

债券简称：H 融创 07

债券代码：136624.SH

融创房地产集团有限公司
公司债券临时受托管理事务报告
(关于“H 融创 07”复牌)

债券受托管理人



(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

2024 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）编制本报告的内容及信息来源于融创房地产集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《融创房地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国泰君安证券提供的资料等。国泰君安证券按照《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开发行 2016 年公司债券之债券受托管理协议》等相关规定编制了本报告。

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国泰君安证券所做的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目 录

一、本期债券核准情况	1
二、本期债券的主要条款	1
三、本期债券的重大事项	2
四、提醒投资者关注的风险	11
五、受托管理人的联系方式	11

一、本期债券核准情况

本次公司债券已经中国证监会 2016 年 6 月 12 日签发的“证监许可[2016]1256 号”文件核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 40 亿元的公司债券。

本次公司债券发行总额不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元），拟分期发行。首期债券基础发行规模为 10 亿元，可超额配售不超过 30 亿元。本期债券发行时间为 2016 年 8 月 15 日至 8 月 16 日，发行人成功发行 40 亿元融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期），其中品种一发行规模 12 亿元，品种二发行规模 28 亿元。

二、本期债券的主要条款

1、债券名称：融创房地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种二）

2、债券简称：H 融创 07

3、债券代码：136624.SH

4、发行人：融创房地产集团有限公司

5、发行总额：发行规模 28.00 亿元，目前存续规模 20.18 亿元

6、本息兑付安排：本期债券本息兑付安排已经由融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第一次债券持有人会议、融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议、融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议审议通过，具体安排详见《关于召开融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第一次债券持有人会议的通知》《关于融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第一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 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议的通知》《关于融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）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 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议的通知》《关于融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》。

三、本期债券的重大事项

国泰君安作为“H 融创 07”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。发行人于 2024 年 6 月 25 日发布《融创房地产集团有限公司关于“H 融创 07”复牌的公告》，公告主要内容如下：

“一、关于本期债券停牌、复牌及后续转让的相关安排

融创房地产集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）为做好后续债务偿付安排，保证公平信息披露，保护广大债券投资者的利益，根据上海证券交易所相关规定，经发行人申请，“融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）”（以下简称“H 融创 07”或“本期债券”）已自 2024 年 5 月 8 日开市起停牌。

根据《关于融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》（以下简称“《会议决议》”），融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议已对本期债券本息兑付安排作出调整。鉴于当前重大事项存在的不确定性已消除，因此本公司向上海证券交易所申请本期债券自 2024 年 6 月 26 日开市起复牌，复牌后将按照《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》的相关规定进行转让，代码维持不变。

二、停牌期间重大事项

（一）本期债券 2024 年第一次债券持有人会议的召开情况

“H 融创 07”于 2024 年 5 月 10 日至 2024 年 6 月 21 日召开了融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议。根据《会议决议》，本期债券 2024 年第一次债券持有人会议表决通过了《关于本次持有人会议豁免事项的议案》、《关于调整本期债券本息兑付安排的议案》两项议案。

根据《会议决议》，本期债券本息兑付方案调整如下：

1、本金偿付安排调整

本期债券本金余额偿付方案调整如下：

序号	最晚兑付日 ¹	现金支付兑付基数比例	完成兑付后债券剩余面值（元）
1	2024年12月9日	15%	85.00
2	2025年3月9日	20%	65.00
3	2025年6月9日	20%	45.00
4	2025年9月9日	20%	25.00
5	2025年12月9日	25%	0.00
--	总计	100%	--

上述兑付日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

本期债券本金兑付调整期间，自2023年12月9日起每期利息随每期本金偿付金额同时支付，利随本清。具体利息偿付安排详见后文“2、利息偿付安排调整”。

2、利息偿付安排调整

以2022年12月9日作为调整基准日（下同），本期债券截至2022年12月9日（不含）的全部应计未付利息2.142元/张（以下简称“资本化利息”）将计入下期计息基数继续计息。自2022年12月9日（含）起，本期债券维持本期债券原有票面利率不变，以年化票面利率6.80%计息：

1）本期债券自2022年12月9日（含）至2023年12月9日（不含）产生的利息，发行人将于2024年12月9日以现金兑付该部分利息；

2）本期债券15%存续本金及该部分本金自2023年12月9日（含）至2024年12月9日（不含）产生的利息（不包括资本化利息）将于2024年12月9日以现金支付；

3）本期债券20%存续本金及该部分本金自2023年12月9日（含）至2025年3月9日（不含）产生的利息（不包括资本化利息）将于2025年3月9日以现金支付；

¹ 于上述本期债券兑付调整期间，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之部分或全部。

4) 本期债券 20% 存续本金及该部分本金自 2023 年 12 月 9 日（含）至 2025 年 6 月 9 日（不含）产生的利息（不包括资本化利息）将于 2025 年 6 月 9 日以现金支付；

5) 本期债券 20% 存续本金及该部分本金自 2023 年 12 月 9 日（含）至 2025 年 9 月 9 日（不含）产生的利息（不包括资本化利息）将于 2025 年 9 月 9 日以现金支付；

6) 资本化利息、本期债券 25% 存续本金及前述金额自 2023 年 12 月 9 日（含）至 2025 年 12 月 9 日（不含）产生的利息将于 2025 年 12 月 9 日以现金支付。

