



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披露第三方审计机构
出具的债券偿付保障资产审计报告的
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6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。

2024年5月10日至2024年6月7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）2024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（第一期）2024年第一次债券持有人会议结果的公告》，持有人会议审议通过《关于调整本期债券本息兑付安排的议案》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。

2024年5月10日至2024年6月7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）2024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）2024年第一次债券持有人会议结果的公告》，持有人会议审议通过《关于调整本期债券本息兑付安排的议案》等议案。

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，

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。

全力维护债券持有人的合法权益。2024年6月17日，融创房地产披露《融创房地产集团有限公司关于披露第三方审计机构出具的债券偿付保障资产审计报告的公告》，主要内容如下：

“一、审计报告主要内容

2022年12月，融创房地产集团有限公司（以下简称“发行人”）通过召开持有人会议，对以下债券（以下简称“展期债券”）本息兑付安排进行了调整，并增加偿付保障措施。

序号	债券代码	债券简称
1	135548.SH	H 融创05
2	136624.SH	H 融创07
3	163376.SH	PR 融创01
4	163377.SH	20 融创02
5	114821.SZ	H0 融创03
6	118470.SZ	H6 融地01
7	149350.SZ	H1 融创01
8	149436.SZ	H1 融创03
9	133033.SZ	H1 融创04

为保障债券持有人权益，发行人已于2023年4月13日发布《融创房地产集团有限公司关于聘请第三方审计机构落实债券偿付保障措施的公告》，已聘请浙江耀信会计师事务所有限公司（以下简称“耀信会计师事务所”）作为第三方审计机构对前述偿付保障措施进行监督，并于2023年7月披露耀信会计师事务所对偿付保障资产在2022年12月1日至2023年3月31日期间货币资金收入和支出情况的审计意见，于2023年12月披露耀信会计师事务所对偿付保障资产在2023年4月1日至2023年9月30日期间货币资金收入和支出情况的审计意见。近期，耀信会计师事务所对偿付保障资产在2023年10月1日至2024年3月31日期间货币资金收入和支出情况出具了《审计报告》。现将相关情况予以披露：

（一）融创偿付保障资产A组团公司审计意见

耀信会计师事务所审计了偿付保障措施“重庆文旅城”、“绍兴黄酒小镇”所涉及的八家运营/开发公司（以下简称“融创偿付保障资产A组团公司”）2023年10月1日至2024年3月31日的货币资金收入和支出表以及相关附注（以下简称货币资金收支表），并出具了编号为【浙耀信专字[2024]79号】的无保留意见审计报告。

经审计，耀信会计师事务所认为，审计报告后附的货币资金收支表在所有重大方面按照报告中说明的“货币资金收支表的编制基础”，公允反映了融创偿付保障资产 A 组团公司 2023 年 10 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日的货币资金收入和支出情况。

（二）融创偿付保障资产 B 组团公司审计意见

耀信会计师事务所审计了偿付保障措施“无锡文旅城”、“成都文旅城”、“广州文旅城”、“济南文旅城”、“重庆江北嘴 A-ONE 项目”、“温州翡翠海岸城项目”所涉及的十七家运营/开发公司（以下简称“融创偿付保障资产 B 组团公司”）2023 年 10 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日的货币资金收入和支出表以及相关附注（以下简称货币资金收支表），并出具了编号为【浙耀信专字[2024]78 号】的无保留意见审计报告。

经审计，耀信会计师事务所认为，审计报告后附的货币资金收支表在所有重大方面按照报告中说明的“货币资金收支表的编制基础”，公允反映了融创偿付保障资产 B 组团公司 2023 年 10 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日的货币资金收入和支出情况。

二、偿付保障资产在报告期内的变动简述

（一）融创偿付保障 A 组团资产

根据融创房地产集团有限公司相关债券的债券持有人会议中《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》/《关于进一步调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施的议案》（以下简称“持有人会议议案”），债券持有人通过表决同意将重庆文旅城、绍兴黄酒小镇项目确定为融创偿付保障 A 组团资产。债券持有人对重庆文旅城享有“处置收益权”，即在不影响保交楼前提下，出售自持物业资产产生的净剩余现金流；债券持有人对绍兴黄酒小镇项目享有“剩余收益权”及“处置收益权”，即在不影响保交楼前提下，销售物业资产开发销售或项目出售产生的净剩余现金流。

1. 处置收益权相关现金流

报告期内，重庆文旅城不存在“自持物业资产”对外处置情况，未发生债券持有人应享有的重庆文旅城“处置收益权”的现金流。绍兴黄酒小镇不存在项目出售情况，未发生债券持有人应享有的绍兴黄酒小镇“处置收益权”的现金流。

