

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)

2025 年 1 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 ..... | 10 |
| 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 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 2025 年 1 月 3 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：

“特别提示：“融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）”已于 2024 年 12 月 2 日至 2025 年 1 月 3 日召开债券持有人会议审议债务重组方案（详见附件），截至 2025 年 1 月 3 日，本次会议未形成有效决议。本期债券兑付日的宽限期为兑付日起 30 个交易日，最晚应于 2025 年 1 月 21 日进行分期本息偿付。公司拟于 2025 年 1 月 21 日前重新召集债券持有人会议审议债务重组方案等相关议案，严格按照法律法规的规定和要求及时履行相关安排的信息披露义务。投资者参与转让之前，请仔细阅读附件中《关于本期债券重组的议案》，充分了解债务重组相关安排及风险，理性参与投资，注意交易风险。

#### 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《上海证券交易所公司债券上市规则（2023 年修订）》《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则（2023 年修订）》等相关规定，经公司申请，“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 11 月 27 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 年第二次债券持有人会议结果的公告》（以下简称“《会议决议》”），本次会议未形成有效决议。本公司向上海证券交易所申请本期债券自 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》的相关规定进行转让，代码维持不变。

## 二、后续安排

自2022年12月公司债券整体展期以来，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。因此公司现金流持续承压的时间和程度均远超2022年底信用债券整体展期通过时的预期。鉴于上述情况，结合投资者诉求及公司当前可动用资源，公司拟重新召集债券持有人会议审议债券重组方案等相关议案，以全力维护债券持有人的长期利益。公司将严格按照法律法规的规定履行信息披露义务，最大程度保护投资者权益。

## 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，鉴于公司整体经营现状，公司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”）。截至本公告日，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）。若公司在该宽限期内对本期债券到期应付本金和/或利息进行了足额偿付或得到债券持有人会议相关豁免，则不构成发行人对本期债券的违约。为避免疑义，该宽限期截止前不视为发行人违约，宽限期内不设罚息，不另行设置或产生违约金、逾期利息和罚息等。

### 2、本期债券2024年第二次债券持有人会议的召开情况

“H融创07”于2024年12月2日至2025年1月3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年第二次债券持有人会议，审议《关于本期债券重组的议案》（详见附件）等两项议案。根据《会议决议》，本次会议未形成有效决议。

### 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

公司于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

公司于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，公司新增到期未偿付借款本金32.36亿元，截至2024年11月30日，公司到期未偿付借款本金为1,155亿元。

其中，截至2024年11月末，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，公司新增10项失信行为。

##### (3) 公司债券偿付保障措施的重大事项

近期，公司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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>2、公司收到《执行通知书》。                               |

公司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，公司发布《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。

上述情况将对公司生产经营以及偿债能力产生一定的不利影响，公司正在积极与相关机构和债权人等进行沟通与协商，寻求整体化解方案，努力制定和落实相关问题的解决方案，争取妥善解决相关债务问题。



#### 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、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 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

2025年1月10日

## 附件

### 《关于本期债券重组的议案》

尊敬的“H融创07”债券持有人：

融创房地产集团有限公司（以下简称“发行人”或“融创房地产”）已经发行“融创房地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）”（“H6 融地 01”）、“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）”（“H 融创 05”）、“融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）”（“H 融创 07”）、“融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）”（“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（第二期）”（“20 融创 02”）、“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）”（“H0 融创 03”）、“融创房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”（“H1 融创 01”）、“融创房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”（“H1 融创 03”）、“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）”（“H1 融创 04”）及国海证券股份有限公司作为计划管理人、融创房地产作为共同债务人的“光证-国海-前海一方供应链金融 2 号资产支持专项计划”的优先级资产支持证券（“H21 融 01 优”，前述债券以下合称或单称“未偿债券”）。

鉴于发行人经营现状，为维护本期债券持有人利益，发行人拟调整未偿债券的本息偿付安排，并提供重组方案选项，包括债券购回选项、融创中国控股有限公司（“融创中国”）股票经济收益权兑付选项（“股票选项”）、以资抵债选项。为稳妥推进本期债券本息兑付，现提请本期债券持有人同意《关于本期债券重组的议案》（以下简称“本议案”）。如本期债券持有人表决通过本议案，本期债券与表决通过该期《关于本期债券重组的议案》的全部未偿债券合称“标的债券”。

