



融创房地产集团有限公司
公开发行公司债券
临时受托管理事务报告

债券简称	债券代码
21 融创 01	149350.SZ
21 融创 03	149436.SZ

债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司



2022 年 3 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“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合”或“受托管理人”）编制。

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华泰联合所作的承诺或声明。在任何情况下，未经华泰联合书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

一、公司债券基本情况

1、21 融创 01

融创房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券经中国证监会“证监许可[2020]3512 号”文件注册批复，发行人可公开发行不超过 80 亿元（含 80 亿元）公司债券。

2021 年 1 月 19 日，发行人成功发行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），实际发行规模为 15.80 亿，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。债券代码为 149350.SZ，债券简称为 21 融创 01，票面利率为 6.80%。截至目前，21 融创 01 尚在存续期内。

2、21 融创 03

融创房地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券经中国证监会“证监许可[2020]3512 号”文件注册批复，发行人可公开发行不超过 80 亿元（含 80 亿元）公司债券。

2021 年 4 月 2 日，发行人成功发行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），实际发行规模为 20.00 亿，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。债券代码为 149436.SZ，债券简称为 21 融创 03，票面利率为 7.00%。截至目前，21 融创 03 尚在存续期内。

二、本次债券的重大事项

根据发行人于 2022 年 3 月 25 日公告的《融创房地产集团有限公司关于公司债券存续期重大事项的公告》：

“一、公司近期经营情况

截至 2021 年 6 月 30 日，融创房地产集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）总资产规模为 11,410.52 亿元，资产负债率为 83.45%，有息负债为 2,260.75 亿元。自 2021 年下半年以来，房地产行业环境发生了较大变化，公司销售下滑、

融资难度加大,在保证项目运营基本稳定的情况下,公司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。控股股东融创中国控股有限公司(以下简称“融创中国”)及实际控制人为应对上述困境,依托坚实的资产质量和多年积累的竞争优势,积极采取了大量措施,包括坚决处置资产约 257.2 亿元、大力促进销售回款、两次股权融资回流资金约为 15.32 亿美元、融创中国董事会主席孙宏斌先生向融创中国提供无息资金约为 4.64 亿美元等,保证了春节前公开市场债券的如期偿付,公司整体信用体系、现金流和项目运营基本维持稳定。

截至 2021 年底,融创中国可售货值(含合联营公司)约为 2.0 万亿元,项目开工及运营情况基本稳定。融创中国 2022 年 1-2 月累计销售额同比下降约 27%,同时春节后市场风险事件频发,导致行业股票及债券价格大幅下跌,叠加境外评级机构近期对融创中国评级进行了大幅度的下调,导致公司为应对将于 3 月及 4 月到期的公开市场债务而积极推动的包括资产处置、专项融资等多种资金方案均难以执行,公司近期面临阶段性流动性困难。

二、公司拟推进公开市场产品展期及延期支付工作安排

公司于 2020 年 4 月 1 日完成发行“融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)”,债券简称“20 融创 01”,债券余额 40.00 亿元,当期利率 4.78%,将于 2022 年 4 月 1 日兑付回售资金及利息;于 2021 年 4 月 2 日完成发行“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)”,债券简称“21 融创 03”,债券余额 20.00 亿元,当期利率 7.00%,将于 2022 年 4 月 2 日进行付息(因遇非交易日,付息日顺延至 4 月 6 日)。

截至目前,公司面临阶段性的资金压力,预计无法于上述债券兑付日及付息日前筹措到足额兑付兑息资金,拟于近期与债券持有人就上述债券的展期及延期支付事宜进行沟通。公司正在积极拟定相关方案,计划提供融创中国董事会主席孙宏斌先生的无限连带责任保证担保等作为增信措施。目前债券相关方案尚未最终确定,公司将持续推进资金解决方案,根据实际情况尽快确定方案,并与债券持有人充分做好沟通工作。

公司将坚决落实党中央的决策部署,落实国务院金融稳定发展委员会关于防范化解房地产行业风险的相关要求,落实化解风险的主体责任,绝不会发生“逃

废债”的情形，尽最大可能保障债券持有人的权益。同时充分做好债券持有人的沟通工作，严格遵守有关法律法规的要求，并认真履行信息披露义务，及时做好信息披露工作。并借此亦感谢投资者一直以来的支持！

特此公告。”

华泰联合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，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。

华泰联合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，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等规定或约定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。

三、债券受托管理人联系方式

有关债券受托管理人的具体履职情况，请咨询债券受托管理人指定联系人。

联系人：融创项目组

联系电话：021-38966535

联系邮箱：sunac@htsc.com

（以下无正文）

（本页无正文，为《融创房地产集团有限公司公开发行公司债券临时受托管理事务报告》之盖章页）

华泰联合证券有限责任公司



2022年3月28日