

债券简称：H 融创 07

债券代码：136624.SH



融创房地产集团有限公司
公司债券
年度受托管理报告
(2023 年度)

债券受托管理人



(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

2024 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）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对外发布的《融创房地产集团有限公司公司债券年度报告（2023年）》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目 录

第一章 本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况.....	1
第二章 发行人 2023 年度经营情况及财务状况.....	7
第三章 发行人募集资金使用和披露的核查情况、专项账户运作情况	10
第四章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	11
第五章 债券持有人会议召开情况.....	12
第六章 本次债券的本息偿付情况及偿债保障措施执行情况.....	14
第七章 发行人偿债意愿和能力分析	17
第八章 本次债券的信用评级情况.....	18
第九章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	19
第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项	21
第十一章 其他事项.....	23

第一章 本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

一、发行人名称

中文名称：融创房地产集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）

英文名称：Sunac Real Estate Group Co.,Ltd.

二、核准文件和核准规模

本次公司债券已经中国证监会 2016 年 6 月 12 日签发的“证监许可[2016]1256 号”文件核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 40 亿元的公司债券。

本次公司债券发行总额不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元），拟分期发行。首期债券基础发行规模为 10 亿元，可超额配售不超过 30 亿元。本期债券发行时间为 2016 年 8 月 15 日至 8 月 16 日，发行人成功发行 40 亿元融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期），其中品种一发行规模 12 亿元，品种二发行规模 28 亿元。本期债券已于 2022 年 8 月作为特定债券转让，债券简称变更为“H 融创 07”。

三、本次债券的主要条款

- 1、债券名称：融创房地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种二）
- 2、债券简称：H 融创 07
- 3、债券代码：136624.SH
- 4、发行人：融创房地产集团有限公司
- 5、发行总额：发行规模 28.00 亿元，目前存续规模 20.18 亿元
- 6、本息兑付安排：本期债券本息兑付安排已经由融创房地产集团有限公司

2016 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第一次债券持有人会议、融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议审议、融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议通过，具体安排详见《关于召开融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第一次债券持有人会议的通知》《关于融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》《关于召开融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议的通知》《关于融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》《关于召开融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议的通知》《关于融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》。

四、债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本期债券的债券受托管理人，在债券发行完成后，在公司债券存续期内，严格按照《债券受托管理协议》中的约定，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益，具体情况如下：

1、关于信息披露

国泰君安证券通过持续监测公开信息、现场排查等多种手段，督促发行人及时履行信息披露义务，针对发行人重大事项及时出具受托管理事务报告，按照相关规定的要求出具了年度受托管理事务报告。

发行人未能及时披露 2021 年年度报告和 2022 年度半年度报告，国泰君安作为受托管理人持续督促发行人按照相关法律法规的要求尽快披露 2021 年度报告和 2022 年半年度报告，发行人已于 2023 年 1 月 16 日披露了公司债券 2021 年年度报告及 2021 年度审计报告、2023 年 4 月 28 日披露了公司债券 2022 年半年度报告及 2022 年半年度财务报表。国泰君安已督促发行人分别于 2023 年 4 月 28 日、2023 年 8 月 31 日、2024 年 4 月 30 日按时披露了公司债券 2022 年年度

报告及 2022 年度审计报告、2023 年半年度报告及 2023 年半年度财务报表、2023 年年度报告及 2023 年度审计报告。

2023 年度，针对本次债券相关重大事项，国泰君安证券公告了临时受托管理事务报告，并按照求出具了年度受托管理事务报告，具体情况如下：

(1) 2023 年 1 月 20 日临时受托管理事务报告

发行人发布《融创房地产集团有限公司公司债券 2021 年年度报告》《融创房地产集团有限公司关于信息披露事务负责人变更的公告》，受托管理人国泰君安证券针对 2021 年年度报告披露的重大事项和信息披露事务负责人变更的事项于 2023 年 1 月 20 日披露了临时受托管理事务报告。

