

关于

融创房地产集团有限公司

公司债券复牌的

临时受托管理事务报告

债券简称：PR 融创 01

债券代码：163376.SH

债券简称：20 融创 02

债券代码：163377.SH

债券简称：H0 融创 03

债券代码：114821.SZ

债券简称：H1 融创 04

债券代码：133033.SZ

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

2024 年 11 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就存续公司债券与受托管理人签署的受托管理协议（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。

中信建投证券作为 PR 融创 01、20 融创 02、H0 融创 03 和 H1 融创 04 的受托管理人，根据《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》等相关规则，与发行人披露的《融创房地产集团有限公司关于公司债券复牌的公告》，现就公司债券重大事项报告如下：

一、重大事项

根据发行人 2024 年 11 月 14 日于上海证券交易所（以下简称“上交所”）及深圳证券交易所（以下简称“深交所”，与上交所合称“交易所”）披露的《融创房地产集团有限公司关于公司债券复牌的公告》（以下简称“《复牌公告》”），发行人发行的 PR 融创 01、20 融创 02、H0 融创 03 和 H1 融创 04 等公司债券自 2024 年 11 月 15 日开市起复牌，公告主要内容如下：

（一）关于债券停牌、复牌及后续转让的相关安排

根据交易所相关规定，经发行人申请，PR 融创 01、20 融创 02、H0 融创 03 和 H1 融创 04 等公司债券已自 2024 年 10 月 28 日开市起停牌。

根据《复牌公告》，停牌期间，鉴于发行人整体经营现状，发行人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，根据交易所相关规定，发行人向交易所申请 PR 融创 01、20 融创 02、H0 融创 03 和 H1 融创 04 等公司债券自 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》《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》《关于完善为挂牌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。

（二）后续风险化解处置安排

根据《复牌公告》，发行人初步计划为标的债券提供整体本次债券重组方案，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：

1、现金要约收购方案：发行人表示拟使用现金，预计按照每张标的债券面值 18% 的价格发起现金要约购回，累积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。

2、股票及/或股票经济收益权兑付方案：发行人表示将协调控股股东融创中国控股有限公司在境外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），发行人承诺以股票变现（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。

3、以资抵债方案：发行人表示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子公司的特定资产收益权，该服务型信托预计 4 年完成兑付；本方案接纳标的债券本金上限约 41 亿元。

4、全额长展期方案：若本次债券重组方案得以顺利推进落地，发行人表示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。

根据《复牌公告》，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。上述本次债券重组方案选项为拟推进的初步方案，尚未最终确定，发行人表示将通过召开债券持有人会议的形式推进本次公司债券重组事宜，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。

（三）停牌期间重大事项

本次债券停牌期间，发行人于 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、H0 融创 03、H1 融创 04 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

鉴于：①《复牌公告》中提及的初步重组方案仍需进一步协商和确定，方案内容可能随实际情况调整，最终需以债券持有人会议通知所载议案及后续实施相关公告为准；②方案尚需根据相关法律法规、制度要求及公司章程履行必要的决策和审批程序，方案是否能够落地存在一定不确定性；③根据目前发行人拟定的债券重组初步方案，选择对应方案亦可能存在折价风险、资产价值波动风险、流动性风险等风险，中信建投证券就发行人上述拟推进债券重组事项提示持有人关注发行人的偿付风险，并就相关事项做出独立判断。

中信建投证券作为上述存续债券的受托管理人，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，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。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于上述存续债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》

《受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注上述存续债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）

（此页无正文，为《关于融创房地产集团有限公司公司债券复牌的临时受托管理事务报告》之盖章页）

