



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
重大资产出售的
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



2024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“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¹。

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

¹ 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。2023 年 9 月 30 日，融创房地产集团有限公司完成 PR 融创 01 第二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 28.80678 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²。

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

中信建投证券作为“PR 融创 01”、“20 融创 02”公司债券的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行受托管理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。2024 年 3 月 22 日，融创房地产披露《融创房地产集团有限公司关于重大资产出售的公告》，主要内容如下：

“一、交易背景

（一）本次交易的基本情况

标的项目为标的公司开发的项目。融创房地产集团有限公司（以下简称“公司”或“本集团”）实益间接拥有标的公司 70%的权益。为了解决标的项目后续开发建设资金投入问题及厘清和解决标的项目、本集团与国投中电（咸阳）科技园有限公司（以下简称“国投中电”）之间现有债务问题，本集团与国投中电订立协议，国投中电同意受让标的公司的 70%权益及债权，总代价约为人民币

² 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。2023 年 9 月 30 日，融创房地产集团有限公司完成 20 融创 02 第二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 31.64446 亿元。

39.74 亿元，包括(i)标的公司 70%的权益代价（人民币约 31.29 亿元）；以及(ii)本集团及相关子公司（以下简称“融创方”）对标的公司、重庆渝锦鸿企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“重庆渝锦鸿”）享有的债权的债权代价（人民币约 8.45 亿元）。

2022 年度，本集团的净利润为-185.74 亿元，本次交易产生的损益预计超过本集团 2022 年度净利润绝对值的 10%，且超过 100 万元。

（二）是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

二、交易各方情况

（一）出售方

公司名称：融创房地产集团有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地：天津市西青经济技术开发区赛达新兴产业园 C 座 6 层 6-099

法定代表人：汪孟德

注册资本：1501500 万元人民币

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，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）

（二）购买方

公司名称：国投中电（咸阳）科技园有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地：陕西省咸阳市兴平市新兴纺织工业园留印路众创空间孵化基地四楼 A402 室（创客中心）

法定代表人：李勇哲

注册资本：5000 万元人民币

经营范围：科技项目开发；高新技术开发、技术引进、技术启用；电子信息产品、生物、医药、汽车技术的研发、生产、销售；工业厂房销售、租赁。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

三、交易标的基本情况

本次本集团拟出售的为其所间接拥有的标的公司的 70%权益，其中该部分的权益代价为 31.29 亿元。

标的公司是在四川省成都市的注册成立的有限责任公司，注册资本 25000 万人民币，法定代表人为冯源。标的公司经营范围包括：会议及展览服务；旅游资源开发；物业管理服务（凭资质证书经营）；高科技项目产品开发；交通能源开发；销售：日用品、建材（不含危险化学品）、装饰装修材料（不含危险化学品）、五金产品、家具、文化用品（不含图书、报刊、音像制品和电子出版物）、健身器材、工艺美术品（象牙制品除外）；房地产开发经营（凭资质证书经营）；设计、制作、代理、发布国内各类广告（不含气球广告）；摄影服务；园林绿化工程设计、施工（凭资质证书经营）；房屋租赁；汽车租赁；住宿（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；食品经营（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；游泳室内场所服务（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；室外游泳场服务（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；休闲健身活动；洗浴服务（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；洗衣服务；停车场管理服务；烟草零售（仅分支机构经营）；歌舞娱乐（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

四、交易安排、协议签署情况及履约进展

2024 年 2 月 8 日，融创方、国投中电及相关方签署协议，国投中电同意受让标的公司的 70%权益及债权，总代价约为人民币 39.74 亿元。

本次交易完成后，标的公司将不再作为公司的子公司，不纳入公司合并范围。本次交易相关债务抵消后所得现金代价人民币约 4.36 亿元将由本公司的合资公司用于其所在区域的项目施工建设及保交楼。

五、与交易相关的决策情况

本集团内部已就与国投中电签署《收购协议》的事项完成内部审批及确认，决策程序符合法律法规和公司章程的规定。”

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，并关注上述资产出售的后续进展，关注上述重大事项对生产经营、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。本公告依据公开信息及相关公告内容披露。

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：中信建投证券融创项目组

联系电话：010-5605 2276

（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重大资产出售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
2024年3月22日