(2) 2023 年 2 月 28 日临时受托管理事务报告

发行人发布《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》，受托管理人国泰君安证券针对该事项于 2023 年 2 月 28 日披露了临时受托管理事务报告。

(3) 2023 年 4 月 19 日临时受托管理事务报告

发行人发布《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》，受托管理人国泰君安证券针对该事项于 2023 年 4 月 19 日披露了临时受托管理事务报告。

(4) 2023 年 4 月 21 日临时受托管理事务报告

发行人发布《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》，受托管理人国泰君安证券针对该事项于 2023 年 4 月 21 日披露了临时受托管理事务报告。

(5) 2023 年 4 月 25 日临时受托管理事务报告

发行人发布《融创房地产集团有限公司董事发生变动的公告》，受托管理人国泰君安证券针对该事项于 2023 年 4 月 25 日披露了临时受托管理事务报告。

(6) 2023 年 5 月 8 日临时受托管理事务报告

发行人发布《融创房地产集团有限公司关于收到通报批评决定书的公告》，受托管理人国泰君安证券针对该事项于 2023 年 5 月 8 日披露了临时受托管理事务报告。

(7) 2023 年 5 月 30 日临时受托管理事务报告

发行人发布《融创房地产集团有限公司关于公司 2022 年业绩亏损等重大事项的公告》，受托管理人国泰君安证券针对该事项于 2023 年 5 月 30 日披露了临时受托管理事务报告。

(8) 2023 年 6 月 25 日临时受托管理事务报告

发行人发布《融创房地产集团有限公司关于终止信用评级情况的公告》，受托管理人国泰君安证券针对该事项于 2023 年 6 月 25 日披露了临时受托管理事务报告。

(9) 2023 年 6 月 30 日年度受托管理报告

发行人发布《融创房地产集团有限公司关于会计师事务所变更进展的公告》，受托管理人国泰君安证券于 2023 年 6 月 30 日披露了《融创房地产集团有限公司公司债券年度受托管理报告（2022 年度）》。

(10) 2023 年 7 月 11 日临时受托管理事务报告

发行人发布《融创房地产集团有限公司关于出售资产的公告》，受托管理人国泰君安证券针对该事项于 2023 年 7 月 11 日披露了临时受托管理事务报告。

(11) 2023 年 7 月 18 日临时受托管理事务报告

发行人发布《融创房地产集团有限公司关于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公告》，受托管理人国泰君安证券针对该事项于 2023 年 7 月 18 日披露了临时受托管理事务报告。

(12) 2023 年 7 月 20 日临时受托管理事务报告

发行人发布《融创房地产集团有限公司关于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公告》，受托管理人国泰君安证券针对该事项

于 2023 年 7 月 20 日披露了临时受托管理事务报告。

(13) 2023 年 7 月 25 日临时受托管理事务报告

发行人发布《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》，受托管理人国泰君安证券针对该事项于 2023 年 7 月 25 日披露了临时受托管理事务报告。

(14) 2023 年 9 月 1 日临时受托管理事务报告

发行人发布《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》，受托管理人国泰君安证券针对该事项于 2023 年 9 月 1 日披露了临时受托管理事务报告。

(15) 2023 年 10 月 20 日临时受托管理事务报告

发行人发布《融创房地产集团有限公司关于公司 2023 年上半年业绩亏损等重大事项的公告》，受托管理人国泰君安证券针对该事项于 2023 年 10 月 20 日披露了临时受托管理事务报告。

(16) 2023 年 11 月 15 日临时受托管理事务报告

发行人发布《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》，受托管理人国泰君安证券针对该事项于 2023 年 11 月 15 日披露了临时受托管理事务报告。