本期债券本息偿付安排调整、各项重组方案选项及重组方案的登记安排具体如下如下：

## 一、本息偿付安排调整及重组方案

### （一）本息兑付安排调整

根据《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》，本期债券本息兑付安排已进行调整。鉴于发行人经营现状，为稳妥推进本期债券本息兑付工作，现提请债券持有人同意本期债券本息兑付安排调整如下：

本议案如经本次债券持有人会议表决通过，发行人将不晚于 2025 年 12 月 31 日完成现金支付安排；本期债券到期日变更为 2034 年 6 月 9 日，剩余本金自 2029 年 12 月 9 日起陆续支付，具体安排见剩余本金偿付安排调整表。本期债券自 2022 年 12 月 9 日（含）至 2024 年 12 月 9 日（不含）期间产生的全部未付利息（包括利息、资本化利息之孳息）金额调整为本期债券未偿付本金及资本化利息之和 $\times 1\% \times 2$ （年）；本期债券未偿付本金及资本化利息自 2024 年 12 月 9 日（含）起按照 1%单利计息，本期债券全部利息、资本化利息及其孳息将于本期债券到期日 2034 年 6 月 9 日支付，具体安排见剩余本息偿付安排表。

本议案如经本次债券持有人会议表决通过，本议案“一、（一）本息兑付安排调整”立即对本期债券全体债券持有人生效。如债券持有人根据本议案“二、重组方案的登记安排”成功获配且其选择的重组方案选项根据本议案的约定生效，成功获配部分的标的债券则不按照本议案“一、（一）本息兑付安排调整”参与本息兑付，且不再享有本期债券增信措施及偿付保障措施。债券持有人根据本议案“二、重组方案的登记安排”未选择/未成功获配<sup>1</sup>重组方案选项的标的债券均适用本议案“一、（一）本息兑付安排调整”。

---

<sup>1</sup>标的债券是否成功获配任一重组方案选项，应当以申报登记情况公告等文件记载为准。

因回售申报导致冻结的债券无法参与后续重组方案选项的实施，为稳妥推进重组方案，本议案如经本次债券持有人会议表决通过，受托管理人将代为办理撤销回售并解除冻结（回售申报导致冻结的全部债券）。

为免歧义，本议案如经本次债券持有人会议表决通过，调整后的本期债券本息兑付安排如下：

#### （1）利息偿付安排调整

本期债券自 2022 年 12 月 9 日（含）至 2024 年 12 月 9 日（不含）期间产生的全部未付利息（包括利息、资本化利息之孳息）金额调整为本期债券未偿付本金及资本化利息之和 $\times 1\% \times 2$ （年）；本期债券未偿付本金及资本化利息自 2024 年 12 月 9 日（含）起按照 1% 单利计息，已兑付面值自兑付日起不再继续计息；本期债券全部利息、资本化利息及其孳息将于本期债券到期日 2034 年 6 月 9 日支付，具体安排见剩余本息偿付安排表。

#### （2）现金支付安排

发行人拟不晚于 2025 年 12 月 31 日（“现金支付日”）向每个持有本期债券的证券账户兑付本金金额的 1% 及对应资本化利息、全部未付利息<sup>2</sup>（包括利息、资本化利息之孳息）；具体兑付张数=证券账户持有张数 $\times 1\%$ ，兑付张数最小单位为 1 手，如存在尾数不满 1 手的情况，则采用向上取整的方式计算。

每个持有本期债券的证券账户完成现金支付后，已兑付部分将按照登记结算机构的有关规定予以注销。现金支付日前根据兑付流程需要进行停牌（停牌时间以后续公告为准）。涉及司法冻结、质押等登记结算机构无法注销债券的情形，该等证券账户不适用前述现金支付安排，相应债券不进行注销，该等债券未偿本息按照本议案其他约定进行兑付。

