

融创房地产集团有限公司公司债券

2023 年度受托管理事务报告

债券受托管理人



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

二〇二四年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、《公司信用类债券信息披露管理办法》《关于深化债券注册制改革的指导意见》《关于注册制下提高中介机构债券业务执业质量的指导意见》、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所公司债券挂牌转让规则（以下简称“挂牌转让规则”）、发行人与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”）签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及其它相关信息披露文件等，由受托管理人中信建投证券编制。中信建投证券编制本报告所引用的财务数据，引自经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计的《融创房地产集团有限公司 2023 年度审计报告》、《融创房地产集团有限公司 2022 年度审计报告》和发行人出具的《融创房地产集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》，本报告其他内容及信息来源于第三方专业机构出具的专业意见，请投资人关注并独立做出投资判断。

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。

目 录

一、受托管理的公司债券概况	3
二、公司债券受托管理人履职情况	4
三、发行人 2023 年度经营和财务状况	7
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况	11
五、发行人偿债意愿和能力分析	11
六、内外部增信及偿付保障措施情况	12
七、债券的本息偿付情况	16
八、募集说明书中约定的其他义务的执行情况	17
九、债券持有人会议召开的情况	17
十、发行人出现重大事项的情况	17
十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效	18

一、受托管理的公司债券概况

截至 2023 年（以下简称“报告期”）末，融创房地产集团有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：PR 融创 01、20 融创 02、H0 融创 03、H1 融创 04（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	163376.SH	163377.SH	114821.SZ	133033.SZ
债券简称	PR 融创 01	20 融创 02	H0 融创 03	H1 融创 04
债券名称	融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）	融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）	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）	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）
发行规模（亿元）	40.00	33.00	13.00	6.00
债券余额（亿元）	28.80678	31.64446	12.63434	5.82990
发行时票面利率	4.78%	5.60%	6.48%	7.00%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况	不适用	不适用	不适用	不适用
起息日	2020/4/1	2020/5/27	2020/9/11	2021/6/29
还本付息方式	注 1	注 2	注 3	注 4
到期日（注 5）	2025/12/9	2026/12/9	2025/12/9	2026/12/9
担保方式	注 6	注 7	注 8	注 9
主体/债项评级	发行时 AAA/AAA，截至本报告出具日，发行人主体及债项评级已取消			

注 1：根据“PR 融创 01”2022 年第四次持有人会议审议通过的《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》及《关于给予“PR 融创 01”存续期间 30 个交易日宽限期的议案》，以及“PR 融创 01”2024 年第一次持有人会议审议通过的《关于调整本期债券本息兑付安排的议案》，“PR 融创 01”本息兑付安排、宽限期等条款已调整。后续兑付安排详见“PR 融创 01”2024 年第一次持有人会议通知披露的《关于调整本期债券本息兑付安排的议案》。

注 2：根据“20 融创 02”2022 年第一次持有人会议审议通过的《关于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》及《关于给予“20 融创 02”存续期间 30 个交易日宽限期的议案》，以及“20 融创 02”2024 年第一次持有人会议审议通过的《关于调整本期债券本息兑付安排的议案》，“20 融创 02”本息兑付安排、宽限期等条款已调整。后续兑付安排详见“20 融创 02”2024 年第一次持有人会议通知披露的《关于调整本期债券本息兑付安排的议案》。

注 3：根据“H0 融创 03”2022 年第二次持有人会议审议通过的《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》，以及“H0 融创 03”2024 年第一次持有人会议审议通过的《关于调整本期债券本息兑付安排的议案》及《关于给予“H0 融创

03”存续期间30个交易日宽限期的议案》，“H0融创03”本息兑付安排、宽限期等条款已调整。后续兑付安排详见“H0融创03”2024年第一次持有人会议通知披露的《关于调整本期债券本息兑付安排的议案》。

注4：根据“H1融创04”2022年第一次持有人会议审议通过的《关于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》及《关于给予“H1融创04”存续期间30个交易日宽限期的议案》，以及“H1融创04”2024年第一次持有人会议审议通过的《关于调整本期债券本息兑付安排的议案》，“H1融创04”本息兑付安排、宽限期等条款已调整。后续兑付安排详见“H1融创04”2024年第一次持有人会议通知披露的《关于调整本期债券本息兑付安排的议案》。