(17) 2023 年 11 月 28 日临时受托管理事务报告

发行人发布《融创房地产集团有限公司关于控股股东重要事项的公告》，受托管理人国泰君安证券针对该事项于 2023 年 11 月 28 日披露了临时受托管理事务报告。

(18) 2023 年 12 月 11 日临时受托管理事务报告

发行人发布《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》，受托管理人国泰君安证券针对该事项于 2023 年 12 月 11 日披露了临时受托管理事务报告。

（19）2023 年 12 月 18 日临时受托管理事务报告

发行人发布《融创房地产集团有限公司涉及重大诉讼的公告》，受托管理人国泰君安证券针对该事项于 2023 年 12 月 18 日披露了临时受托管理事务报告。

（20）2023 年 12 月 20 日临时受托管理事务报告

发行人发布《融创房地产集团有限公司关于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公告》，受托管理人国泰君安证券针对该事项于 2023 年 12 月 20 日披露了临时受托管理事务报告。

2、关于募集资金使用

详情见本报告之“第三章 发行人募集资金使用和披露的核查情况、专项账户运作情况”，2023 年内，发行人不涉及募集资金使用事项。

3、关于偿债资金和展期方案落实情况督导

国泰君安证券已在本期债券历次本息兑付节点前，督促发行人及时筹措偿债资金；在本期债券展期后，督促发行人及时履行展期方案的各项义务。2023 年度，国泰君安已督促发行人分别于 2023 年 3 月和 9 月完成了两次现金支付及小额兑付、针对偿付保障措施聘请第三方审计机构并出具报告等工作。

4、关于风险排查和风险应对

报告期内，国泰君安证券已结合公开信息查询、现场排查等多种方式，对发行人的信用风险情况进行定期和专项排查，就发行人风险情况及时向监管机构汇报，并督促发行人向债券持有人及时披露重大事项。

第二章 发行人 2023 年度经营情况及财务状况

一、发行人基本情况

中文名称	融创房地产集团有限公司
中文简称	融创房地产
外文名称	Sunac Real Estate Group Co.,Ltd.
外文缩写	Sunac Real Estate
法定代表人	汪孟德
注册资本（万元）	1,501,500.00
实缴资本（万元）	1,500,000.00
注册地址	天津市西青经济技术开发区赛达新兴产业园 C 座 6 层 6-099
办公地址	北京市朝阳区融科望京中心 B 座 26F
办公地址的邮政编码	100102
公司网址	www.sunac.com.cn
信息披露负责人：	高曦
电子信箱	sunacbond@sunac.com.cn

二、发行人 2023 年度经营情况及财务状况

（一）发行人 2023 年度经营情况

发行人主营业务包括房地产开发及商品房销售。发行人所处的房地产行业是我国国民经济的重要组成部分，上游产业有建筑施工、建材、钢铁、水泥等行业；下游产业有装饰、装修业、电气家具业、旅游、园林业、运输业、商业等行业。

发行人 2023 年度实现营业总收入 1,478.51 亿元，归属于母公司所有者净亏损 353.98 亿元。发行人控股股东 2023 年累计合同销售金额同比下降近 50%，2024 年 1-3 月累计合同销售金额同比下降超过 66%，发行人及其控股股东 2023 年度及期后经营情况未发生明显好转。

（二）发行人 2023 年度财务情况

发行人最近一年营业收入的具体构成情况如下：

单位：亿元

业务板块	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产销售	1,404.43	94.99	828.18	92.21
文旅业务	59.15	4.00	47.65	5.31
装修服务及其他	14.93	1.01	22.30	2.48
合计	1,478.51	100.00	898.13	100.00

发行人合并口径最近一年主要经营数据如下：

单位：亿元

项目	2023 年度	2022 年度	同比变动
营业收入	1,478.51	898.72	64.51%
净利润	-374.82	-185.74	不适用
经营性现金流量净额	-187.72	293.19	不适用

发行人母公司口径最近一年主要经营数据如下：

单位：亿元

项目	2023 年度	2022 年度	同比变动
营业收入	0.75	0.06	1150.00%
净利润	-9.77	-10.93	不适用
经营性现金流量净额	6.14	34.30	-82.10%

