

债券简称：H 融创 05

债券代码：135548.SH

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
(关于公司债券复牌)

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 11 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 2016 年非公开发行公司债券（第四期）募集说明书》、《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非公开发行 2015 年公司债券之债券受托管理协议》、《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	3
四、提醒投资者关注的风险	6
五、受托管理人的联系方式	6

一、本期债券核准情况

（一）H 融创 05

本次公司债券已经上海证券交易所于 2015 年 12 月 16 日签发的“上证函[2015]2514 号”文无异议确认，公司获准向合格投资者非公开发行面值总额不超过 50 亿元的公司债券。

本次公司债券发行总额不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元），拟分期发行。首期基础发行规模为 10 亿元，可超额配售不超过 40 亿元，最终发行规模 27 亿元，债券名称“融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）”；第二期基础发行规模为 10 亿元，可超额配售不超过 13 亿元，最终发行规模 23 亿元，债券名称“融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）”。

（二）H 融创 07

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

（一）H 融创 05

1、债券名称：融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）

2、债券简称：H 融创 05

3、债券代码：135548.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 23.00 亿元，目前存续规模 13.97 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非公开发行 2016 年公司债券（第四期）2022 年第一次债券持有人会议、融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）2022 年第二次债券持有人会议、融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）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非公开发行 2016 年公司债券（第四期）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非公开发行 2016 年公司债券（第四期）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非公开发行 2016 年公司债券（第四期）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非公开发行 2016 年公司债券（第四期）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非公开发行 2016 年公司债券（第四期）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非公开发行 2016 年公司债券（第四期）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》。

（二）H 融创 07

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审议、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 05”、“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 11 月 14 日发布《融创房地产集团有限公司关于公司债券复牌的公告》，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”）根据上海证券交易所相关规定，经发行人申请，H 融创 05、H 融创 07、PR 融创 01、20 融创 02 公司债券已自 2024 年 10 月 28 日开市起停牌。

停牌期间，鉴于公司整体经营现状，公司初步计划为公司债券及供应链资产支持专项计划持有人提供整体债券重组方案（简称“本次债券重组方案”，公司债券及供应链资产支持专项计划合称“标的债券”），包括现金要约收购、股票及/或股票经济收益权兑付、以资抵债和全额长展期共四个选项。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利益，根据上海证券交易所相关规定，公司向上海证券交易所申请 H 融创 05、H 融创 07、PR 融创 01、20 融创 02 自 2024 年 11 月 15 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》和《关于为挂牌期间特定非公开发行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。

二、后续风险化解处置安排

公司初步计划为标的债券提供本次债券重组方案，包括现金要约收购、股票及/或股票经济收益权兑付、以资抵债和全额长展期共四个选项，具体如下：

（一）现金要约收购方案：公司拟使用现金，预计按照每张标的债券面值 18% 的价格发起现金要约购回，累计购回所使用的现金总金额预计不超过 8 亿元人民币；本方案接纳标的债券本金上限约 44 亿元，现金支付预计不晚于持有人会议通过并完成相应的登记后的 20 个交易日。

（二）股票及/或股票经济收益权兑付方案：公司将协调控股股东融创中国控股有限公司在中国香港向特殊目的信托增发特定数量的股票（每 100 元人民币面值标的债券对应融创中国股票的数量约为 13.5 股，预计总发行新股数量约为 4 亿股，将根据债券持有人的最终选择金额而确定），公司承诺以股票变现（完成变现时间为 12 个月）所获等额境内资金净额（扣除相关中介等费用），偿付选择本方案的债券持有人；本方案接纳标的债券本金预计约 30 亿元。

（三）以资抵债方案：公司拟将其间接控股的下属公司所持有的特定资产收益权委托给信托公司成立服务型信托，发行人以持有的服务信托份额折价置换债券持有人所持有并选择以资抵债方案的标的债券（预计每 100 元人民币标的债券面值置换 35 元信托份额），债券持有人取得服务信托份额后，间接持有发行人下属公司的特定资产收益权，该服务型信托预计存续 4 年；本方案接纳标的债券本金上限约 41 亿元。

（四）全额长展期方案：若本次债券重组方案得以顺利推进落地，公司将在上述选项完成后以现金方式支付选择全额长展期方案的标的债券约 1% 本金；剩余本金将展期至 2034 年 6 月 9 日，本金部分自 2029 年 12 月 9 日起每半年现金支付，利息部分（包括过往已产生的未付利息、罚息及未来展期期间利息等（如有））统一降低至 1% 左右，过往及展期期间利息将挂账至最后一期本金支付日，单利计息、不计复利。

鉴于上述部分选项尚需信托等机构的内部审批流程，是否能够落地存在一定不确定性。上述重组方案选项为拟推进的初步方案，尚未最终确定，公司将通

过召开债券持有人会议的形式推进本次债券重组方案，上述风险化解处置方案最终请以债券持有人会议通知所载的议案为准，敬请广大债券投资者关注。

公司承诺，在本次债券重组方案制定过程中，积极与投资者沟通、回应投资者诉求，保证公平对待投资者，不存在利益输送及内幕交易行为。

三、停牌期间重大事项

公司于2024年11月6日发布了《融创房地产集团有限公司关于控股股东重要事项的公告》：2024年11月1日，公司控股股东融创中国控股有限公司发布《须予披露交易与彰泰集团分拆目标项目》，具体内容请详见https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1101/2024110103490_c.pdf。

四、联系方式

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

联系电话：022-58798399

联系邮箱：sunacbond@sunac.com.cn

联系地址：北京市朝阳区融科望京中心B座26F

2、PR融创01、20融创02受托管理人联系方式：

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

3、H融创05、H融创07受托管理人联系方式：

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

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 05”、“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(关于公司债券复牌)》之签章页)

债券受托管理人: 国泰君安证券股份有限公司



2024年11月20日