注5：该到期日为最晚兑付期，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。

注6：根据“PR融创01”2022年第二次持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》、2022年第四次持有人会议审议通过的《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》，“PR融创01”已增加增信及偿付保障措施。具体增信及偿付保障措施详见“PR融创01”2022年第二次持有人会议通知披露的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》、2022年第四次持有人会议通知披露的《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》。

注7：根据“20融创02”2022年第一次持有人会议审议通过的《关于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》，“20融创02”已增加增信及偿付保障措施。具体增信及偿付保障措施详见“20融创02”2022年第一次持有人会议通知披露的《关于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》。

注8：根据“H0融创03”2022年第一次持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》、2022年第二次持有人会议审议通过的《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》，“H0融创03”已增加增信及偿付保障措施。具体增信及偿付保障措施详见“H0融创03”2022年第一次持有人会议通知披露的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》、2022年第二次持有人会议通知披露的《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》。

注9：根据“H1融创04”2022年第一次持有人会议审议通过的《关于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》，“H1融创04”已增加增信及偿付保障措施。具体增信及偿付保障措施详见“H1融创04”2022年第一次持有人会议通知披露的《关于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》。

二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂牌规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息

偿付情况、增信及偿付保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内（2023 年度），在受托管理人的督导下，发行人披露了重大事项公告，受托管理人相应披露了临时受托管理事务报告，具体情况如下：

公告名称	重大事项情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
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重大事项的临时受托管理事务报告	关于发行人出现重大亏损、逾期债务、重大诉讼等负面事项	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
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被纳入失信被执行人情况的临时受托管理事务报告	关于发行人被列入失信被执行人情况	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
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被纳入失信被执行人情况的临时受托管理事务报告	关于发行人截至 2023 年 4 月 7 日新增被列入失信被执行人情况	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
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聘请第三方审计机构落实债券偿付保障措施的临时受托管理事务报告	关于发行人聘请第三方审计机构已落实债券偿付保障措施	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
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董事发生变动的临时受托管理事务报告	关于发行人董事发生变更	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
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收到通报批评决定书的临时受托管理事务报告	关于发行人因未能按时披露年报收到交易所通报批评决定书	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
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 2022 年业绩亏损等重大事项的临时受托管理事务报告	关于发行人出现重大亏损、逾期债务、重大诉讼等负面事项及截至 2023 年 5 月 18 日新增被列入失信被执行人情况	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告

公告名称	重大事项情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
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终止信用评级的临时受托管理事务报告	关于发行人主体及债项评级被终止	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
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	关于发行人出售重庆文旅城事项	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
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披露第三方审计机构出具的债券偿付保障措施审计报告的临时受托管理事务报告	关于第三方审计机构对增信资产出具审计报告	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
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被纳入失信被执行人的临时受托管理事务报告	关于发行人截至 2023 年 7 月 4 日新增被列入失信被执行人情况	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
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及相关人员收到中国证券监督管理委员会天津监管局警示函的临时受托管理事务报告	关于发行收到天津证监局警示函事项	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
关于融创房地产集团有限公司被纳入失信被执行人的临时受托管理事务报告	关于发行人截至 2023 年 8 月 25 日新增被列入失信被执行人情况	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
关于融创房地产集团有限公司公司债券停牌的临时受托管理事务报告	关于发行人公司债券停牌，以保证小额兑付平稳实施	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
关于融创房地产集团有限公司受托管理人联系方式发生变更的临时受托管理事务报告	关于受托管理人联系方式变更事项	见受托管理人于 2023 年 9 月 25 日披露的临时受托管理事务报告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
关于融创房地产集团有限公司公司债券复牌的临时受托管理事务报告	关于发行人公司债券复牌	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
关于融创房地产集团有限公司 2023 年上半年业绩亏损等重大事项的临时受托管理事务报告	关于发行人出现重大亏损、逾期债务、重大诉讼等负面事项	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
关于融创房地产集团有限公司被纳入失信被执行人的临时受托管理事务报告	关于发行人截至 2023 年 10 月 31 日新增被列入失信被执行人情况	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告