#### （3）剩余本金偿付安排调整

本期债券剩余本金偿付安排调整如下：

**表：剩余本金偿付安排调整表**

单位：元/张

| 序号 | 最晚兑付日 <sup>3</sup> | 兑付前面值 | 现金支付兑付 | 完成兑付后债券 |
|----|--------------------|-------|--------|---------|
|----|--------------------|-------|--------|---------|

<sup>2</sup> 资本化利息计息时间为 2022 年 8 月 16 日（含）至 2022 年 12 月 9 日（不含）；利息以及资本化利息之孳息计息时间为 2022 年 12 月 9 日（含）至现金支付日（不含）。

<sup>3</sup> 于上述本期债券本息兑付安排调整期间，发行人有权于历次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。

|    |           |         | 比例   | 剩余面值   |
|----|-----------|---------|------|--------|
| 1  | 2029/12/9 | 100.000 | 1%   | 99.000 |
| 2  | 2030/6/9  | 99.000  | 2%   | 97.000 |
| 3  | 2030/12/9 | 97.000  | 3%   | 94.000 |
| 4  | 2031/6/9  | 94.000  | 4%   | 90.000 |
| 5  | 2031/12/9 | 90.000  | 10%  | 80.000 |
| 6  | 2032/6/9  | 80.000  | 10%  | 70.000 |
| 7  | 2032/12/9 | 70.000  | 10%  | 60.000 |
| 8  | 2033/6/9  | 60.000  | 15%  | 45.000 |
| 9  | 2033/12/9 | 45.000  | 20%  | 25.000 |
| 10 | 2034/6/9  | 25.000  | 25%  | -      |
| -- | 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。

#### (4) 剩余本息偿付安排

本期债券剩余本息偿付安排调整如下：

表：剩余本息偿付安排表

单位：元/张

| 序号 | 最晚兑付日     | 兑付本金金额  | 兑付利息金额 | 资本化利息金额 | 资本化利息之利息金额 | 合计兑付金额  |
|----|-----------|---------|--------|---------|------------|---------|
| 1  | 2029/12/9 | 1.000   | -      | -       | -          | 1.000   |
| 2  | 2030/6/9  | 2.000   | -      | -       | -          | 2.000   |
| 3  | 2030/12/9 | 3.000   | -      | -       | -          | 3.000   |
| 4  | 2031/6/9  | 4.000   | -      | -       | -          | 4.000   |
| 5  | 2031/12/9 | 10.000  | -      | -       | -          | 10.000  |
| 6  | 2032/6/9  | 10.000  | -      | -       | -          | 10.000  |
| 7  | 2032/12/9 | 10.000  | -      | -       | -          | 10.000  |
| 8  | 2033/6/9  | 15.000  | -      | -       | -          | 15.000  |
| 9  | 2033/12/9 | 20.000  | -      | -       | -          | 20.000  |
| 10 | 2034/6/9  | 25.000  | 10.300 | 2.142   | 0.246      | 37.688  |
| -- | 合计        | 100.000 | 10.300 | 2.142   | 0.246      | 112.688 |

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。

除本金、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。

上述本金及利息兑付安排调整不触发《债券受托管理协议》及《募集说明书》关于违约责任约定中的下述约定：“（一）在本次债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；（二）发行人未能偿付本次债券的到期本息”，不构成发行人对本期债券的违约。

#### （5）增信措施及偿付保障措施

##### **本期债券原有增信措施及偿付保障措施维持不变。**

鉴于发行人经营现状及当前保交楼政策等对质押股权价值可能带来的影响，提请本期债券持有人同意：

确认非因发行人主观原因对质押股权价值可能带来的任何影响均不视为受托管理人与出质人签署的《股权质押合同》约定的“出质权利价值下降或减少”，不适用《股权质押合同》9.1条、9.1.4条约定的“在本合同有效期内，发生下列情形之一，乙方有权立即实现质权：出质权利的价值减少，可能危及乙方权益而甲方未另行提供令乙方满意的相应担保的”条款。