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人其他主要财务数据情况如下：

单位：亿元

项目	本期末	上年度末	变化比例
总资产	9,402.39	10,451.00	-10.03%
总负债	9,025.37	9,658.23	-6.55%
资产负债率	95.99%	92.41%	上升 3.58 个百分点

发行人审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）不对发行人 2023 年财务报表发表意见，以及发行人涉及亏损、到期未偿付借款、多项诉讼及仲裁案件等重大事项，所涉及事项对公司生产经营和偿债能力可能产生重大影响。

2023 年 12 月 31 日，发行人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，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。此外，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。

综上，发行人存在流动性压力较大、偿债能力下降的情形。

第三章 发行人募集资金使用和披露的核查情况、专项账户 运作情况

一、本次公司债券募集资金情况

发行人已在上海浦东发展银行股份有限公司天津分行开设募集资金专项账户，由发行人、受托管理人及监管银行签订《资金账户监管协议》并在协议中规定由上海浦东发展银行股份有限公司天津分行监督募集资金的使用情况。

本次债券合计发行人民币 280,000 万元，扣除承销费用之后的净募集资金已全部汇入发行人本期债券募集资金专户。

二、本次公司债券募集资金实际使用情况

根据债券募集说明书中募集资金运用计划，本次债券募集资金拟用于补充公司营运资金。

本期债券募集资金已于以前年度使用完毕，募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。2023 年内，发行人不涉及募集资金使用事项。

三、本次公司债券募集资金使用和披露的核查情况

2023 年内，发行人不涉及募集资金使用事项，募集资金使用情况与以前年度定期报告披露内容一致。

第四章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

一、增信机制

本期债券发行时无担保。根据发行人于 2022 年 9 月 30 日发布的《融创房地产集团有限公司关于融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）增信措施发生变更的公告》，宁波甬源企业管理咨询有限公司（以下简称“出质人”）与国泰君安证券股份有限公司（以下简称“受托管理人”，受托管理人代表“H 融创 07”全体债券持有人，下同）于 2022 年 9 月 6 日签署了《股权质押合同》，以出质人所有的宁波甬坤企业管理咨询有限公司（以下简称“标的公司”）100%的股权及上述股权对应的全部收益，为本期债券提供质押增信；2022 年 9 月 26 日，股权质押登记手续已办理完成。

二、偿债保障措施

根据本期债券的募集说明书，本期债券偿债保障措施包括制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、指定并严格执行资金管理计划、按照要求进行信息披露等。

根据发行人 2022 年 12 月 26 日发布的《关于融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》，发行人同意以“重庆文旅城”和“绍兴黄酒小镇”的“收益权”为包括本期债券在内的 4 支债券提供偿付保障措施。

截至本报告出具日，除本报告之“第六章 本次债券的本息偿付情况及偿债保障措施执行情况”披露的情况外，发行人未披露其他增信措施和偿付保障措施的的重大变化。

第五章 债券持有人会议召开情况

2022 年度，本期债券共召开两次持有人会议：

1、发行人于 2022 年 8 月 11 日发布了《关于召开融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第一次债券持有人会议的通知》，国泰君安作为召集人于 2022 年 8 月 12 日 9:00 至 2022 年 8 月 15 日 15:00 召集召开了“16 融创 07”2022 年第一次债券持有人会议。根据 2022 年 8 月 16 日发布的《关于融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》，“16 融创 07”2022 年第一次债券持有人会议表决通过了《关于本次持有人会议豁免事项的议案》、《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》、《关于发行人承诺“不逃废债”的议案》及《关于修改<债券持有人会议规则>会议通知公告日期条款的议案》四个议案。