公告名称	重大事项情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
关于融创房地产集团有限公司控股股东重要事项的临时受托管理事务报告	关于发行人控股股东融创中国境外债务重组进展	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
关于融创房地产集团有限公司被纳入失信被执行人的临时受托管理事务报告	关于发行人截至 2023 年 11 月 30 日新增被列入失信被执行人情况	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
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	关于无锡文旅城涉及司法拍卖事项	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
关于融创房地产集团有限公司涉及重大诉讼的临时受托管理事务报告	关于发行人涉及与中信信托的重大诉讼	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告
关于融创房地产集团有限公司披露第三方审计机构出具的债券偿付保障资产审计报告的临时受托管理事务报告	关于第三方审计机构对增信资产出具审计报告	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告

三、发行人 2023 年度经营和财务状况

发行人主营业务为房地产开发及商品房销售。

自 2021 年下半年以来，行业内房企违约事件频发，居民购房需求大幅下滑，房企销售金额持续大幅萎缩，行业快速进入下行区间。受此影响，发行人经营情况也发生较大变化，物业销售金额同比出现较大幅度下滑，融资渠道大幅收窄。

根据发行人于 2024 年 4 月 30 日披露的《融创房地产集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》，立信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年财务报表出具了无法表示意见的审计报告。发行人存在超过净资产 10%的重大亏损、到期未偿付借款、重大诉讼等负面事项，相关事项预计对发行人偿债能力产生较大不利影响，具体情况如下：

（一）2023 年度业绩亏损

根据发行人披露的《融创房地产集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》，发行人 2023 年度合并口径净利润为-374.82 亿元，归属于母公司所有者净利润为-353.98 亿元，亏损规模超过 2023 年末净资产 10%。

由于房地产市场于报告期内持续承压，市场下行导致发行人房地产开发与销售业务的销售价格和经营回款均不及预期，因此交付房地产项目亏损，且发

行人基于审慎考虑，针对市场变化进一步对部分固定资产、存货计提减值准备及投资性房地产公允价值变动损失等，上述综合因素导致发行人 2023 年出现较大规模亏损。

（二）审计机构无法表示意见的情况

根据发行人披露的《融创房地产集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》，发行人审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度财务报表出具了无法表示意见的审计报告。形成无法表示意见的基础如下：

“如财务报表附注“二、财务报表的编制基础（二）持续经营”、财务报表附注“五、合并财务报表项目注释（二十七）”及财务报表附注“八、与金融工具相关的风险 2”所述，融创地产 2023 年度归属于母公司所有者净亏损 353.98 亿元；2023 年 12 月 31 日，合并资产负债表的货币资金账面余额 203.97 亿元（包括受限制资金 174.21 亿元）；短期借款、长期借款及应付债券账面余额约为 2,391.18 亿元（包括短期借款 74.06 亿元，一年内到期的长期借款及应付债券 1,692.49 亿元）。2023 年 12 月 31 日，融创地产到期未偿付借款为 1,070.68 亿元，导致借款 416.36 亿元可能被要求提前还款。截至本报告日，融创地产到期未偿付借款本金为 1,080.49 亿元，导致借款 443.22 亿元可能被要求提前还款。此外，如财务报表附注“十一、承诺及或有事项（二）或有事项”所述，融创地产因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件。上述情况表明可能存在对融创地产持续经营能力产生疑虑的多项重大不确定性。

融创地产已经在财务报表附注“二、财务报表的编制基础(二)持续经营”中披露管理层改善融创地产流动资金及财务状况的多项措施。这些改善措施是否能够落实存在多种不确定性。由于上述有关持续经营的多项不确定因素及其之间可能产生相互影响而对财务报表所产生的累计影响，我们无法判断融创地产采用持续经营假设编制财务报表是否恰当。”

（三）债务逾期情况

根据发行人披露的《融创房地产集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》，截至 2023 年 12 月 31 日，发行人到期未偿付借款为 1,070.68 亿元，导致借款 416.36 亿元可能被要求提前还款。其中逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

