

融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年度受托管理事务报告

债券受托管理人



（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

二〇二三年六月

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》）、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所公司债券挂牌转让规则（以下简称“挂牌转让规则”）、发行人与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”）签订的债券受托管理协议（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，由受托管理人中信建投证券编制。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。

目 录

一、受托管理的公司债券概况.....	3
二、公司债券受托管理人履职情况.....	4
三、发行人 2022 年度经营和财务状况.....	6
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	7
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	7
六、内外部增信机制、偿债保障措施情况.....	8
七、债券的本息偿付情况.....	9
八、募集说明书中约定的其他义务.....	10
九、债券持有人会议召开的情况.....	10
十、发行人出现重大事项的情况.....	11
十一、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.....	13

一、受托管理的公司债券概况

截至 2022 年（以下简称“报告期”）末，融创房地产集团有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：PR 融创 01、20 融创 02、H0 融创 03、H1 融创 04（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	163376.SH	163377.SH	114821.SZ	133033.SZ
债券简称	PR 融创 01	20 融创 02	H0 融创 03	H1 融创 04
债券名称	融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）	融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）	融创房地产集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）	融创房地产集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）
发行规模（亿元）	40.00	33.00	13.00	6.00
当前债券余额（亿元）	29.51	32.45	12.84	5.93
发行时初始票面利率	4.78%	5.60%	6.48%	7.00%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	2022/4/1；发行人决定不调整本期债券后续票面利率	-	2022/9/11；发行人决定不调整本期债券后续票面利率	-
起息日	2020/4/1	2020/5/27	2020/9/11	2021/6/29
还本付息方式	注 1	注 2	注 3	注 4
到期日（注 5）	2025/12/9	2026/12/9	2025/12/9	2026/12/9
担保方式	注 6	注 7	注 8	注 9
主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA

注 1：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 年第四次债券持有人会议的通知》及《关于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结果的公告》，2022 年 12 月 6 日至 2022 年 12 月 30 日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》，债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《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》。

注 2：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的通知》及《关于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》，2022 年 12 月 6 日至 2022 年 12 月 23 日持有人会议审议通过《关于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》，债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于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》。

注 3：根据《关于召开融创房地产集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）2022 年第二次债券持有人会议的通知》及《关于融创房地产集团有限公司 2020 年非公开发行公司

债券（第一期）2022年第二次债券持有人会议决议的公告》，2022年12月6日至2022年12月9日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》，债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《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》。

注4：根据《关于召开融创房地产集团有限公司2021年非公开发行公司债券（第一期）2022年第一次债券持有人会议的通知》及《关于融创房地产集团有限公司2021年非公开发行公司债券（第一期）2022年第一次债券持有人会议决议的公告》，2022年12月6日至2022年12月9日持有人会议审议通过《关于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》，债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于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》。

注5：该到期日为最晚兑付期，发行人有权于最晚兑付日之前选择提前兑付本期债券本息。

注6：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》、《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》及《关于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结果的公告》，PR融创01已增加偿债保障措施。具体增信措施详见《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》、《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》。

注7：根据《关于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已增加偿债保障措施。具体增信措施详见《关于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》。

注8：根据《关于融创房地产集团有限公司2020年非公开发行公司债券（第一期）2022年第一次债券持有人会议决议的公告》及《关于融创房地产集团有限公司2020年非公开发行公司债券（第一期）2022年第二次债券持有人会议决议的公告》，H0融创03已增加偿债保障措施。具体增信措施详见《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》。

注9：根据《关于融创房地产集团有限公司2021年非公开发行公司债券（第一期）2022年第一次债券持有人会议决议的公告》，H1融创04已增加偿债保障措施。具体增信措施详见《关于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》。

二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂牌转让规则和其他相关法律、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、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。