2、发行人于 2022 年 12 月 2 日发布了《关于召开融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议的通知》，于 2022 年 12 月 9 日发布了《关于召开融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议变更的通知》，于 2022 年 12 月 16 日发布了《关于召开融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议变更的通知》，国泰君安作为召集人于 2022 年 12 月 6 日 9:00 至 2022 年 12 月 23 日 22:00 召集召开了“H 融创 07”2022 年第二次债券持有人会议。根据 2022 年 12 月 26 日发布的《关于融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》，“H 融创 07”2022 年第二次债券持有人会议表决通过了《关于本次持有人会议豁免事项的议案》、《关于进一步调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施的议案》及《关于增加 30 个交易日宽限期的议案》三个议案。

2023 年度，本期债券未召开持有人会议。

2024 年度，截至本报告出具日，本期债券已于 2024 年 5 月 10 日至 2024 年

6月21日召开了融创房地产集团有限公司2016年公司债券（第一期）（品种二）2024年第一次债券持有人会议。根据《关于融创房地产集团有限公司2016年公司债券（第一期）（品种二）2024年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券2024年第一次债券持有人会议表决通过了《关于本次持有人会议豁免事项的议案》、《关于调整本期债券本息兑付安排的议案》两项议案，详情见《关于召开融创房地产集团有限公司2016年公司债券（第一期）（品种二）2024年第一次债券持有人会议的通知》《关于融创房地产集团有限公司2016年公司债券（第一期）（品种二）2024年第一次债券持有人会议结果的公告》。

第六章 本次债券的本息偿付情况及偿债保障措施执行情况

一、本息偿付情况

根据 2022 年 12 月 26 日发布的《关于融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》，“H 融创 07”2022 年第二次债券持有人会议表决通过了《关于进一步调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施的议案》，其中现金支付分别兑付本息之和不超过持有本金金额的 1.2% 及 1.8%（合计 3%），小额兑付分两次合计兑付不超过 500 张（含）债券本息，具体安排详见《关于召开融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议的通知》《关于融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》。

国泰君安证券已持续督促发行人履行兑付义务，2023 年度，本期债券已按照展期方案于 2023 年 3 月和 2023 年 9 月完成了两次现金支付及小额兑付工作，发行人已完成 2023 年度的兑付工作。

2024 年 1 月至 2024 年 6 月，本期债券原应于 2024 年 6 月 9 日以现金兑付本期债券自 2022 年 12 月 9 日（含）至 2023 年 12 月 9 日（不含）产生的该部分利息的 50%，但本期债券于 2024 年 5 月 10 日至 2024 年 6 月 21 日召开了融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议。根据《关于融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券 2024 年第一次债券持有人会议表决通过了《关于本次持有人会议豁免事项的议案》、《关于调整本期债券本息兑付安排的议案》两项议案，本次兑付已延期至 2024 年 12 月 9 日。因此，2024 年 1 月至 2024 年 6 月，本期债券已不涉及兑付事项。

二、偿债保障措施执行情况

根据发行人 2022 年 12 月 26 日发布的《关于融创房地产集团有限公司 2016

年公司债券（第一期）（品种二）2022年第二次债券持有人会议结果的公告》，发行人同意以“重庆文旅城”和“绍兴黄酒小镇”的“收益权”为包括本期债券在内的4支债券提供偿付保障措施。

第三方审计机构将在展期期间定期审阅开发回款或出售回款、资金支出情况、剩余现金流产生及支出情况。根据发行人2023年4月发布的《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，截至本报告出具日，发行人已于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，详情见发行人于2023年7月发布的《融创房地产集团有限公司关于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公告》、2023年12月发布的《融创房地产集团有限公司关于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公告》、2024年6月发布的《融创房地产集团有限公司关于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公告》。

截至本报告出具日，本期债券偿付保障措施共涉及以下处置或拍卖事项：

1、发行人已出售“重庆文旅城”涉及的重庆融曼酒店管理有限公司持有的重庆科桑酒店管理有限公司100%股权，浙江耀信会计师事务所有限公司对本次对外出售自持物业可用于兑付发行人展期债券本息的金量的正确性进行了评估并出具了《注册会计师执行商定程序的报告》（浙耀信商字[2023]8号），详情见发行人于2023年7月4日发布的《融创房地产集团有限公司关于出售资产的公告》；