债务名称	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
银行贷款	发行人合并财务报表范围内子公司	银行	261.01	本金逾期	逾期未还	261.01	发行人正在积极与银行沟通，制定和落实解决方案，部分项目已完成展期；后续将继续努力推动相关问题的解决。
非银行金融机构贷款	发行人合并财务报表范围内子公司	非银行金融机构	656.92	本金逾期	逾期未还	656.92	发行人正在积极与非银行其他金融机构沟通，制定和落实解决方案，部分项目已完成展期；后续将继续努力推动相关问题的解决。
其他有息负债	发行人合并财务报表范围内子公司	其他	151.32	本金逾期	逾期未还	151.32	发行人正在积极与机构沟通，制定和落实解决方案，部分项目已完成展期；后续将继续努力推动相关问题的解决。

（四）涉及诉讼情况

根据发行人披露的《融创房地产集团有限公司公司债券年度报告（2023年）》，截至2023年12月31日，发行人因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件，如未能妥善解决，则部分案件所涉及的相关资产可能出现被动处置的情况。其中主要的重大未决诉讼情况如下：

原告姓名（名称）	被告姓名（名称）	案由	一审受理时间	一审受理法院	标的金额（如有）	目前所处的诉讼程序
中信信托有限公司	重庆万达城投资有限公司 重庆阳光壹佰房地产开发有限公司 融创房地产集团有限公司 融创西南房地产开发（集团）有限公司 阳光壹佰置业集团有限公司 阳光壹佰置业（辽宁）有限公司 洋浦华电置业有限公司	金融借款合同纠纷	2022年2月26日	北京金融法院	385,076万元	二审

（五）资产受限及查封冻结情况

根据发行人披露的《融创房地产集团有限公司公司债券年度报告（2023年）》，截至2023年末，发行人资产受限情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值（非受限价值）	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
存货	5,630.45	3,157.83	-	56.08%
固定资产	540.89	514.41	-	95.10%
投资性房地产	216.21	212.66	-	98.36%
无形资产	140.19	103.61	-	73.91%
货币资金	203.97	174.21	-	85.41%

受限资产类别	受限资产的账面价值 (非受限价值)	资产受限金 额	受限资产评估价 值(如有)	资产受限金额占该类别资 产账面价值的比例(%)
在建工程	107.57	29.39	-	27.32%
合计	6,839.28	4,192.11	-	-

根据发行人披露的《融创房地产集团有限公司公司债券年度报告（2023年）》，截至2023年末，发行人直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司 报告期 末资产 总额	子公司 报告期 末资产 净额	子公司 报告期 营业收 入	发行人直接 或间接持有 的股权比例 合计(%)	受限股权数 量占发行人 持有子公司 股权总数的 比例(%)	权利受限原 因
上海融创房地产开发集团有限公司	908.76	78.94	0.00	100%	100.00%	质押、冻结
融创西南房地产开发(集团)有限公司	760.75	34.95	0.13	100%	99.00%	质押、冻结
融创华北发展集团有限公司	660.21	27.33	0.00	100%	99.00%	冻结
融创鑫恒投资集团有限公司	565.05	112.90	0.00	100%	35.00%	冻结
北京融创建投房地产集团有限公司	498.60	59.61	0.00	100%	100.00%	质押、冻结
泛海建设控股有限公司	495.90	133.05	-0.82	100%	10.32%	质押、冻结
融创(青岛)置地有限公司	377.03	26.83	0.00	100%	100.00%	质押
武汉融创基业控股集团有限公司	321.85	20.62	0.00	100%	100.00%	质押、冻结
深圳融创房地产集团有限公司	273.29	25.09	0.00	100%	100.00%	冻结
广州万达文化旅游城投资有限公司	266.92	88.08	26.67	100%	51.00%	冻结
上海枫丹丽舍房地产开发有限公司	265.95	51.83	59.58	100%	100.00%	质押
环球融创会展文旅集团有限公司	248.18	30.14	4.97	70%	73.79%	冻结
天津星耀投资有限公司	196.56	50.28	9.75	100%	60.00%	冻结
海南融创基业房地产有限公司	192.51	7.65	0.00	100%	100.00%	冻结
北京融创恒基地产有限公司	157.94	38.26	0.00	100%	100.00%	质押
陕西融创玺旭置业有限公司	157.69	8.23	0.00	100%	9.19%	冻结
青岛融创游艇产业投资有限公司	155.55	37.21	11.38	100%	0.16%	冻结
四川黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司	145.15	29.81	5.02	70%	100.00%	质押
广西彰泰融创投资集团有限公司	141.65	35.01	0.00	24%	70.00%	质押
武汉融景臻远房地产开发有限公司	138.28	-1.38	9.56	100%	51.00%	质押
北京融创融科地产有限公司	129.46	11.37	0.00	100%	100.00%	冻结
合计	7,057.28	905.81	126.24	—	—	—