报告期内，发行人出现重大事项。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
公司债券价格异常波动	就公司债券价格异常波动事项做出澄清解释	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
调整投资者适当性管理安排	自 2022 年 3 月 16 日起，调整“20 融创 01”、“20 融创 02”等债券投资者适当性管理安排，仅限专业投资者中的机构投资者买入	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
控股股东重要事项	关于融创中国预计延迟刊发 2021 年经审核年度业绩，并预计刊发 2021 年度未经审核年度业务事项	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
公司债券存续期重大事项	关于发行人近期经营情况、拟推进公开市场产品展期及延期支付工作安排	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
控股股东重要事项	关于融创中国不刊发 2021 年未经审核年度业绩、延期举行董事会会议、暂停股票买卖等事项	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
延期披露 2021 年年度报告	发行人预计延期披露 2021 年年度报告及延期披露的原因	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
PR 融创 01 增信措施发生变更	有关 PR 融创 01 增信措施发生变更事项	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
控股股东内幕消息	有关融创中国未能如期兑付境外美元债，并委任财务顾问事项	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
PR 融创 01 增信措施发生变更	有关 PR 融创 01 增信措施三的生效进展情况	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
公司债券存续期重大事项	关于发行人近期经营情况、PR 融创 01 还款节奏调整等事项	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
会计师变更	发行人审计机构由普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）变更为立信会计师事务所（特殊普通合伙）	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
延迟披露 2022 年度跟踪评级报告	由于发行人 2021 年财务报表审计工作尚未结束，中诚信国际延迟披露发行人 2022 年度跟踪评级报告	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
控股股东重大事项	融创中国发布复牌指引及更新资料等重要事项	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
会计师变更进展	发行人已与立信会计师事务所（特殊普通合伙）签署审计业务约定书，新任审计机构已在签署完成后开展工作交接	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
PR 融创 01 增信措施重大事项	有关 PR 融创 01 增信措施二的重大事项	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
延期披露 2022 年半年度报告	发行人预计延期披露 2022 年半年度报告及延期披露的原因	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
控股股东接获清盘呈请	融创中国接获清盘呈请事项	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
公司债券重大事项	发行人公司债券自 2022 年 11 月 14 日开市起停牌	受托管理人及时督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告

三、发行人 2022 年度经营和财务状况

发行人主营业务为房地产开发及商品房销售。

自 2021 年下半年以来，行业内房企违约事件频发，居民购房需求大幅下滑，房企销售金额持续大幅萎缩，行业快速进入下行区间。受此影响，发行人经营情况也发生较大变化，物业销售金额同比出现较大幅度下滑，融资渠道大幅收窄。

根据发行人于 2022 年 4 月 29 日就延期披露年度报告的公告：鉴于发行人所处行业经营情况发生重大变化，发行人需要更多时间评估潜在的减值拨备，因此 2021 年度审计程序及范围增加较多，叠加疫情导致的出行、物流及其他限制，主要包括杭州、天津、青岛、上海等地城市的快递停运、员工隔离或办公现场被封控等原因，导致函证、访谈等审计程序受到阻延，尚未完成。为确保信息披露的真实性、准确性、完整性，发行人无法在 2022 年 4 月 30 日之前披露 2021 年公司债券年度报告及 2021 年度审计报告。2022 年 5 月 5 日，受托管理人已就发行人无法按时披露 2021 年公司债券年度报告及 2021 年度审计报告事项发布临时受托报告。

根据发行人于 2022 年 8 月 31 日发布的《融创房地产集团有限公司关于延期

披露 2022 年半年度报告的说明公告》，由于会计师事务所变更等因素的综合影响，发行人预计无法于 2022 年 8 月 31 日前按时完成 2022 年半年度报告的披露工作。发行人表示将在切实可行情况下尽快披露 2021 年年度报告及 2021 年度审计报告、2022 年半年度报告及 2022 年半年度财务报表。2022 年 9 月 1 日，受托管理人已就发行人无法按时披露 2022 年公司债券半年度报告及 2022 年半年度财务报表事项发布临时受托报告。

截至本报告出具日，发行人已于 2023 年 1 月 16 日披露 2021 年年度报告及 2021 年度审计报告、于 2023 年 4 月 28 日披露 2022 年半年度报告及 2022 年半年度财务报表、于 2023 年 4 月 28 日披露 2022 年年度报告及 2022 年度审计报告。报告显示立信会计师事务所（特殊普通合伙）不对发行人 2022 年财务报表发表意见，以及发行人存在亏损、逾期未偿付借款、重大诉讼等重大事项，对发行人偿债能力产生了较大影响。

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

截至 2021 末，发行人各期债券募集资金已使用完毕，2022 年度不涉及募集资金使用情况。

五、发行人偿债意愿和能力分析

受 2021 年下半年以来行业下行等因素的影响，发行人融资渠道大幅收窄，叠加发行人公司债券存在展期兑付的情况，发行人目前难以通过再融资偿还存量债务。根据发行人反馈，发行人偿债资金主要来源于销售回款及资产处置。