#### （二）债券购回选项

发行人或指定第三方（“购回方”）拟按照法律法规、规范性文件及规则指引，为标的债券持有人提供债券购回选项，即购回方将不晚于2025年12月31日以现金折价购回部分债券。

##### **1. 债券购回价格**

购回方拟以不超过8亿元人民币的现金（“购回总金额”）对标的债券进行折价购回，未偿债券剩余未偿总金额（面值）为人民币154.11亿元，本期债券剩余未偿总金额（面值）为人民币20.18亿元。债券购回净价=债券面值×20%/张（“购回净价”）。完成债券购回的债券持有人同意豁免该部分债券已产生的一切利息（包含利息、资本化利息及其孳息），前述豁免不附带任何或有条件。因此，本期债券购回全价=购回净价=债券面值×20%/张=20元/张。

##### **2. 购回申报**

购回方拟采取债券购回方式接受债券持有人的购回申报。债券购回申报期限请见本议案“二、重组方案的登记安排”（仅限交易日）。

如在购回申报期限内，债券持有人申报金额（标的债券申报数量×购回净价之和）不高于购回总金额时，债券持有人的申报全部获配。如在购回申报期限内，



债券持有人申报金额（标的债券申报数量×购回净价之和）高于购回总金额时，将按照等比例（比例保留小数点后两位）原则确定每一位申报债券持有人获配的申报金额（如存在尾数不满一手的情况，则采用舍尾取整的方式计算），不同债券最终获配比例可能不同。未获配的申报债券，将向上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提出撤销购回申报。标的债券项下未获配的申报登记债券及未申报登记的债券，有权选择后续开放登记的重组方案选项。

### **3. 购回债券的注销**

购回方购回的债券将按相关规定予以注销。

### **4. 债券购回选项的实施**

债券持有人按照本议案“二、重组方案的登记安排”完成申报，购回方将在购回要约申报期届满后的 2 个交易日内，公告债券购回申报结果，说明申报规模、拟实施规模、资金来源、购回资金派付及注销安排等。

### **5. 债券购回选项的风险提示**

折价购回的风险：本议案如经本次债券持有人会议表决通过，购回方本次债券购回面向本期所有债券持有人，本期债券持有人有意以本议案确定的价格售出的，应于债券购回的申报期限内进行申报，债券持有人参与购回可能带来损失。债券购回申报期内不进行申报的，则视为自动放弃本次购回并继续持有相关债券。

## **（三）融创中国股票经济收益权兑付选项（“股票选项”）**

### **1. 股票选项概述**

公司将协调控股股东融创中国在中国香港向特殊目的信托增发特定数量的普通股股票（“定增股票”），公司承诺将以处置定增股票（完成定增股票处置的最晚时间为自融创中国股票定增完成之日起 13 个月）所获资金净额（扣除相关中介等费用及税费，合计预计不超过处置定增股票所获资金的 1%）等额的境内资金，偿付获配股票选项的债券持有人。

处置定增股票所获资金净额（扣除相关中介等费用及税费）等额的境内资金即获配股票选项债券的全部兑付资金。获配股票选项的标的债券不再按照本议案“一、（一）本息兑付安排调整”进行本息兑付，亦不参与未来发行人临时发起的任何本息兑付安排、不享有增信措施（如有）及偿付保障措施项下的一切经济收益权；同时获配股票选项的标的债券将不可进行交易流通。债券持有人登记选

择股票选项后，融创中国在中国香港向特殊目的信托增发对应数量的股票，定增股票不设置锁定期，债券持有人有权在融创中国完成定向增发后的 11 个月内每月初向发行人或指定第三方发送指令，中国香港方中介机构于当月内按照指令出售定增股票（为免歧义，中国香港方中介机构按照指令出售定增股票的时间仅限于香港联合交易所有限公司（“香港联交所”）交易日，且需排除中介机构必要的统计、核算等工作时间，并在避免市场异常波动且符合香港联交所主板上市交易规则等前提下安排股票出售），发行人或指定第三方以出售定增股票所获资金净额（扣除相关中介等费用及税费）等额的境内资金向债券持有人兑付（发行人将尽最大努力在每次发出指令并实际完成出售后的三到六个月内安排兑付，且将以前述时间内实际汇率计算人民币等额资金）。发行人将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，完成兑付部分的债券应予注销。

