

债券简称

债券代码

21 融创 01

149350.SZ

21 融创 03

149436.SZ

融创房地产集团有限公司公司债券

2021年度受托管理事务报告



融创房地产集团有限公司

债券受托管理人



(注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港基金小镇B7栋401)

二〇二二年六月

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》）、《深圳证券交易所公司债券发行上市审核规则》（以下简称“《发行上市审核规则》”）、《关于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之债券受托管理协议》（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“华泰联合证券”或“受托管理人”）编制。华泰联合证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人提供的资料或说明。

根据发行人于2022年4月29日披露的《融创房地产集团有限公司关于延期披露2021年年度报告的说明公告》，融创房地产集团有限公司应于2022年4月30日前公开披露融创房地产集团有限公司公司债券2021年度报告及2021年度审计报告。但因受各类因素的综合影响，其预计无法在2022年4月30日前按时完成披露工作。

截至本报告出具日，融创房地产集团有限公司公司债券2021年度报告及2021年度审计报告尚未披露。本报告在“第三章 发行人经营及财务状况”章节的信息主要来源于发行人于2021年8月31日出具的《融创房地产集团有限公司公司债券半年度报告(2021年)》等。

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

目 录

第一章 本期债券基本情况	4
一、核准文件和核准规模.....	4
二、本期债券的主要条款.....	4
第二章 受托管理人履行职责情况	7
第三章 发行人经营及财务状况	10
一、发行人基本信息	10
二、发行人经营状况	10
三、发行人财务状况	11
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	13
一、募集资金使用情况.....	13
二、募集资金专项账户运作情况	13
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性 及 偿债保障措施的执行情况	14
一、内外部增信机制	14
二、偿债保障措施的 执行情况 及 有效性	14
第六章 本期债券的本息偿付情况	15
第七章 债券持有人会议的召开情况	16
第八章 偿债能力和意愿分析	17
第九章 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	18

根据发行人与华泰联合证券签署的《受托管理协议》，华泰联合证券担任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)（简称“21融创01”）和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)（简称“21融创03”）的债券受托管理人。现本公司根据中国证监会《公司债券发行与交易管理办法》、中国证券业协会《公司债券受托管理人执业行为准则》、《深圳证券交易所公司债券发行上市审核规则》等法律法规的规定以及《受托管理协议》的相关约定，出具2021年度债券受托管理事务报告。

第一章 本期债券基本情况

一、核准文件和核准规模

发行人于2020年12月18日获得中国证券监督管理委员会证监许可【2020】3512号文同意向专业投资者发行面值不超过人民币80亿元（含80亿元）的公司债券。

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。

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。

二、本期债券的主要条款

（一）“21融创01”主要条款

- 1、发行人名称：融创房地产集团有限公司
- 2、证券代码：149350.SZ
- 3、证券简称：21融创01
- 4、发行规模：15.80亿
- 5、债券期限：4年期，附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
- 6、起息日：2021年1月19日

7、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第2个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支持工作

8、付息日：本期债券的付息日为2022年至2025年每年的1月19日。若投资者在第2年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2023年每年的1月19日。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；每次付息款项不另计利息

9、本金兑付日：本期债券的兑付日期为2025年1月19日。若投资者在第2年末行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为2023年1月19日。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

10、增信措施：本期债券无增信措施

11、主承销商：华泰联合证券有限责任公司、中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司

12、债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司。

（二）“21融创03”主要条款

1、发行人名称：融创房地产集团有限公司

2、证券代码：149436.SZ

3、证券简称：21融创03

4、发行规模：20.00亿

5、债券期限：4年期，附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权

6、起息日：2021年4月2日

7、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第2个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支持工作

8、付息日：本期债券的付息日为2022年至2025年每年的4月2日。若投资者在第2年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2023年每年

的4月2日。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；每次付息款项不另计利息

9、本金兑付日：本期债券的兑付日期为2025年4月2日。若投资者在第2年末行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为2023年4月2日。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

10、增信措施：本期债券无增信措施

11、主承销商：华泰联合证券有限责任公司、中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、光大证券股份有限公司