此外，发行人还存在其他非重要子公司股权质押的情形。

根据发行人披露的《融创房地产集团有限公司公司债券年度报告（2023年）》，截至2023年12月31日，发行人存在被查封资产金额明细如下，其中部分资产涉及抵押。

单位：亿元 币种：人民币

资产类别	期末账面价值
存货	760.56
投资性房地产	43.80
固定资产及无形资产	294.16
合计	1,098.52

（六）涉及被列为失信被执行人的情况

发行人已于 2023 年 2 月 22 日、2023 年 4 月 13 日、2023 年 5 月 25 日、2023 年 7 月 18 日、2023 年 8 月 29 日、2023 年 10 月 16 日、2023 年 11 月 9 日、2023 年 12 月 5 日、2024 年 1 月 12 日、2024 年 2 月 7 日、2024 年 3 月 6 日、2024 年 4 月 3 日、2024 年 5 月 9 日、2024 年 6 月 7 日分别披露了公司数百项被纳入失信被执行人的情况，提示投资者关注相关情形。

（七）经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化

发行人生产经营外部条件等发生了重大变化。自 2021 年下半年以来，房地产行业环境发生了较大变化，发行人销售下滑、融资难度加大，出现净现金流压力增大、账面可用货币资金大幅减少的情况，发行人面临阶段性流动性困难。

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

募集资金已于本次报告期前使用完毕，本报告期不涉及相关情况。

此外，自发行人风险事件发生以来，由于发行人募集专项资金账户存在被冻结风险，为保障公司债还本付息的顺利进行，发行人使用了非募集专项资金账户进行还本付息的资金划转。

五、发行人偿债意愿和能力分析

（一）发行人偿债能力分析

发行人于 2022 年 3 月至 9 月完成了 PR 融创 01、H 融创 05、H 融创 07 以及 H0 融创 03 共 4 只公司债券的单笔展期工作，于 2022 年 12 月完成了全部存续共 9 只公司债券的整体展期工作。

根据发行人于 2024 年 4 月 30 日披露的《融创房地产集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》，立信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年财务报表出具了无法表示意见的审计报告，报告显示发行人截至 2023 年末存在

亏损、到期未偿付借款、重大诉讼、资产受限及查封冻结等重大事项，相关事项对发行人偿债能力产生了较大不利影响。具体情况详见本报告“三、发行人 2023 年度经营和财务状况”。截至本报告出具日，公开信息显示发行人存在被纳入失信被执行人名单、涉及被执行及重大诉讼等资产冻结情形，相关事项预计将对发行人偿债能力产生较大不利影响。

此外，因发行人未能于 2022 年 4 月 30 日前按时披露 2021 年度报告及审计报告、未能于 2022 年 8 月 31 日前按时披露 2022 年中期报告及半年度财务报表，发行人已于 2023 年 4 月收到沪深交易所对发行人及相关当事人给予通报批评处分的决定、于 2024 年 2 月收到上交所对发行人及相关当事人给予公开谴责的决定、于 2024 年 4 月收到深交所对发行人及相关当事人给予通报批评处分的决定。

此外，根据发行人于 2024 年 4 月 30 日披露的《融创房地产集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》，截至 2023 年末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 2,070.52 亿元，对外担保的余额为 332.57 亿元。

鉴于此，结合发行人财务报表（被出具无法表示意见），发行人偿债能力承受较大压力。

（二）发行人偿债意愿分析

中信建投证券作为受托管理人，督促发行人于 2023 年 3 月 31 日完成第一次现金支付以及小额兑付共计金额约 2.52 亿元，督促发行人于 2023 年 9 月 30 日完成第二次现金支付以及小额兑付共计金额约 3.79 亿元。中信建投将继续督促发行人及相关责任方履行规定或约定义务和相关承诺，严格落实持有人会议决议和偿债保障措施。