2、“重庆文旅城”位于重庆市沙坪坝区文广大道18号附1号不动产涉及司法拍卖，截至本报告出具日，标的物已流拍，详情见发行人于2024年2月21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》；

3、“重庆文旅城”位于重庆市沙坪坝区文广大道18号附2号1-1、1-车库不

动产涉及司法拍卖，截至本报告出具日，本次司法拍卖已经流拍，北京市第三中级人民法院已出具《执行裁定书》，裁定标的资产用于抵偿所欠债权人的债务，详情见发行人于 2024 年 6 月 17 日披露的《融创房地产集团有限公司关于公司债券偿付保障措施的重大事项公告》。

此外，根据耀信会计师事务所出具的“浙耀信专字[2024]79 号”专项审计报告，截至 2024 年 5 月，“绍兴黄酒小镇”涉及的绍兴弘里文旅发展有限公司建设的商业区处于停工状态。

国泰君安证券特提示投资者关注偿付保障措施涉及司法拍卖、出售及部分项目停工的事项，并关注相关事项对发行人偿债能力的潜在影响。

第七章 发行人偿债意愿和能力分析

2023 年度，发行人按照债券持有人会议表决通过的兑付安排，分别于 2023 年 3 月和 2023 年 9 月完成了两次现金支付及小额兑付工作。

发行人主要偿债能力指标情况具体如下：

项目	2023 年度/末	2022 年度/末
资产负债率	95.99%	92.41%
流动比率	0.89	0.90
速动比率	0.21	0.20

2023 年度，从长期偿债能力指标来看，发行人资产负债率为 95.99%，较上年度进一步提高，从短期偿债指标来看，发行人流动比率和速动比率均小于 1 且较上年度未有明显好转。

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，行业环境及融资环境发生较大不利变化导致发行人面临阶段性流动性困难。2022 年 8 月，本期债券完成首次展期；2022 年 12 月，包括本期债券在内的发行人境内公开市场债券整体完成展期；2024 年 6 月，本期债券完成第三次展期。

就财务状况而言，归属于母公司所有者净亏损 353.98 亿元，因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件，货币资金账面余额 203.97 亿元（包括受限制资金 174.21 亿元）。

整体而言，发行人偿债能力大幅下降。

第八章 本次债券的信用评级情况

根据发行人于 2023 年 6 月 15 日发布的《融创房地产集团有限公司关于终止信用评级情况的公告》，因发行人目前无法提供评级所需资料，且根据发行人自身需求并结合相关业务实际情况，发行人不再委托中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）对公司主体及相关债项进行信用评级。根据相关监管规定和《中诚信国际终止评级制度》，经中诚信国际信用评级委员会审议决定，自中诚信国际《中诚信国际关于终止融创房地产集团有限公司主体和相关债项信用评级的公告》发布之日起，中诚信国际终止对公司主体信用评级及“H 融创 07”、“PR 融创 01”、“20 融创 02”、“H1 融创 01”和“H1 融创 03”的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。

作为本次公司债券的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第九章 发行人信息披露义务履行的核查情况

国泰君安证券通过月度重大事项问询、公开信息查询动态监测等方式定期及不定期督促发行人完成信息披露。但因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，导致发行人部分临时信息披露存在不及时问题。2023 年度，发行人存在下列事项披露不及时或未完成信息披露的情形：

1、发行人应于 2022 年 4 月 30 日前公开披露 2021 年度公司债券年度报告及审计报告，应于 2022 年 8 月 31 日前公开披露 2022 年度公司债券中期报告及半年度财务报表。2022 年度，发行人存在未能按照相关规定披露公司债券 2021 年年度报告及 2021 年度审计报告、公司债券 2022 年半年度报告及 2022 年半年度财务报表的情形。发行人已于 2023 年 1 月 16 日、2023 年 4 月 28 日分别披露了 2021 年度债券报告及 2021 年度审计报告、2022 年半年度报告及 2022 年半年度财务报表。