为免歧义，融创中国股票经济收益权兑付选项在本议案中简称为“股票选项”，仅为本议案行文所需，并不致使获配股票选项的债券持有人取得定增股票的所有权。

## 2. 股票选项限额及定价

### （1）股票选项限额

选择股票选项的标的债券持有人间接持有经济收益权的定增股票股数不超过融创中国定向增发的股票股数（预计增发股票数量 5 亿股并可酌情提高限额），如登记参与股票选项的标的债券所对应的定增股票股数超过融创中国实际定向增发的股票股数，发行人将按照等比例（比例保留小数点后两位）原则确定每一位申报登记的债券持有人获配的申报数量（如存在尾数不满一手的情况，则采用舍尾取整的方式计算）；未获配的申报登记债券及未申报登记的债券，有权选择后续开放登记的重组方案选项。

### （2）股票选项的相关定价及数量

每一证券账户间接持有经济收益权的定增股票股数

$$= \text{每一证券账户实际参与股票选项的债券张数} \times 13.5 \text{ 股}$$

（如存在尾数不满一股的情况，则采用舍尾取整的方式计算）

为免歧义，选择股票选项的每 100 元面值的标的债券可以间接持有 13.5 股定增股票的经济收益权。

获配股票选项的债券持有人同意豁免该部分债券已产生的一切利息（包含利息、资本化利息及其孳息）等费用，前述豁免不附带任何或有条件。

### （3）股票出售期限

自融创中国完成定向增发之日（含）起，未在定增股票出售期限（11个月）内下达交易指令的股票及下达交易指令但未成交的股票，中国香港持股主体将在完成定向增发后第12个月初开始的2个月内以市场价格强制出售，并以出售定增股票资金净额（扣除相关中介等费用及税费）等额的境内资金向债券持有人兑付。

## 3. 文件签署

本议案如经本次债券持有人会议表决通过，本期债券选择股票选项的申报登记期限请见本议案“二、重组方案的登记安排”（仅限交易日），相关主体应当签署同意股票选项的全部法律文件。

选择股票选项的本期债券持有人同意受股票选项的约束、严格按照股票选项配合发行人及各相关主体签署股票选项的全部法律文件，如债券持有人未能严格按照股票选项配合发行人及各相关主体签署股票选项的全部法律文件致使相关债券持有人未获配的，相应未获配的标的债券，有权选择后续开放登记的重组方案选项。

## 4. 股票选项生效及实施

### （1）股票选项的生效

股票选项的生效日为股票选项实施前提条件全部满足之日，且不晚于2025年12月31日。

### （2）股票选项实施的前提条件

- 1) 本议案经债券持有人表决通过并完成股票选项登记；
- 2) 香港联交所批准定增股票上市交易；
- 3) 实施股票选项不会导致融创中国违反对其有约束力的任何合同、协议或其他法律文件，也不会使融创中国违反任何法律、法规、部门规章、规范性文件、任何行政部门的命令或决定或任何仲裁机构或司法部门之裁定、裁决或判决；
- 4) 拟实施股票选项的债券持有人与发行人签署同意参与股票选项的全部法律文件，且相关文件已生效；

5) 股票选项的实施符合法律法规、规范性文件及规则指引的要求。

## 5. 股票选项的风险提示

### (1) 股票价值波动的风险

受政策变更、经济环境、运营管理、会计政策及不可抗力等因素影响，融创中国股票市场价值可能发生波动。同时，融创中国股票在香港联交所主板上市，也可能因为市场供求关系等因素而面临交易价格大幅波动的风险。

### (2) 股票流动性风险

融创中国股票在香港联交所主板上市，上市期间可能因各种原因导致融创中国股票停牌，投资者在停牌期间不能买卖融创中国股票。且受制于指令发送频率日均成交量等因素，股票存在可能无法按指令及时卖出的风险。因香港联交所主板上市交易规则等原因可能导致部分股票无法卖出的风险。