12、债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司。

第二章 受托管理人履行职责情况

华泰联合证券作为本期债券的受托管理人，根据《管理办法》、《执业行为准则》、《发行上市审核规则》及其他相关法律、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、内外部增信机制及偿债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。在债券受托管理期内，受托管理人履职基本情况如下：

1、持续督促发行人履行信息披露义务

受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

2、监督发行人募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。

3、督促发行人按时还本付息

受托管理人提前督促发行人准备付息资金，并督促发行人提前3个工作日将付息资金自募集资金专项账户划转至中证登指定账户。

4、持续关注发行人的资信状况

受托管理人每月定期监测发行人是否发生重大事项，并在相关重大事项发生时，督促发行人及时履行信息披露义务。

5、存续期信用风险管理工作情况

根据《受托管理协议》约定，受托管理人每年对发行人进行不定期回访，监督发行人各项义务履行情况。

截至本报告出具日，华泰联合证券披露临时受托管理事务报告如下：

2021年5月10日，发行人披露了《融创房地产集团有限公司与彰泰集团合作

事项的公告》，主要事项为发行人子公司融创西南房地产开发（集团）有限公司于2021年4月16日与桂林彰泰实业集团有限公司订立合作框架协议，并于2021年5月7日就合作事项订立正式协议，约定双方通过组成合资公司的方式合作开发目标项目；针对以上事项，华泰联合证券于2021年5月13日披露了《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》。

2021年9月29日，发行人披露了《融创房地产集团有限公司关于市场传闻的说明公告》，主要事项为对关于在网上流传的发行人绍兴公司相关内容进行具体核实说明及影响分析；针对以上事项，华泰联合证券于2021年10月11日披露了《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》。

2022年3月15日，发行人披露了《融创房地产集团有限公司关于调整公司债券投资者适当性管理安排的公告》，主要事项为因公司债券价格波动较大，根据相关规定对发行人发行的债券调整投资者适当性管理安排，调整后债券仅限专业投资者中的机构投资者买入；针对以上事项，华泰联合证券于2022年3月23日披露了《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》。

2022年3月24日，发行人披露了《融创房地产集团有限公司关于控股股东重要事项的公告》，主要事项为2022年3月21日发行人控股股东融创中国控股有限公司发布预期延迟刊发2021年经审核年度业绩等重要事项的公告；针对以上事项，华泰联合证券于2022年3月25日披露了《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》。

2022年3月25日，发行人披露了《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》，主要事项为对公司近期经营情况以及公司拟推进公开市场产品展期及延期支付工作安排进行说明；针对以上事项，华泰联合证券于2022年3月28日披露了《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》。

2022年3月30日，发行人披露了《融创房地产集团有限公司关于控股股东重要事项的公告》，主要事项为2022年3月28日，发行人控股股东融创中国控股有限公司发布预期无法于2022年3月31日或之前刊发2021年未经审核年度业绩等重

要事项的公告；针对以上事项，华泰联合证券于2022年4月1日披露了《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》。

2022年4月29日，发行人披露了《融创房地产集团有限公司关于延期披露2021年年度报告的说明公告》，主要事项为说明延期披露的主要情况、延期披露的主要原因、拟采取的措施及影响分析；针对以上事项，华泰联合证券于2022年4月29日披露了《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》。

2022年5月12日，发行人控股股东融创中国控股有限公司发布了一则内幕消息公告，主要事项为融创中国控股有限公司部分优先票据未在宽限期内支付利息且部分优先票据到期应付利息处于宽限期内，融创中国控股有限公司也无法保证能如期或在宽限期内履行其债务义务；针对以上事项，华泰联合证券对发行人进行了回访，并于2022年5月26日披露了《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》。

华泰联合已建立对发行人的定期跟踪机制，在存续期内严格监督发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况，并将在每年六月三十日前向市场公告债券上一年度的受托管理事务报告。

本报告系本期债券存续期内的第一个受托管理事务报告。

第三章 发行人经营及财务状况

一、发行人基本信息

中文名称：融创房地产集团有限公司

英文名称：Sunac Real Estate Group Co., Ltd.