中信建投将持续关注发行人偿债能力及偿债意愿的变化情况。

六、内外部增信及偿付保障措施情况

（一）内外部增信及偿付保障措施的变动情况

截至本报告出具日，发行人各期债券的增信情况如下：

（1）**PR 融创 01**：根据“PR 融创 01”2022 年第二次持有人会议审议通过

的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》，发行人为“PR 融创 01”提供下述增信保障措施：①融创中国董事会主席、执行董事孙宏斌先生为“PR 融创 01”提供不可撤销的连带责任保证担保；②以北京融创恒基地产有限公司所有的青岛隆岳置业有限公司的 70%股权及上述股权对应的全部收益为“PR 融创 01”提供质押增信；③以天津惠朝置业有限公司、河南融创奥城置业有限公司所有的河南融创奥新房地产开发有限公司合计 100%股权及上述股权对应的全部收益为“PR 融创 01”提供质押增信。

根据“PR 融创 01”2022 年第四次持有人会议审议通过的《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》，除“PR 融创 01”2022 年第二次持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》中已完成的增信保障措施维持不变外，发行人以“重庆文旅城”（以下称“自持物业资产”）和“绍兴黄酒小镇”（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”）的收益权为包含“PR 融创 01”在内的债券提供偿付保障措施。

(2) 20 融创 02: 根据“20 融创 02”2022 年第一次持有人会议审议通过的《关于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》，发行人以“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”）、“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“新增偿付保障资产”）的收益权为包含“20 融创 02”在内的债券提供偿付保障措施。

(3) H0 融创 03: 根据“H0 融创 03”2022 年第一次持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》，发行人以融创华北发展集团有限公司所有的天津保创房地产开发有限公司 50%的股权及上述股权对应的全部收益为“H0 融创 03”提供质押增信。

根据“H0 融创 03”2022 年第二次持有人会议审议通过的《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》，除“H0 融创 03”2022 年第一次持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》中已完成的增信保障措施维持不变外，发行人以“重庆文旅城”（以下称“自持物业资产”）和“绍兴黄酒小镇”（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”）的收益权为包含“H0 融创 03”在内的债券提供偿付保障措施。

(4) H1 融创 04: 根据“H1 融创 04”2022 年第一次持有人会议审议通过的《关于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》，发行人以“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”）、“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“新增偿付保障资产”）的收益权为包含“H1 融创 04”在内的债券提供偿付保障措施。

发行人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。收益权包括“剩余收益权”及“处置收益权”两类，具体情况如下：

①剩余收益权

“剩余收益权”指在不影响保交楼前提下，销售物业资产开发销售或项目出售产生的净剩余现金流。

如展期期间，销售物业资产或销售物业资产持有人的股权被出售给第三方：发行人承诺销售物业资产或销售物业资产持有人的股权出售对价将全部以现金形式交割，在扣除经第三方审计机构协商认可的必要支出（如有）后剩余资金归属发行人或发行人子公司的部分将全额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。

如展期期间，销售物业资产正常开发销售：发行人承诺，在依法依规允许发行人自由支配且完成交付的前提下，预售监管账户可提取资金扣除经第三方审计机构协商认可的必要支出（如有）后剩余资金归属发行人或发行人子公司的部分将全额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项目完成交付后 30 个工作日内用于提前偿还展期债券本息。

②处置收益权

“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。

（二）增信及偿付保障措施情况

发行人于 2022 年 3 月至 9 月完成了 PR 融创 01、H 融创 05、H 融创 07 以及 H0 融创 03 共 4 只公司债券的单笔展期工作，于 2022 年 12 月完成了全部存续共 9 只公司债券的整体展期工作。中信建投证券作为受托管理人，督促发行人于 2023 年 3 月 31 日完成第一次现金支付以及小额兑付共计金额约 2.52 亿元，督促发行人于 2023 年 9 月 30 日完成第二次现金支付以及小额兑付共计金额约 3.79 亿元。