### (3) 汇率波动的风险

股票选项兑付金额等值于融创中国股票在香港联交所市场完成出售后取得的外币资金的人民币价值，该价值受外汇资金与人民币的兑换汇率影响。在受国际政治、经济事件及国际主要货币流动性等因素影响下，兑换汇率可能产生波动，股票选项中境内偿付的金额将随之产生波动。

### (4) 股票退市的风险

融创中国股票在香港联交所上市，上市期间可能因各种原因导致融创中国被强制退市，届时存在融创中国股票每股收盘价格显著低于股票选项每股经济收益权定价的风险。

### (5) 新股发行导致股票摊薄的风险

本次及未来可能的新股发行可能导致融创中国股票被摊薄，进而影响每股收益，同时如市场对股票摊薄产生负面反应，进而将影响股票处置价值。

### (6) 定向增发股票被强制出售的风险

自融创中国完成定向增发之日（含）起，未在股票出售期限（11个月）内下达交易指令的股票及下达交易指令但未成交的股票，中国香港方中介机构将在完成定向增发后第12个月初开始的2个月内以交易当日的市场价格强制出售，届时存在融创中国每股股票的市场价格显著低于股票选项每股经济收益权定价的风险。

#### (7) 股票选项实施路径无法执行的风险

股票选项的实施路径需要按照实施时的实际情况确定，如届时实施路径无法合法有效的执行，则股票选项存在无法实施的风险。

#### (8) 股票选项无法生效的风险

股票选项的生效实施需要满足本议案“一、(三) 4.股票选项生效及实施”的全部选项实施前提条件，如融创中国无法在中国香港完成定向增发、香港联交所未批准定增股票上市交易或其他实施前提条件无法满足的，股票选项无法生效实施。

### (四) 以资抵债选项

发行人拟采用设立服务型信托(“信托”)等合法有效形式(若信托无法成立，将采用其他合法有效形式)，使得债券持有人直接或间接享有其控股子公司所持有的特定资产收益权<sup>4</sup>。获配以资抵债选项的标的债券每 100 元面值受偿金额为 35 元人民币。获配以资抵债选项的标的债券的债券持有人同意豁免该部分债券已产生的一切利息(包含利息、资本化利息及其孳息)等费用，前述豁免不附带任何或有条件。

如采用信托模式，发行人控股子公司以持有的信托份额折价置换债券持有人所持有并获配以资抵债选项的标的债券，债券持有人取得信托份额后，相应获配以资抵债选项的标的债券将注销。置换完成后债券持有人持有信托的份额，并间接持有信托项下的特定资产收益权。

如采用信托模式，在信托存续期间，就特定资产收益权管理、经营和处置所得的信托利益，按照信托合同的约定向信托份额持有人分配。信托存续期限预计不超过 48 个月，如信托到期或提前终止时，信托份额持有人在信托存续期内获得分配的现金金额仍未覆盖其持有的信托份额应受偿金额，信托份额持有人可以通过由发行人回购信托份额的方式实现偿付；若全部清偿信托份额后基础资产仍有剩余现金流，将向发行人分配。

#### 1. 基础资产<sup>5</sup>情况

---

<sup>4</sup> 指就 A 公司基于基础资产获得的收益，在 A 公司将特定资产收益权交付给信托公司设立信托后或其他载体，信托/其他载体享有的要求 A 公司交付基于基础资产获得的收益权利。基础资产获得的收益包括但不限于 A 政府及指定相关方按照基础文件的约定向 A 公司返还垫付资金，以及在基础文件被解除、被认定无效、被撤销等情形下 A 政府及指定相关方向 A 公司返还已垫付资金、对应的利息损失及其他款项或给付其他偿债资产对应收益的权利。

