

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.

2025 年 1 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 2025 年 1 月 3 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 2025 年 1 月 6 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 11 月 27 日开市起停牌。

根据 PR 融创 01、20 融创 02、H0 融创 03 和 H1 融创 04（以下简称“相关债券”）分别召开的 2024 年第二次债券持有人会议形成的各期债券持有人会议决议（以下简称“《会议决议》”），相关债券 2024 年第二次债券持有人会议已有效召开，并审议通过了各期债券的债券重组议案。发行人向交易所申请相关债券自 2025 年 1 月 6 日开市起复牌，复牌后将继续按照《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，相关债券代码维持不变。

（二）后续安排

根据《会议决议》，相关债券分别召开的 2024 年第二次债券持有人已审议通过各期债券的债券重组议案，发行人提供相关债券重组方案，包括债券购回选项、融创中国控股有限公司（以下简称“融创中国”）股票经济收益权兑付选项、以资抵债选项；议案具体内容详见发行人于 2025 年 1 月 3 日披露的各期债券《复牌公告》附件。

发行人或指定第三方拟于 2025 年 2 月 28 日（具体日期根据实际情况酌情调整并以发行人发布公告为准）开始对标的债券的债券购回选项开放申报登记；待债券购回选项获配结束后，发行人及时开始对标的债券的股票选项开放申报登记；

待股票选项获配结束后，发行人及时开始对标的债券的以资抵债选项开放申报登记。具体的登记期间及登记方式以发行人公告为准。

（三）停牌期间重大事项

1、债券重组方案表决情况和 2024 年分期本息偿付安排

停牌期间，鉴于发行人整体经营现状，发行人拟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共计 10 支，以下合称“未偿债券”）。截至 2025 年 1 月 3 日，未偿债券中已有 8 支债券召开持有人会议表决通过了本次债券重组方案的相关议案，2 支债券尚未审议通过相关议案。

未审议通过相关议案的 2 支债券应于 2024 年 12 月 9 日（以下简称“兑付日”）进行分期本息偿付，兑付日的宽限期为兑付日起 30 个交易日（即至 2025 年 1 月 21 日）。

2、相关债券 2024 年第二次债券持有人会议的召开情况

“PR 融创 01”于 2024 年 12 月 2 日至 2024 年 12 月 27 日召开了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 年第二次债券持有人会议，审议《关于本期债券重组的议案》（详见发行人于 2025 年 1 月 3 日披露的“PR 融创 01”《复牌公告》附件）等两项议案。根据《会议决议》，本次会议已有效召开并审议通过了《关于本期债券重组的议案》。

“20 融创 02”于 2024 年 12 月 2 日至 2024 年 12 月 23 日召开了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 年第二次债券持有人会议，审议《关于本期债券重组的议案》（详见发行人于 2025 年 1 月 3 日披露的“20 融创 02”《复牌公告》附件）等两项议案。根据《会议决议》，本次会议已有效召开并审议通过了《关于本期债券重组的议案》。

“H0 融创 03”于 2024 年 12 月 2 日至 2024 年 12 月 9 日召开了融创房地产集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）2024 年第二次债券持有人会议，审议《关于本期债券重组的议案》（详见发行人于 2025 年 1 月 3 日披露的“H0 融创 03”《复牌公告》附件）等两项议案。根据《会议决议》，本次会议已有效召开并审议通过了《关于本期债券重组的议案》。

“H1 融创 04”于 2024 年 12 月 2 日至 2024 年 12 月 23 日召开了融创房地

产集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）2024 年第二次债券持有人会议，审议《关于本期债券重组的议案》（详见发行人于 2025 年 1 月 3 日披露的“H1 融创 04”《复牌公告》附件）等两项议案。根据《会议决议》，本次会议已有效召开并审议通过了《关于本期债券重组的议案》。

3、披露第三方审计机构出具的债券偿付保障资产审计报告

发行人于 2024 年 12 月 23 日发布了《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》：耀信会计师事务所出具了编号为【浙耀信专字[2024]219 号】和编号为【浙耀信专字[2024]220 号】的无保留意见审计报告，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 组团公司和 B 组团公司 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日的货币资金收入和支出情况。

4、关于重大事项

发行人于 2024 年 12 月 31 日发布了《融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告》，披露了以下情况：

（1）未能清偿到期债务情况

2024 年 11 月，发行人新增到期未偿付借款本金 32.36 亿元，截至 2024 年 11 月 30 日，发行人到期未偿付借款本金为 1,155 亿元。

其中，截至 2024 年 11 月末，发行人存在逾期金额超过 1,000 万元的有息债务情况如下：

单位：亿元

债务名称	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至 2024 年 11 月末的未偿还余额
银行贷款	公司合并财务报表范围内子公司	银行	234.15	本金逾期	到期未还	234.15
非银行金融机构贷款	公司合并财务报表范围内子公司	非银行金融机构	741.09	本金逾期	到期未还	741.09
其他有息债务	公司合并财务报表范围内子公司	其他	178.60	本金逾期	到期未还	178.60

*上述 2024 年 1-11 月及截至 2024 年 11 月末的数据为初步统计数据，尚未经过审计，可能与经过审计的数据存在差异，最终以经过审计数据为准。

（2）存在失信行为的情况

截至 2024 年 11 月 30 日，发行人新增 10 项失信行为。

（3）公司债券偿付保障措施的重大事项

近期，发行人部分自持物业资产和部分销售物业资产涉及司法事项，具体情况如下：

项目	涉诉资产	涉诉资产类型	所处阶段	当前进展
无锡文旅城	嘉华酒店设备及附属设施	自持物业资产	执行	1、原告对抵押物以折价或拍卖、变卖所得价款在判决第一项至第二项范围内优先受偿。 2、公司收到《执行通知书》。
济南文旅城	D16 地块	销售物业资产	执行	1、原告对抵押物折价，或者申请以拍卖、变卖上述抵押物所得价款优先受偿抵押物折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归被告公司所有，不足部分由被告继续清偿。 2、公司收到《执行通知书》。
成都文旅城	施柏阁酒店、董悦酒店	自持物业资产	执行	1、原告对被告抵押物施柏阁、董悦两个酒店享有登记顺位优先权。 2、公司收到《执行通知书》。
翡翠海岸城	A07 地块、A35 地块、以及 B-14、B-15 合并地块	销售物业资产	执行	1、原告对被告位于平阳县 A07 地块、A35 地块、以及 B-14、B-15 合并地块享有优先权。 2、公司收到《执行通知书》。

发行人同时也在与申请执行人进行积极的协商，寻求妥善的解决方案。

（4）诉讼情况

2024 年 9 月 30 日，发行人发布《融创房地产集团有限公司涉及重大诉讼的公告》，披露了中融国际信托有限公司与融创房地产集团有限公司、融创华北发展集团有限公司、五莲瑞柯企业管理咨询有限公司、天津星耀投资有限公司合同纠纷案。近日，公司收到黑龙江省哈尔滨市道外区人民法院《执行通知书》（2024）黑 0104 执 7286 号，责令被执行人履行下列义务：

- ①被执行人立即履行北京市高级人民法院（2023）京民终 1118 号民事判决书所确定的义务。
- ②被执行人立即支付迟延履行期间的加倍债务利息。
- ③被执行人负担案件申请执行费及执行中实际支出的费用。

（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

鉴于上述提及的发行人债券重组、逾期债务、失信情形、公司债券偿付保障措施重大事项、诉讼情形可能会对发行人生产经营以及偿债能力产生一定的不利影响，中信建投证券就上述事项提示投资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）

