



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

债券简称:

债券代码:

PR 融创 01

163376.SH

20 融创 02

163377.SH

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司



中信建投证券股份有限公司  
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

2023年4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“融创房地产”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人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”）编制。中信建投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（以下简称“发行人”或“融创房地产”）提供的资料或说明。

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。

## 一、公司债券基本情况

### 1、PR 融创 01

融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券经中国证监会“证监许可[2020]408 号”文件核准，符合公开发行条件，确认规模为债券面值不超过人民币 80 亿元（含 80 亿元）。

2020 年 3 月 31 日，发行人成功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），实际发行规模 40 亿元，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：163376，简称 20 融创 01，最终票面利率为 4.78%。截至目前，20 融创 01 尚在存续期内<sup>1</sup>。

2022 年 3 月 8 日至 2022 年 3 月 9 日，发行人召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第一次债券持有人会议，根据《关于召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》，20 融创 01 债券期限调整为“本期债券期限为 4 年期，附第 2 年末、第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

2022 年 3 月 31 日至 2022 年 4 月 1 日，发行人召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第二次债券持有人会议，根据《关于召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》，20 融创 01 本息兑付安排已进行调整。

2022 年 6 月 28 日至 2022 年 6 月 29 日，发行人召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第三次债券持有人会议，根据《关于召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第三次债券持有人会议结果的公告》，持有人会议审议通过《关于变更<关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案>的议案》等议案。

2022 年 12 月 6 日至 2022 年 12 月 30 日，发行人召开融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）2022 年第四次债券持有人会议，根据《关于召开融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）2022

---

<sup>1</sup> 2022 年 5 月 15 日，融创房地产集团有限公司完成 20 融创 01 第一笔分期偿付，偿付本金 4 亿元，债券简称变更为“PR 融创 01”。2022 年 6 月 30 日，融创房地产集团有限公司完成 PR 融创 01 第二笔分期偿付，偿付本金 2 亿元。2022 年 9 月 30 日，融创房地产集团有限公司完成 PR 融创 01 第三笔分期偿付，偿付本金 4 亿元。2023 年 3 月 31 日，融创房地产集团有限公司完成 PR 融创 01 第一笔现金支付及部分兑付。截至本报告出具日，PR 融创 01 余额为 29.50929 亿元。

年第四次债券持有人会议结果的公告》，持有人会议审议通过《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》等议案。

## 2、20 融创 02

融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券经中国证监会“证监许可[2020]408 号”文件核准，符合公开发行条件，确认规模为债券面值不超过人民币 80 亿元（含 80 亿元）。

2020 年 5 月 27 日，发行人成功发行融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期），实际发行规模 33 亿元，债券期限 5 年，设第 3 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：163377，简称 20 融创 02，最终票面利率为 5.60%。截至目前，20 融创 02 尚在存续期内<sup>2</sup>。

2022 年 12 月 6 日至 2022 年 12 月 23 日，发行人召开融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）2022 年第一次债券持有人会议，根据《关于召开融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》，20 融创 02 本息兑付安排已进行调整。

## 二、本次债券的重大事项

2023 年 4 月 26 日，融创房地产披露《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》。

融创房地产集团有限公司（以下简称“发行人”）于近期收到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》（以下简称《上交所决定书》）和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》（以下简称《深交所决定书》，与《上交所决定书》合称《决定书》）。有关情况如下：

### （一）基本内容

#### 1、《上交所决定书》内容

当事人：

融创房地产集团有限公司。

---

<sup>2</sup> 2023 年 3 月 31 日，融创房地产集团有限公司完成 20 融创 02 第一笔现金支付及部分兑付。截至本报告出具日，20 融创 02 余额为 32.44972 亿元。

汪孟德，融创房地产集团有限公司时任董事长、总经理。

#### （1）违规事实情况

融创房地产集团有限公司（以下简称发行人）于2016年6月至2020年5月期间分别发行了16融创05、20融创02等公司债券，上述债券均在上海证券交易所（以下简称本所）上市交易或挂牌转让。根据《证券法》《公司信用类债券信息披露管理办法》（以下简称《信息披露管理办法》）、《上海证券交易所公司债券上市规则》（以下简称《上市规则》）、《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则》（以下简称《挂牌规则》）等相关规定，债券发行人应当于2022年4月30日前披露2021年年度报告。但发行人未能按时披露，直至2023年1月16日才予以披露。