2. 剩余收益权相关现金流

绍兴黄酒小镇项目 2023 年 10 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日期间已发生的成本费用流出均属于绍兴黄酒小镇项目开发建设所涉及的相关成本费用并真实支付，根据持有人会议议案，项目开发建设并交付所涉及的成本费用可允许优先支付。

3. 其他事项

经审计，2023 年 10 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日期间，融创偿付保障资产 A 组团公司管理层未发现融创房地产集团有限公司及其关联方占用绍兴黄酒小镇项目资金的事项。

(二) 融创偿付保障 B 组团资产

根据融创房地产集团有限公司相关债券的债券持有人会议中《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》/《关于调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施的议案》/《关于调整资产支持证券兑付安排、增加保障措施及豁免交叉违约条款的议案》（以下简称“持有人会议议案”），债券持有人通过表决同意将无锡文旅城、成都文旅城、广州文旅城、济南文旅城、重庆江北嘴 A-ONE 项目、温州翡翠海岸城项目确定为融创偿付保障 B 组团资产。债券持有人对无锡文旅城、成都文旅城、广州文旅城、济南文旅城享有“处置收益权”，即在不影响保交楼前提下，出售自持物业资产产生的净剩余现金流；债券持有人对重庆江北嘴 A-ONE 项目、温州翡翠海岸城项目享有“剩余收益权”及“处置收益权”，即在不影响保交楼前提下，销售物业资产开发销售或项目出售产生的净剩余现金流。

1. 处置收益权相关现金流

报告期内，济南文旅城对外处置了“自持物业资产”中，位于历城区凤鸣路 5865 号济南万达文化体育旅游城酒店区 30 号楼的济南融创文旅城施柏阁酒店资产、及位于历城区凤鸣路 5865 号济南万达文化体育旅游城酒店区 31 号楼的济南融创文旅城国际会议中心资产，本次对外出售“自持物业资产”可用于兑付融创房地产集团有限公司展期债券本息的金额为 0.00 元。发行人已于 2024 年 6 月 17 日将相关信息在《融创房地产集团有限公司关于出售资产的公告》中予以披露。

2. 剩余收益权相关现金流

重庆江北嘴 A-ONE 项目、温州翡翠海岸城项目 2023 年 10 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日期间已发生的成本费用流出均属于重庆江北嘴 A-ONE 项目、温州翡翠海岸城项目开发建设所涉及的相关成本费用并真实支付，根据持有人会议议案，项目开发建设并交付所涉及的成本费用可允许优先支付。

3.其他事项

经审计，2023 年 10 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日期间，融创偿付保障资产 B 组团公司管理层未发现融创房地产集团有限公司及其关联方占用重庆江北嘴 A-ONE 项目、温州翡翠海岸城项目资金的事项。

三、审计报告查阅方式

发行人已将本期审计报告发送给各期“展期债券”受托管理人，“展期债券”持有人可通过以下邮件方式提出查阅申请，发行人及该“展期债券”受托管理人应当予以配合。

(一) 发行人联系方式：

公司：融创房地产集团有限公司

联系人：融创公司债券组

联系邮箱：sunacbond@sunac.com.cn

联系地址：北京市朝阳区望京东园 523 号融科望京中心 B 座

(二) 债券受托管理人联系方式：

中信建投证券股份有限公司：

公司：中信建投证券股份有限公司

联系人：融创项目组

联系电话：010-56052276

联系邮箱：sunac@csc.com.cn

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦

国泰君安证券股份有限公司：

公司：国泰君安证券股份有限公司

联系人：融创项目组

联系电话：010-83939204

联系邮箱：sunac_gtja@163.com

联系地址：北京市西城区金融大街甲9号金融街中心南楼16层

华泰联合证券有限责任公司：

公司：华泰联合证券有限责任公司

联系人：融创项目组

联系电话：021-38966567/021-38966539

联系邮箱：sunac@htsc.com

联系地址：上海市浦东新区保利广场E座20层”

三、影响分析

根据浙江耀信会计师事务所有限公司出具的“浙耀信专字[2024]78号”及“浙耀信专字[2024]79号”专项审计报告，截至2024年5月，重庆江北嘴A-ONE项目、温州翡翠海岸城项目B1415及B1617地块、绍兴弘里文旅发展有限公司建设的商业区处于停工状态。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披露第三方审计机构出具的债券偿付保障资产审计报告的临时受托管理事务报告》之盖章页）