法定代表人：汪孟德

成立日期：2003年1月31日

注册资本：150亿元人民币

实缴资本：150亿元人民币

公司住所：天津市西青区经济开发区赛达新兴产业园C座6层-099

办公地址：北京市东城区东直门北大街8号使馆壹号院4号楼

邮政编码：100000

信息披露事务负责人：程轶

信息披露联络人：吴雪娇

联系电话：010-69656666

所属行业：《上市公司行业分类指引》：K70 房地产业

统一社会信用代码：9112011174665940XA

经营范围：房地产开发及商品房销售；物业管理；室内外装饰；自有房屋租赁；房地产信息咨询（不含中介）；企业管理信息咨询服务；建筑材料批发兼零售；货物进出口（国家法律法规禁止的除外）。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理。）

二、发行人经营状况

根据发行人于2022年4月29日披露的《融创房地产集团有限公司关于延期披露2021年年度报告的说明公告》，“融创房地产集团有限公司（以下简称“融创房地产”、“公司”）应于2022年4月30日前公开披露融创房地产集团有限公司公司债券2021年度报告（以下简称“2021年年度报告”）及2021年度审计报告。但因受各类因素的综合影响，公司预计无法在2022年4月30日前按时完成披露工作。”

截至本报告出具日，融创房地产集团有限公司公司债券2021年度报告及2021年度审计报告尚未披露。

根据发行人于2021年8月31日出具的《融创房地产集团有限公司公司债券半年度

报告(2021年)》，发行人经营情况如下：

（一）总体业绩与销售情况

2021年上半年，公司业绩持续增长，盈利保持稳定。上半年实现收入达约人民币933.5亿元，同比增长约24.2%；毛利达约人民币212.36亿元，同比增长约12.43%。

2021年上半年，公司依托高质量的可售资源，实现了销售的大幅增长，公司连同其合营公司及联营公司实现合同销售金额约人民币3,203亿元（权益合同销售金额约为人民币2,003亿元），同比增长约64.3%，稳居行业第四。公司亦持续巩固核心城市领先地位，于武汉、杭州、重庆、上海、西安、温州、苏州、北京等9个城市的合同销售金额逾人民币百亿元，其中于武汉、杭州2个城市的合同销售金额逾人民币200亿元。

（二）产品创新与数字科技建设

2021年上半年，公司持续推动产品创新升级。控股股东融创中国连续获得上海克而瑞信息技术有限公司、上海亿翰商务咨询股份有限公司的产品力TOP1之后，融创中国于2021年上半年再获中指研究院有限公司“房地产产品力优秀企业TOP1”。与此同时，公司加大力度全面推进数字科技建设工作，支持公司内部的精准化管控，数字科技建设工作主要覆盖地及文旅业务板块。公司数字科技建设的阶段性成果已经获得业内认可，融创智能小区项目荣获2021“IDC 数字化转型—未来联接领军者”奖项。

（三）文旅资产运营

2021年上半年，公司的文旅资产运营板块融创文旅经营业绩取得快速增长，同时全国多项目成功开业，旗下冰雪业务发展迅速，影响力持续上升。2021年上半年，融创文旅收入达约人民币26.1亿元，同比大幅增加约166.3%；管理利润达约人民币4.4亿元；客流量达约7,201万人次，同比大幅增加约102.9%。

三、发行人财务状况

根据发行人于2021年8月31日出具的《融创房地产集团有限公司公司债券半年度报告(2021年)》，其主要财务数据如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日	增减率 (%)
资产总计	114,105,212.00	104,753,931.00	8.93
负债总计	95,225,571.00	88,018,261.00	8.19
归属于母公司股东的权益	11,537,600.00	11,983,370.00	-3.72
所有者权益合计	18,879,641.00	16,735,670.00	12.81

(二) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2021年半年度	2020年半年度	增减率 (%)
营业收入	9,335,277.00	7,519,010.00	24.16
营业成本	7,211,649.00	5,630,180.00	28.09
利润总额	1,682,370.00	1,503,153.00	11.92
净利润	1,267,550.00	1,168,355.00	8.49
归属于母公司股东的净利润	1,155,372.00	1,097,539.00	5.27

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021年半年度	2020年半年度	增减率 (%)
经营活动产生的现金流量净额	1,914,951.00	3,071,606.00	-37.66
投资活动产生的现金流量净额	-3,282,490.00	-1,993,056.00	64.70
筹资活动产生的现金流量净额	1,290,118.00	-456,060.00	-382.88
期末现金及现金等价物余额	8,766,162.00	8,040,223.00	9.03