发行人已因上述定期报告延期披露等事项收到中国证券监督管理委员会天津监管局下发的行政监管措施决定书《关于对融创房地产集团有限公司采取出具警示函措施的决定》（津证监措施[2022]38 号）、上海证券交易所纪律处分决定书([2023]41 号)《关于对融创房地产集团有限公司及有关责任人予以通报批评的决定》、深圳证券交易所文件（深证上[2023]268 号）《关于对融创房地产集团有限公司及相关当事人给予通报批评处分的决定》、上海证券交易所纪律处分决定书（[2023]135 号）《关于对融创房地产集团有限公司及有关责任人予以公开谴责的决定》、深圳证券交易所《关于对融创房地产集团有限公司及相关当事人给予通报批评处分的决定》（深证上〔2024〕133 号），截至本报告出具日，发行人已完成对上述警示函或处分决定的披露。

发行人存在失信行为等部分临时信息披露存在不及时问题，存在“生产经营状况发生重大变化”、“重大亏损”、“资产受限情况”、“未能清偿到期债务”、“无法表示意见的审计报告”等重大事项未能及时披露，国泰君安已履行债券受托管理人职责，提示发行人及时进行信息披露。发行人已于 2023 年 5 月 26 日发

布《融创房地产集团有限公司关于公司 2022 年业绩亏损等重大事项的公告》，于 2023 年 10 月 16 日发布《融创房地产集团有限公司关于公司 2023 年上半年业绩亏损等重大事项的公告》，披露了“业绩亏损情况”、“审计机构无法表示意见的情况”、“债务逾期/到期未偿付借款情况”、“诉讼”、“涉及被列为失信被执行人的情况”等事项。

第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

一、对外担保情况

报告期末，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。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

根据《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）出具的《融创房地产集团有限公司 2023 年度审计报告》，发行人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。

三、资产被查封情况

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

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

四、相关当事人

报告期内，本次公司债券的受托管理人未发生变动，根据发行人 2023 年 6 月发布的《融创房地产集团有限公司关于终止信用评级情况的公告》，中诚信国际终止对发行人主体信用评级及“H 融创 07”、“PR 融创 01”、“20 融创 02”、“H1 融创 01”和“H1 融创 03”的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。

五、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

2021 年度下半年以来，发行人面临阶段性流动性困难，偿债能力大幅下降。2022 年度，包括本期债券在内的发行人境内公开市场存续债券已全部完成展期。受托管理人持续关注发行人相关情况，督促发行人持续履行信息披露义务，排查问询发行人历次兑付的资金筹备情况，在受托管理工作中积极了解和反馈投资者的诉求。2023 年度，国泰君安证券督促发行人按照展期方案及时完成两次现金支付及小额兑付的资金筹措和兑付，并及时就相关情况向监管机构汇报。截至本报告出具日，本期债券已于 2024 年 6 月完成进一步展期。

受托管理人将持续跟踪发行人存续期内公司债券偿付资金筹集进展及最终履约情况，持续开展发行人存续期内公司债券信用风险管理工作，并持续保持与监管机构和投资者的沟通。在出现本期债券的《募集说明书》、《持有人会议规则》以及《受托管理协议》等文件约定的应召集持有人会议的情形时受托管理人将通知并召开持有人会议。

第十一章 其他事项

一、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。

二、2023 年度业绩亏损

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亏损 353.98 亿元，超过 2022 年末净资产 10%。

三、审计机构无法表示意见的情况

发行人审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）不对发行人 2023 年度财务报表发表审计意见。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。”

四、债务逾期情况

根据《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。

五、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。

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

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