根据各期债券于 2022 年 12 月审议通过的持有人会议有关议案约定，发行人已于 2023 年 4 月 3 日披露《融创房地产集团有限公司关于聘请第三方审计机构落实债券偿付保障措施的公告》，发行人已聘请浙江耀信会计师事务所有限公司（以下简称“耀信会计师事务所”）作为第三方审计机构对前述偿付保障措施进行监督，并于 2023 年 7 月披露耀信会计师事务所对偿付保障资产在 2022 年 12 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日期间货币资金收入和支出情况的审计意见，于 2023 年 12 月披露耀信会计师事务所对偿付保障资产在 2023 年 4 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日期间货币资金收入和支出情况的审计意见，于 2024 年 6 月披露耀信会计师事务所对偿付保障资产在 2023 年 10 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日期间货币资金收入和支出情况的审计意见。

截至本报告出具日，上述增信资产中：

（1）因金融机构对北京融创恒基地产有限公司向山东省青岛市中级人民法院（以下“青岛中院”）提起诉讼并提交了财产保全申请，北京融创恒基地产有限公司所持有的青岛隆岳置业有限公司的 70%股权被青岛中院予以冻结。具体情况见发行人于 2022 年 7 月 20 日披露的《融创房地产集团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（第一期）增信措施的重大事项公告》。

（2）2023 年 1 月，发行人出售“重庆文旅城”部分资产，根据耀信会计师事务所出具的《注册会计师执行商定程序的报告》（浙耀信商字[2023]8 号）。

本次资产出售事项无剩余价值用于展期债券的本息偿付工作。具体情况见发行人于 2023 年 7 月 3 日披露的《融创房地产集团有限公司关于出售资产的公告》。

(3) 2023 年 12 月，发行人所持“无锡文旅城”部分物业资产涉及司法拍卖，具体情况见发行人于 2023 年 12 月 8 日披露的《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》。截至本报告出具日，公开信息显示相关标的物已流拍。

(4) 2024 年 1 月及 2024 年 5 月，发行人所持“重庆文旅城”部分物业资产涉及司法拍卖，相关标的物已流拍。具体情况详见发行人于 2024 年 2 月 20 日及 2024 年 6 月 17 日分别披露的《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》。

(5) 2024 年 6 月，发行人出售“济南文旅城”中自持物业资产的部分资产，根据耀信会计师事务所出具的《注册会计师执行商定程序的报告》（浙耀信商字[2024]15 号）。本次资产出售事项无剩余价值用于展期债券的本息偿付工作。具体情况见发行人于 2024 年 6 月 17 日披露的《融创房地产集团有限公司关于出售资产的公告》。

此外，根据耀信会计师事务所出具的“浙耀信专字[2023]202 号”、“浙耀信专字[2023]203 号”、“浙耀信专字[2024]78 号”及“浙耀信专字[2024]79 号”专项审计报告，截至 2023 年 11 月及 2024 年 5 月，重庆江北嘴 A-ONE 项目、温州翡翠海岸城项目 B1415 及 B1617 地块、绍兴弘里文旅发展有限公司建设的商业区处于停工状态，提示投资者关注相关增信资产涉及司法拍卖、出售及停工的情况，并关注相关事项对发行人偿债能力的潜在影响。

七、债券的本息偿付情况

（一）本息偿付安排

发行人于 2022 年 3 月至 9 月完成了 PR 融创 01、H 融创 05、H 融创 07 以及 H0 融创 03 共 4 只公司债券的单笔展期工作，于 2022 年 12 月完成了全部存续共 9 只公司债券的整体展期工作。2024 年 5 月-6 月，发行人分别召开“PR 融创 01”、“20 融创 02”、“H0 融创 03”及“H1 融创 04”2024 年第一次债券持有人会议，根据“PR 融创 01”、“20 融创 02”、“H0 融创 03”及“H1 融