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、募集资金使用情况

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，截至本报告出具日，存续债券余额15.80亿元。

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，截至本报告出具日，存续债券余额20.00亿元。

截至本报告出具日，上述债券募集资金已全部使用完毕。经核查，发行人公司债券募集资金实际用途与约定用途一致。

二、募集资金专项账户运作情况

21融创01、21融创03公司债券分别于2021年1月19日、2021年4月2日完成发行，发行人及受托管理人分别与各监管银行签订了账户及资金三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性及其执行的执行情况

一、内外部增信机制

21融创01和21融创03公司债券不涉及保证、抵质押担保等增信机制。报告期内，发行人内外部增信机制未发生重大变化。

二、偿债保障措施的执行情况及有效性

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、履行信息披露义务等。报告期内，本次债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施较募集说明书中“增信机制、偿债计划及其他保障措施”内容没有重大变化。

报告期内，发行人严格执行上述偿债保障措施。同时，受托管理人与发行人积极沟通，及时披露公司重大事项，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人监督，防范偿债风险。

第六章 本期债券的本息偿付情况

一、21融创01本息偿付情况

本期债券付息日为：2022年至2025年每年的1月19日。若投资者在第2年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2023年每年的1月19日。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；每次付息款项不另计利息。报告期内，本期债券未到付息日。

本期债券兑付日为：本期债券的兑付日期为2025年1月19日。若投资者在第2年末行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为2023年1月19日。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。报告期内，本期债券未到兑付日。

截至本报告出具日，本期债券已于2022年1月19日按时支付2021年1月19日至2022年1月18日期间的利息。本期债券尚未到兑付日。

二、21融创03本息偿付情况

本期债券付息日为：2022年至2025年每年的4月2日。若投资者在第2年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2023年每年的4月2日。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；每次付息款项不另计利息。报告期内，本期债券未到付息日。

本期债券兑付日为：本期债券的兑付日期为2025年4月2日。若投资者在第2年末行使回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为2023年4月2日。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。报告期内，本期债券未到兑付日。

截至本报告出具日，本期债券已于2022年4月6日（2022年4月2日为非交易日，顺延至其后的第1个交易日）按时支付2021年4月2日至2022年4月1日期间的利息。本期债券尚未到兑付日。

第七章 债券持有人会议的召开情况

报告期内，21融创01和21融创03未曾召开债券持有人会议。

第八章 偿债能力和意愿分析

自2021年下半年以来，房地产行业环境发生了较大变化，房地产市场销售持续下滑，部分房企连续出现流动性风险事件。在此情况下，发行人采取了包括资产处置、股权融资及控股股东无息借款等措施，以支持发行人项目的正常运转及到期债务偿付工作。

2022年以来，发行人的融资情况和销售情况并未得到明显改善，融创中国销售金额同比大幅下降，使得发行人面临的流动性压力进一步增大。

根据发行人于2022年4月29日披露的《融创房地产集团有限公司关于延期披露2021年年度报告的说明公告》，“融创房地产集团有限公司（以下简称“融创房地产”、“公司”）应于2022年4月30日前公开披露融创房地产集团有限公司公司债券2021年度报告（以下简称“2021年年度报告”）及2021年度审计报告。但因受各类因素的综合影响，公司预计无法在2022年4月30日前按时完成披露工作。”

截至本报告出具日，融创房地产集团有限公司公司债券2021年度报告及2021年度审计报告尚未披露。

综上，虽然发行人已按时偿还“21融创01”和“21融创03”的债券利息，但偿债能力下降，后续债券的兑付存在不确定性。受托管理人将持续关注发行人偿债能力和意愿变化情况，及时履行相关受托责任。

第九章 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

报告期内，华泰联合证券受托的发行人存续债券未发生其他需要披露的影响偿债能力和增信措施的重大事项。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《华泰联合证券有限责任公司关于融创房地产集团有限公司公司债券2021年度受托管理事务报告》之盖章页）



华泰联合证券有限责任公司

2022年6月30日