<sup>5</sup> 指 A 公司基于垫付 1,556,767,360.00 元资金事实而享有的有权要求 A 政府及指定相关方向 A 公司返还垫

发行人间接控股子公司（“A 公司”）与某地级市区级政府（“A 政府”）签署了《地块整体改造合作合同》及系列补充协议（以下合称“《合作合同》”，《合作合同》以及相关协议、批复、函件等相关文件合称为“基础文件”）。根据 A 公司与 A 政府签署的《合作合同》，A 公司负责 A、B、D、E 四地块的整体改造，A 公司负责垫付征收补偿及土地挂牌前所需工作的全部资金，（A 公司应将垫付资金支付至 A 政府指定的相关方）。待地上房屋征收补偿完成后，该宗土地进行公开出让后，A 政府对 A 公司已实际垫付出资的土地成本经审计后进行返还。

2017 年 2 月 8 日至 2018 年 11 月 22 日期间，A 公司已向 A 政府及其指定相关方（指定相关方指基础文件项下的相关主体）支付保证金、征收补偿款、首笔整体改造资金等垫付资金共计 1,556,767,360 元人民币。2018 年 1 月 9 日至 2018 年 6 月 4 日期间 A 公司收到共计 1.1 亿元应返垫付资金。

2022 年 8 月 12 日，A 政府相关单位向 A 公司出具了《资金确认书》，确认截至《资金确认书》出具日，A 公司已垫付应返征收资金 4 亿元，其中 1.1 亿元应返垫付资金已经返还 A 公司，尚余 2.9 亿元应返垫付资金未退付。剩余垫付资金尚未收到 A 政府相关单位《资金确认书》。

## 2. 以资抵债选项限额及定价

### （1）以资抵债选项限额

本次拟进行以资抵债的标的债券（“拟以资抵债债券”）总价值不超过 30 亿元人民币，如最终登记参与以资抵债选项的标的债券持有人申请参与以资抵债选项的债券总价值超过 30 亿元人民币，发行人将按照等比例（比例保留小数点后两位）原则确定每一位申报登记的债券持有人获配的申报数量（如存在尾数不满一手的情况，则采用舍尾取整的方式计算）。

#### 关于债券总价值的计算方式如下：

单期债券申请参与以资抵债的债券总价值=单张申请参与以资抵债的债券本金×申请参与以资抵债的债券张数。

标的债券申请参与以资抵债的债券为单期申请参与以资抵债的债券总价值之和。

---

付资金的权利以及在基础文件被解除、被认定无效、被撤销等情形下 A 公司有权要求 A 政府及指定相关方向 A 公司返还已垫付资金、对应的利息损失及其他款项或给付其他偿债资产及其收益的权利。  
注：上述定义系根据现有材料作出的初步定义，后续有可能根据补充材料对相关定义据实调整。

(2) 以资抵债的相关定价

以资抵债数量计算方式如下：

每一证券账户置换的信托份额

= 每一证券账户实际参与以资抵债选项的债券张数

× 35 份信托份额

(如存在尾数不满一份额的情况，则采用舍尾取整的方式计算)

**为免歧义，选择以资抵债选项的每 100 元面值的标的债券可以置换 35 份单价 1 元人民币的信托份额。**

信托单位总份数项下扣除选择以资抵债方案的债券持有人依照上述规则确定置换的信托单位后的剩余信托单位(如有)由发行人作为受益人进行领受，债券持有人获得分配的金额以其初始取得的信托份额为限，债券持有人全部获得清偿后的剩余部分的收益，由发行人享有。

### 3. 文件签署

本议案经本期债券的债券持有人表决通过的，本期债券选择以资抵债选项的申报登记期限请见本议案“二、重组方案的登记安排”(仅限交易日)，相关主体应当签署同意以资抵债选项的全部法律文件。

选择以资抵债选项的本期债券持有人同意受以资抵债选项的约束、严格按照以资抵债选项配合发行人及各相关主体签署以资抵债选项的全部法律文件，如债券持有人未能严格按照以资抵债选项配合发行人及各相关主体签署以资抵债选项的全部法律文件致使相关债券持有人未获配的，相应未获配的标的债券按照本议案“一、(一)本息兑付安排调整”的约定进行本息偿付。