2022 年 12 月，发行人完成了全部存续共 9 只公司债券的整体展期工作，但未来仍有大量境内债券本息兑付的安排，受托管理人将提前督导发行人做好偿债资金安排，切实保护投资人权益。但如果发行人销售及回款情况持续未得改善，以及资产处置不及预期，则发行人将存在较大的偿债风险。

发行人于 2023 年 4 月 28 日披露了《融创房地产集团有限公司公司债券中期报告（2022 年）》、《融创房地产集团有限公司公司债券年度报告（2022 年）》，报告显示立信会计师事务所（特殊普通合伙）不对发行人 2022 年财务报表发表意见，以及发行人存在亏损、逾期未偿付借款、重大诉讼等重大事项，对发行人偿

债能力产生了较大影响。

六、内外部增信机制、偿债保障措施情况

（一）内外部增信机制的变动情况

截至本报告出具日，发行人各期债券的增信情况如下：

（1）**PR 融创 01**：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》、《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》及《关于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结果的公告》，PR 融创 01 已增加偿债保障措施。具体增信措施详见《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》、《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》。

（2）**20 融创 02**：根据《关于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 已增加偿债保障措施。具体增信措施详见《关于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》。

（3）**H0 融创 03**：根据《关于融创房地产集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》及《关于融创房地产集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）2022 年第二次债券持有人会议决议的公告》，H0 融创 03 已增加偿债保障措施。具体增信措施详见《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》。

（4）**H1 融创 04**：根据《关于融创房地产集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》，H1 融创 04 已增加偿债保障措施。具体增信措施详见《关于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》。

（二）偿债保障措施情况

发行人于 2022 年 3 月至 9 月完成了 PR 融创 01、H 融创 05、H 融创 07 以

及 H0 融创 03 共 4 只公司债券的单笔展期工作，于 2022 年 12 月完成了全部存续共 9 只公司债券的整体展期工作。中信建投证券作为受托管理人，督促发行人于 2022 年内分期偿付了 PR 融创 01 本金 10 亿元；督促发行人于 2023 年 3 月 31 日完成第一次现金支付以及小额兑付共计金额 2.52 亿元。

七、债券的本息偿付情况

（一）本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	到期日（注 1）
163376.SH	PR 融创 01	注 1	2025/12/9
163377.SH	20 融创 02	注 2	2026/12/9
114821.SZ	H0 融创 03	注 3	2025/12/9
133033.SZ	H1 融创 04	注 4	2026/12/9

注 1：该到期日为最晚兑付期，发行人有权于最晚兑付日之前选择提前兑付本期债券本息。

注 2：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 年第四次债券持有人会议的通知》及《关于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结果的公告》，2022 年 12 月 6 日至 2022 年 12 月 30 日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》，债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《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》。

注 3：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的通知》及《关于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》，2022 年 12 月 6 日至 2022 年 12 月 23 日持有人会议审议通过《关于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》，债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于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》。

注 4：根据《关于召开融创房地产集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）2022 年第二次债券持有人会议的通知》及《关于融创房地产集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）2022 年第二次债券持有人会议决议的公告》，2022 年 12 月 6 日至 2022 年 12 月 9 日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》，债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《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》。

注 5：根据《关于召开融创房地产集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）2022 年第一次债券持有人会议的通知》及《关于融创房地产集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》，2022 年 12 月 6 日至 2022 年 12 月 9 日持有人会议审议通过《关于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》，债券本金及利息偿付安排已调整。后续兑付方案详见《关于调整债券

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》。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
163376.SH	PR 融创 01	发行人已于 2022 年 4 月 1 日按时完成 2021-2022 年度付息工作，并于 2022 年内分期偿付了 PR 融创 01 本金 10 亿元
163377.SH	20 融创 02	发行人已于 2022 年 5 月 27 日按时完成 2021-2022 年度付息工作
114821.SZ	H0 融创 03	发行人已于 2022 年 9 月 13 日按时完成 2021-2022 年度付息工作；H0 融创 03 回售部分本金已展期
133033.SZ	H1 融创 04	发行人已于 2022 年 6 月 29 日按时完成 2021-2022 年度付息工作