上述兑付日期如遇非交易日，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。

依据上述约定的本期债券利息及本金偿付安排，每张“H 融创 07”公司债券本金及利息的后续兑付方案如下：

序号	最晚兑付日期 ²	兑付原始本金金额	兑付原始利息金额	资本化利息金额	资本化利息之利息金额	合计兑付金额
1	2024 年 12 月 9 日	15.000	7.823	--	0.146	22.969
2	2025 年 3 月 9 日	20.000	1.699	--	--	21.699
3	2025 年 6 月 9 日	20.000	2.042	--	--	22.042
4	2025 年 9 月 9 日	20.000	2.385	--	--	22.385
5	2025 年 12 月 9 日	25.000	3.405	2.142	0.292	30.839
—	合计	100.000	17.354	2.142	0.438	119.934

除原始本金、利息兑付外，针对上述因资本化利息计入计息基数需额外支付的利息，公司将根据上述安排，于相应兑付日期委托中国证券登记结算有限公司上海分公司办理资金划付。上述兑付金额以元为单位，若因尾数保留四舍五入而产生差异，以实际分派本息金额为准。

于上述本期债券兑付调整期间，发行人有权选择提前兑付本期债券本息之部分或全部。

3、其他安排

² 于上述本期债券兑付调整期间，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之部分或全部。

本期债券的增信保障措施、偿付保障措施和宽限期等其他安排维持不变。

（二）关于公司被纳入失信被执行人

公司分别于 2024 年 5 月 9 日和 2024 年 6 月 7 日发布了《融创房地产集团有限公司关于公司被纳入失信被执行人的公告》，公司 4 月、5 月共新增 36 项失信行为。

公司被纳入失信被执行人的情况将对公司产生一定的负面影响。公司及其余各被告正在积极尝试与原告协商解决方案，对后续达成和解的诉讼案件，将进一步推动撤销相关失信登记。公司将根据事件进展情况，严格按照法律法规的规定和要求履行信息披露义务。

（三）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

1、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：

(1) 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。

(2) 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。

2、偿付保障资产在报告期内的变动简述

(1) 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。

(2) 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量为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。

3、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。

(1) 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

(2) 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

（四）关于公司债券偿付保障措施的重大事项

近期，本期债券涉及的偿付保障资产A组团“重庆文旅城”部分物业资产涉及司法拍卖和以物抵债等处置程序，具体情况如下：

1、事项概述

（1）本次司法拍卖的基本情况

北京市第三中级人民法院2024年4月16日发布《北京市第三中级人民法院关于重庆市沙坪坝区文广大道18号附2号1-1、1-车库不动产（第一次拍卖）的公告》。

北京市第三中级人民法院于2024年5月17日10时至2024年5月18日10时止（延时除外）在京东网络司法拍卖平台上（网址：<http://sifa.jd.com/29>

户名：北京市第三中级人民法院）进行公开拍卖活动。截至本公告出具日，拍卖活动已结束，本标的物已流拍。

(2) 拍卖标的基本情况

被执行人重庆万达城投资有限公司名下位于重庆市沙坪坝区文广大道 18 号附 2 号 1-1、1-车库不动产（以下简称“标的资产”），不动产权证号：【渝（2021）沙坪坝区不动产权第 000912256 号】。房屋建筑面积：40848.92 平方米。评估价：44,000 万元。

起拍价：35,000 万元，保证金：1,750 万元，加价幅度：175 万元。

(3) 拍卖流拍后的处置流程

本次拍卖是抵押权人根据生效文书向北京市第三中级人民法院申请的抵押物拍卖，该笔债权及抵押权于 2022 年 1 月形成，早于 2022 年 12 月债券持有人会议。假设司法拍卖完成后，取得的拍卖款项，扣除拍卖相关费用及税费（如有）后，将全部用于清偿抵押权人优先受偿金额。本次司法拍卖已经流拍，北京市第三中级人民法院已出具《执行裁定书》，裁定标的资产用于抵偿所欠债权人的债务。

2、影响分析

发行人将委托第三方审计机构对标的资产按司法程序处置后可用于兑付发行人展期债券本息金额进行评估。

三、后续风险化解处置安排

自 2022 年 12 月以来，公司新增融资尚未恢复，项目盘活缓慢，销售持续承压，且项目端有限的资金须优先用于保交付和项目自身贷款偿还。鉴于上述现实情况，公司将进一步结合房地产市场和公司情况考虑、寻求综合解决方案，以全力维护债券持有人的长期利益。

敬请广大债券投资者注意投资风险。

特此公告。”

国泰君安作为“H融创07”公司债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉上述重大事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。

国泰君安将根据《公司债券发行与交易管理办法》、《募集说明书》、《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等的规定及约定，及时履行债券受托管理人职责，持续关注相关事项最新进展情况，督促发行人做好信息披露工作。敬请广大投资者及时关注后续公告信息并注意投资风险。

四、提醒投资者关注的风险

作为本次债券的主承销商与受托管理人，国泰君安特此提醒投资者关注公司偿债风险。

五、受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：融创项目组

联系电话：010-83939204

联系邮箱：sunac_gtja@163.com

（本页无正文，为《融创房地产集团有限公司公司债券临时受托管理事务报告（关于“H融创07”复牌）》之签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