### 4. 以资抵债选项生效及实施

(1) 以资抵债选项的生效

以资抵债选项的生效日为以资抵债选项实施前提条件全部满足之日，且不晚于 2025 年 12 月 31 日。

(2) 以资抵债选项实施的前提条件

以下条件均实现的，以资抵债选项实施：

- 1) 本议案经债券持有人表决通过；

2) 服务型信托完成设立或完成其他合法有效的形式使得债券持有人直接或间接享有特定资产收益权;

3) 实施以资抵债选项不会导致发行人违反对其有约束力的任何合同、协议或其他法律文件,也不会使发行人违反任何法律、法规、部门规章、规范性文件、任何行政部门的命令或决定或任何仲裁机构或司法部门之裁定、裁决或判决;

4) 拟实施以资抵债选项的债券持有人与发起人签署同意以资抵债的全部法律文件,且相关文件已生效。

### (3) 拟适用以资抵债选项债券的注销

债券持有人应当按照以资抵债选项及相关法律文件的安排及时配合发行人及管理人等相关主体完成拟以资抵债债券的注销。

## 5. 以资抵债选项的风险提示

### (1) 部分已垫付资金尚未达到支付条件的风险

A 公司垫付资金共计 1,556,767,360 元人民币,其中 4 亿元人民币已经由 A 政府相关单位出具书面确认文件,剩余应收账款共计 1,156,767,360 元人民币尚未达到《合作合同》约定的支付条件,亦未取得 A 政府相关单位的确认,A 公司无法直接依据《合作合同》要求债务主体履约,因此,如以该财产作为信托底层财产设立信托的,不排除信托收益存在无法实现或难以实现的风险。

### (2) 信托安全风险

拟交付信托财产的 A 公司存在众多债权人,其一,不能排除信托设立后,A 公司的债权人主张信托设立损害债权人利益,并向人民法院申请撤销信托的风险;其二,不能排除 A 公司的债权人通过诉讼、申请保全等方式主张债权实现,导致 A 公司的账户或相关应收账款底层资产被查封,继而导致相关信托收益无法实现的风险;其三,不能排除 A 公司基于 A 公司的债权人申请等方式被受理破产,继而导致破产管理人要求撤销信托的风险,或者受破产影响未来底层资产变现存在较大不确定性的风险;其四,不能排除 A 公司的债权人依照《中华人民共和国信托法》《中华人民共和国民法典》等规定主张信托无效或信托合同无效的风险,如信托无效或信托合同效力存在瑕疵的,受益人最终所能获得返还的财产状况及财产价值具有重大的不确定性。

### (3) 诉讼时效经过的风险



如相关土地成本垫付资金仅能向 A 政府指定相关方主张的，不排除有关权利存在诉讼时效经过的风险，如 A 政府指定相关方主张诉讼时效抗辩的，不排除基础资产无法实现，继而信托项下的特定资产收益权存在无法实现的重大风险。

#### （4）相关债务主体无法按期偿还债务的风险

相关债务主体能否偿还对 A 公司的债务有赖于其还款意愿及还款能力，若基础资产无法按照预期回款，将影响选择以资抵债的债券持有人的受偿。

## 二、重组方案的登记安排

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、其他事项

本议案如未经本次债券持有人会议表决通过，本期债券将不适用本议案中本息兑付安排调整，无法参与债券购回选项、股票选项以及以资抵债选项的登记。

如因不可抗力或因由相关法律、行政法规或规章制度对发行人及/或发行人下属子公司的现金、基础资产进行监管、查封、扣押等致使发行人未能按照预定日期完成任一重组方案选项的，发行人将在 24 个月内尽最大努力促成尽快完成全部重组方案选项。

**为有序推进本期债券重组事项，本期债券存在长期停牌的风险。**

本议案如经本次债券持有人会议表决通过，则自本议案通过之日起，对本期债券全体债券持有人均具有法律约束力，本期债券《募集说明书》《债券受托管理协议》等交易文件与本议案不一致的，以本议案为准，不再适用本期债券《募集说明书》《债券受托管理协议》等相关文件的有关约定，根据本次债券持有人会议决议具体实施重组方案时无需再行经过债券持有人会议表决。