八、募集说明书中约定的其他义务

无。

九、债券持有人会议召开的情况

截至本报告出具日，发行人因无力偿付到期/回售债券，已通过召开债券持有人会议方式，完成多期债券的展期工作，具体情况如下：

（1）PR 融创 01

2022 年 3 月 8 日至 2022 年 3 月 9 日，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召开，并审议通过了《关于变更债券持有人会议相关时间的议案》、《关于调整本期债券回售相关条款的议案》。

2022 年 3 月 31 日至 2022 年 4 月 1 日，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召开，并审议通过了《关于变更本期债券持有人会议相关时间的议案》、《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》及《关于发行人及其实际控制人承诺“不逃废债”的议案》。

2022 年 6 月 28 日至 2022 年 6 月 29 日，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召开，并审议通过了《关于变更本期债券持有人会议相关时间的议案》及《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》。

（2）H0 融创 03

2022年9月7日至2022年9月8日，融创房地产集团有限公司2020年非公开发行公司债券（第一期）2022年第一次债券持有人会议召开，会议审议通过了《关于变更本期债券持有人会议相关时间的议案》及《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。

（3）存续公司债券整体展期

2022年12月，发行人完成了包括“PR 融创 01”、“20 融创 02”、“H0 融创 02”及“H1 融创 04”在内的全部存续共9只公司债券的整体展期工作。

2022年12月6日至2022年12月30日，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召开，会议审议通过了《关于变更本期债券持有人会议相关时间的议案》、《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》及《关于给予“PR 融创 01”存续期间30个交易日宽限期的议案》。

2022年12月6日至2022年12月23日，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召开，会议审议通过了《关于变更本期债券持有人会议相关时间的议案》、《关于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》及《关于给予“20 融创 02”存续期间30个交易日宽限期的议案》。

2022年12月6日至2022年12月9日，融创房地产集团有限公司2020年非公开发行公司债券（第一期）2022年第二次债券持有人会议召开，会议审议通过了《关于变更本期债券持有人会议相关时间的议案》及《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》。

2022年12月6日至2022年12月9日，融创房地产集团有限公司2021年非公开发行公司债券（第一期）2022年第一次债券持有人会议召开，会议审议通过了《关于变更本期债券持有人会议相关时间的议案》、《关于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》及《关于给予“H1 融创 04”存续期间30个交易日宽限期的议案》。

十、发行人出现重大事项的情况

（一）发行人临时重大事项情况

报告期内(2022年度),发行人披露的临时重大事项公告情况,详情请见“二、公司债券受托管理人履职情况”之“(二)报告期内公告披露情况”。

中信建投证券通过月度重大事项问询核查、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。但由于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中信建投证券,导致发行人部分临时信息披露存在不及时问题。此外,发行人存在“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”、“重大诉讼、仲裁等情况”、“无法表示意见的审计报告”等重大事项未能披露,中信建投证券通过发布临时受托管理事务报告方式向投资人提示风险。

(二) 发行人未按时披露定期报告

发行人应于2022年4月30日前公开披露公司债券年度报告及审计报告、应于2022年8月31日前公开披露公司债券中期报告及半年度财务报表。报告期内(2022年度),发行人未能按时披露上述定期报告。

发行人已于2023年1月16日、2023年4月28日分别披露了公司债券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。

发行人于2022年11月收到中国证券监督管理委员会天津监管局行政监管措施决定书(津证监措施[2022]38号)《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》,就发行人未能按期披露2021年年度报告及2022年半年度报告等事宜对公司及时任董事长、总经理汪孟德采取出具警示函的监督管理措施;发行人于2023年4月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》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》,就未能按期披露年度报告及审计报告事项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。

(三) 发行人债券兑付风险情况

发行人于2023年4月28日披露了《融创房地产集团有限公司公司债券中期报告(2022年)》、《融创房地产集团有限公司公司债券年度报告(2022年)》,报告显示立信会计师事务所(特殊普通合伙)不对发行人2022年财务报表发表意

见，以及发行人存在亏损、到期未偿付借款、重大诉讼等重大事项，对发行人偿债能力产生了较大影响。鉴于此，发行人偿债能力承受较大压力。

十一、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

关于发行人偿债能力情况，请详见“五、发行人偿债意愿和能力分析”章节。关于发行人增信措施情况，请详见“六、内外部增信机制、偿债保障措施情况”。关于受托管理人措施情况，请详见“二、公司债券受托管理人履职情况”。

（此页无正文，为《融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年度受托管理事务报告》之盖章页）

