



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 5 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

根据融创房地产集团有限公司（以下简称“发行人”）控股股东融创中国控股有限公司¹于 2022 年 5 月 12 日公告的一则内幕消息公告，内容如下：

“背景

二零二一年下半年以来，中国房地产行业环境发生了较大变化。本集团销售持续下滑，且随着部分房企陆续暴露流动性问题，融资难度亦不断加大。在此情

¹ 在内幕消息公告中简称“本公司”或“本集团”

况下，本集团积极采取了包括促进销售回款、处置资产、股权融资及控股股东无息借款等措施，保证了本集团流动性平稳。但进入二零二二年以来，本集团融资情况未能得到明显改善，叠加国际评级机构对本公司的投资评级进行了下调，导致本集团为应对三月份及第二季度流动性需求所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落地；并且三月份以来本集团重点布局的核心一二线城市的销售受疫情影响严重，三、四月合同销售金额同比大幅下降约 65%，使得本集团现阶段面临着更大的流动性压力。

优先票据

(1) 二零二三年十月票据

本公司发行的于新加坡证券交易所有限公司（“新交所”）上市的二零二三年十月到期 7.95% 优先票据（“二零二三年十月票据”）（ISINXS1981089284 及通用代码 198108928）项下一笔金额为 29,478,600 美元的利息已于二零二二年四月十一日到期应付。本公司有 30 天宽限期支付利息。截至本公告日期，宽限期已届满而本公司未能于届满前支付有关款项。

(2) 二零二三年四月票据

本公司发行的于新交所上市的二零二三年四月到期 8.35% 优先票据（ISINXS1810024338 及通用代码 181002433）项下一笔金额为 26,845,250 美元的利息已于二零二二年四月十九日到期应付。本公司有 30 天宽限期支付利息。截至本公告日期，本公司尚未支付相关款项。

(3) 二零二四年十月票据

本公司发行的于新交所上市的二零二四年十月到期 6.8% 优先票据（ISINXS2366526619 及通用代码 236652661）项下一笔金额为 20,400,000 美元的利息已于二零二二年四月二十日到期应付。本公司有 30 天宽限期支付利息。截至本公告日期，本公司尚未支付相关款项。

(4) 二零二四年四月票据

本公司发行的于新交所上市的二零二四年四月到期 5.95% 优先票据 (ISINXS2287889708 及通用代码 228788970) 项下一笔金额为 28,024,500 美元的利息已于二零二二年四月二十六日到期应付。本公司有 30 天宽限期支付利息。截至本公告日期, 本公司尚未支付相关款项。

由于未在宽限期内支付二零二三年十月票据到期应付利息, 可能将导致二零二三年十月票据的持有人要求本公司立即支付本金和应计利息。截至本公告日期, 二零二三年十月票据的未偿还本金为 741,600,000 美元, 而本公司未收到任何关于二零二三年十月票据持有人就加速还款发出的任何通知。本集团预期不会在上述及发行的其他优先票据到期时或在相关宽限期内偿付债务。本集团正积极寻求于合理时间范围内与票据持有人协商以达成一致的方式解决相应问题。

考虑到本集团当前阶段性流动资金问题, 本集团无法保证能如期或在相关宽限期内履行其债务的义务。如果本公司未能履行到期债务的义务, 且无法及时与债权人达成解决相应问题的方案, 可能导致相关债权人要求相关债务的义务加速履行或采取强制行动。

委托顾问

本公司将寻求相关债务的整体解决方案, 以更好地保护所有利益相关方的利益。本公司已委任华利安诺基(中国)有限公司为财务顾问, 及盛德律师事务所为法律顾问, 协助评估本集团的资本结构及流动性状况, 探索所有可行的方案以缓解当前阶段性流动资金问题, 以达成所有利益相关方的最优解决方案。本公司及财务顾问将努力秉持公平公正的原则, 积极与所有债权人就解决方案进行沟通。因此, 本公司寻求所有债权人的支持与合作, 以在切实可行的情况下尽快达成解决方案。

本集团对于无法保证如期履行债务义务向债权人致以诚挚的歉意, 希望债权人给予本集团一定的缓冲时间去解决目前阶段性问题。本集团将与债权人保持积极的沟通, 同时将依托坚实的资产质量和业务竞争优势, 保持项目建设运营稳定, 并继续尽最大努力采用促进销售回款、处置资产、寻求债务展期及引入战略投资

者以提高本集团的信用状况等方式解决当前阶段性流动资金问题。本公司境外债权人可联系本公司财务顾问作进一步咨询：

华利安诺基（中国）有限公司

地址：香港中环港景街 1 号国际金融中心一期 506-508 室

电话：+852 3551 2300

电邮：Sunac@HL.com

本公司董事会及管理层将密切监察本公司所述事件的发展，并持续评估该等事件对本集团业务发展及财务状况的潜在影响，并就任何重大发展适时刊发进一步公告。

本公司证券持有者及其他潜在投资者于买卖本公司证券时务请审慎行事。”

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

（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5月25日