#### （2）责任认定和处分决定

##### ①责任认定

按时披露年度报告是债券发行人的法定信息披露义务，发行人未能按时披露2021年年度报告，严重影响债券持有人通过定期报告获取公司重要信息的合理预期。发行人的上述行为违反了《证券法》第七十九条，《信息披露管理办法》第七条、第十六条，《上市规则》第1.6条、第3.1.1条、第3.2.2条，《挂牌规则》第1.6条、第3.2.2条，以及《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露》（以下简称《持续信息披露指引》）第3.1.1条等相关规定。

时任董事长、总经理汪孟德作为发行人主要负责人，未能勤勉尽责，对发行人相关违规行为负有主要责任，违反了《证券法》第八十二条，《信息披露管理办法》第七条，《上市规则》第1.4条、第3.1.1条，《挂牌规则》第1.4条，以及《持续信息披露指引》第2.7条等相关规定。

对于本次纪律处分事项，发行人及有关责任人均回复无异议。

##### ②纪律处分决定

鉴于上述违规事实和情节，经本所纪律处分委员会审核通过，根据《上市规则》第1.8条、第6.2条、第6.4条，《挂牌规则》第1.8条、第7.2条、第7.4条，《持续信息披露指引》第7.2条和《上海证券交易所纪律处分和监管措施实施办法（2019年修订）》的有关规定，本所作出如下纪律处分决定：对融创房地

产集团有限公司及时任董事长、总经理汪孟德予以通报批评。

对于上述纪律处分，本所将通报中国证监会，并记入诚信档案。

发行人及有关责任人应当引以为戒，严格按照法律法规和《上市规则》《挂牌规则》等的规定，切实履行公司债券信息披露义务，保护债券持有人的合法权益。

## 2、《深交所决定书》内容

当事人：

融创房地产集团有限公司，住所：天津市西青区经济开发区赛达新兴产业园 C 座 6 层 6-099；

汪孟德，融创房地产集团有限公司董事长兼总经理。

经查明，融创房地产集团有限公司（以下简称融创集团）及相关当事人存在以下违规行为：

根据本所《公司债券上市规则（2022年修订）》（以下简称《债券上市规则》）第 3.2.2 条和《非公开发行公司债券挂牌规则（2022年修订）》（以下简称《挂牌规则》）第三十三条的规定，融创集团应当在每一会计年度结束之日起四个月内向本所提交并披露上一年度经审计的年度报告。融创集团未能在上述规定时间内提交并披露经审计的 2021 年年度报告。

融创集团的上述行为违反了本所《债券上市规则》第 1.5 条、第 1.6 条第一款、第 3.2.2 条和《挂牌规则》第五条、第六条第一款、第三十三条的规定。

融创集团董事长兼总经理汪孟德未能恪尽职守、履行诚信勤勉义务，违反了本所《债券上市规则》第 1.5 条、第 1.6 条第二款和《挂牌规则》第五条、第六条第二款的规定，对融创集团上述违规行为负有重要责任。

鉴于上述违规事实及情节，依据本所《债券上市规则》第 6.3 条第一项和《挂牌规则》第七十七条第一项的规定，经本所纪律处分委员会审议通过，本所作出如下处分决定：

- （1）对融创房地产集团有限公司给予通报批评的处分；
- （2）对融创房地产集团有限公司董事长兼总经理汪孟德给予通报批评的处分。

对于融创房地产集团有限公司及相关当事人上述违规行为及本所给予的处

分，本所将记入诚信档案，并向社会公开。

## （二）影响分析及应对措施

发行人已于 2023 年 1 月 16 日披露了 2021 年年度报告。发行人公告称，以上事项不会对发行人的生产经营、财务状况和偿债能力产生重大不利影响。

## 三、影响分析

中信建投证券作为本次债券的受托管理人，就该重大事项提请投资者关注上述风险，并关注发行人收到通报批评决定书对生产经营、财务状况及偿债能力的潜在影响。

## 四、提醒投资者关注的风险

中信建投证券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，出具本临时受托管理事务报告。本公告依据相关公告内容披露。

中信建投证券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。

## 五、债券受托管理人联系方式

联系人：融创项目组

联系电话：010-65608397、010-85130754

（以下无正文）

(本页无正文，为《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》之盖章页)

中信建投证券股份有限公司



2023 年 4 月 28 日