创 04”各自持有人会议审议通过的相关议案，“PR 融创 01”、“20 融创 02”、“H0 融创 03”及“H1 融创 04”的本息偿付安排已调整，具体情况见本报告“一、受托管理的公司债券概况”。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在偿付前已提示并督促发行人按时履约，足额履行偿付义务。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
163376.SH	PR 融创 01	发行人已按持有人会议约定，于 2023 年 3 月 31 日完成第一次小额兑付及现金支付，兑付本息约 0.51 亿元；于 2023 年 9 月 30 日完成第二次小额兑付及现金支付，兑付本息约 0.75 亿元。
163377.SH	20 融创 02	发行人已按持有人会议约定，于 2023 年 3 月 31 日完成第一次小额兑付及现金支付，兑付本息约 0.58 亿元；于 2023 年 9 月 30 日完成第二次小额兑付及现金支付，兑付本息约 0.87 亿元。
114821.SZ	H0 融创 03	发行人已按持有人会议约定，于 2023 年 3 月 31 日完成第一次小额兑付及现金支付，兑付本息约 0.17 亿元；于 2023 年 9 月 30 日完成第二次小额兑付及现金支付，兑付本息约 0.24 亿元。
133033.SZ	H1 融创 04	发行人已按持有人会议约定，于 2023 年 3 月 31 日完成第一次小额兑付及现金支付，兑付本息约 0.07 亿元；于 2023 年 9 月 30 日完成第二次小额兑付及现金支付，兑付本息约 0.11 亿元。

八、募集说明书中约定的其他义务的执行情况

报告期内，募集说明书中约定的其他义务不存在重大不利变化。

九、债券持有人会议召开的情况

截至本报告出具日，发行人已通过召开债券持有人会议方式，完成多期债券的展期工作，并调整各期债券的本息兑付安排及增信保障措施。

报告期内，各期债券未召集债券持有人会议。

十、发行人出现重大事项的情况

（一）发行人临时重大事项情况

中信建投证券通过月度重大事项问询核查、公开信息查询动态监测等方式定期及不定期督促发行人履行信息披露义务，但由于发行人自公司债券展期后未能及时、完整就相关重大事项回函中信建投证券。报告期内，发行人对本部失信被

执行信息定期汇总披露。此外，根据公开信息查询情况，发行人还存在生产经营状况发生重大变化、重大亏损、资产受限、未能清偿到期债务、涉及重大诉讼仲裁、被审计机构出具无法表示意见的审计报告等重大事项。

报告期内（2023 年度），发行人对重大事项的披露情况，详情请见“二、公司债券受托管理人履职情况”之“（二）报告期内公告披露情况”。

（二）发行人未按时披露定期报告

发行人未按时披露公司债券 2021 年年度报告、公司债券 2022 年半年度报告。中信建投证券已督促发行人于 2023 年 1 月 16 日、2023 年 4 月 28 日分别披露了公司债券 2021 年年度报告及审计报告、公司债券 2022 年中期报告及半年度财务报表。中信建投证券持续督导发行人于 2023 年 4 月 28 日披露了 2022 年年度报告及审计报告，于 2023 年 8 月 31 日按时披露了 2023 年中期报告及半年度财务报表，于 2024 年 4 月 30 日按时披露了 2023 年年度报告及审计报告。

十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效

关于发行人偿债能力情况，请详见“五、发行人偿债意愿和能力分析”章节。关于发行人增信措施情况，请详见“六、内外部增信机制、增信及偿付保障措施情况”。

针对上述情况，受托管理人采取的应对措施如下：

- 1、受托管理人及时成立风险应急处置工作组，制定应急预案，督促发行人制定应急预案和处置方案，并持续动态监测发行人的信用风险及风险处置工作。
- 2、受托管理人持续关注发行人信息披露事项，督促发行人履行还本付息、信息披露和相关承诺，及时将相关情况和处置进展向监管机构报告。
- 3、受托管理人勤勉履行受托管理协议约定义务，持续跟踪监测债券兑付风险，在预计违约风险时及时召集债券持有人会议，督促发行人追加增信资产和偿债保障措施，配合办理相关登记手续，并督促发行人落实持有人会议决议和各项偿债保障措施，保护投资人合法权益。

报告期内，受托管理人提示并督促发行人按时履约，协助发行人按展期方案陆续完成多只债券的小额兑付及现金支付工作。

（此页无正文，为《融创房地产集团有限公司公司债券 2023 年度受托管理事务报告》之盖章页）

