金偿付安排, 每张“20 融创 02”公司债券本金及利息的后续兑付方案如下:

序号	最晚兑付日期	兑付原始本金金额	兑付原始利息金额	资本化利息金额	资本化利息之利息金额	合计兑付金额
1	2024 年 6 月 9 日	--	--	--	--	--
2	2024 年 12 月 9 日	2.500	5.740		0.168	8.408
3	2025 年 3 月 9 日	2.500	0.175			2.675
4	2025 年 6 月 9 日	5.000	0.420			5.420
5	2025 年 9 月 9 日	5.000	0.491			5.491
6	2025 年 12 月 9 日	5.000	0.561			5.561
7	2026 年 3 月 9 日	20.000	2.519			22.519
8	2026 年 6 月 9 日	20.000	2.802			22.802
9	2026 年 9 月 9 日	20.000	3.084			23.084
10	2026 年 12 月 9 日	20.000	3.363	3.007	0.506	26.876
--	合计	100.000	19.155	3.007	0.674	122.836

除原始本金、利息兑付外, 针对上述因资本化利息计入计息基数需额外支付的利息, 公司将根据上述安排, 于相应兑付日期委托中国证券登记结算有限公司上海分公司办理资金划付。上述兑付金额以元为单位, 若因尾数保留四舍五入而产生差异, 以实际分派本息金额为准。

于上述本期债券兑付调整期间, 发行人有权选择提前兑付本期债券本息之部分或全部。

3、其他安排

³ 于上述本期债券兑付调整期间, 发行人有权于最晚兑付日之前选择提前兑付本期债券本息之部分或全部。

本期债券的增信保障措施、偿付保障措施和宽限期等其他安排维持不变。

（二）关于公司被纳入失信被执行人

公司分别于2024年5月9日和2024年6月7日发布了《融创房地产集团有限公司关于公司被纳入失信被执行人的公告》，公司4月、5月共新增36项失信行为。

公司被纳入失信被执行人的情况将对公司产生一定的负面影响。公司及其余各被告正在积极尝试与原告协商解决方案，对后续达成和解的诉讼案件，将进一步推动撤销相关失信登记。公司将根据事件进展情况，严格按照法律法规的规定和要求履行信息披露义务。

三、后续风险化解处置安排

自2022年12月以来，公司新增融资尚未恢复，项目盘活缓慢，销售持续承压，且项目端有限的资金须优先用于保交付和项目自身贷款偿还。鉴于上述现实情况，公司将进一步结合房地产市场和公司情况考虑、寻求综合解决方案，以全力维护债券持有人的长期利益。”

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，并关注公司债券复牌的后续进展，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
2020年公开发行公司债券（第二期）复牌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

