

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
(关于债券购回实施)

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 3 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..... | 8 |
| 五、受托管理人的联系方式..... | 8 |

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》《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）2025 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）2025 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 3 月 5 日发布《融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）债券购回实施公告》，公告主要内容如下：

“重要提示：

1、根据前期持有人会议已通过议案，融创房地产集团有限公司（以下简称“发行人”“公司”）拟使用自有资金对公司发行的 H 融创 05、H 融创 07、H6 融地 01、PR 融创 01、20 融创 02、H0 融创 03、H1 融创 01、H1 融创 03、H1 融创 04 以及国海证券股份有限公司作为计划管理人、公司作为共同债务人的“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“标的债券”）进行购回（下称“本次债券购回”），合计拟购回资金总额上限为 800,000,000（含）元人民币，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，标的债券购回全价=购回净价=债券面值×20%/张。

2、本次债券购回的申购期限为 2025 年 3 月 10 日至 2025 年 3 月 24 日，购回资金兑付日为 2025 年 4 月 8 日。

3、投资者选择将持有的债券全部或部分用于本次债券购回的，须于购回登记期内进行登记；若投资者未做登记，则视为不接受本次购回要约，将继续持有债券。本公司购回部分债券将及时予以注销，未购回部分按照原有约定进行兑付。

4、为保证本次购回的公正性，本公司申请使用债券回售的方式接受投资者的购回申报，投资者可在购回登记期内通过上海证券交易所交易系统的回售申报模块进行债券购回申报，收市后申报购回的债券份额将被冻结交易。

5、因特殊原因导致本次购回业务取消，投资者申报购回的债券份额将及时解除冻结，公司后续将依据债券持有人会议相应约定提供其他重组选项或本息兑付安排。

6、本次购回申报投资者可撤销。

7、风险提示：公司本次债券购回面向所有债券持有人，公司债券持有人有意以公司确定的价格将持有的债券全部或部分用于本次债券购回的，应于债券购回申报期限内通过上海证券交易所交易系统的回售申报模块进行申报，投资者参与购回可能带来损失，请投资者注意风险。

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，公司后续将依据债券持有人会议相应约定提供其他重组选项或本息兑付安排。

为保证债券购回有关工作的顺利进行，现将有关事宜公告如下：

一、本期债券购回实施办法

1、合计拟购回资金总额上限：800,000,000 元人民币。

根据标的债券 2024 年第二次债券持有人会议（或 2025 年第一次债券持有人会议）议案二《关于本期债券重组的议案》，本次债券购回资金总金额上限不超过 800,000,000 元人民币。如在购回登记期内，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。如在购回登记期内，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。

2、购回登记期：2025 年 3 月 10 日至 2025 年 3 月 24 日。

3、购回资金兑付日：2025 年 4 月 8 日。本公司委托中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为登记购回的投资人办理兑付。

4、购回登记办法：投资者可选择将持有的债券全部或部分用于本次债券购回，在购回登记期内通过上海证券交易所交易系统的回售申报模块进行购回申报。如果当日未能申报成功，或有未进行购回申报的债券余额，可于次日继续进行购回申报（限购回登记期内）。

5、选择购回的投资者须于购回登记期内进行登记，逾期未办理购回登记手续即视为投资者不接受本次购回要约，继续持有相应债券。本公司购回部分债券将及时予以注销。

6、已进行购回登记的投资者可于 2025 年 3 月 10 日至 2025 年 3 月 24 日通过固定收益证券综合电子平台回售撤销模块或上海证券交易所认可的方式办理购回撤销业务。

7、申报金额高于拟购回资金总额时分配方案

如在购回登记期内，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。如在购回登记期内，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。

未成交的登记购回债券将由本公司向上海证券交易所、中国证券登记结算有限公司上海分公司提出撤销申请。

二、拟购回公司债券具体购回方案

本公司拟对 10 只标的债券进行购回，合计拟购回资金总额上限为 800,000,000 元人民币，购回方案详情如下：

| 债券代码 | 债券简称 | 债券余额（元） | 拟购回资金总额（元） | 购回价格（元/张） |
|-----------|-----------|-----------------------|----------------------|-----------|
| 135548 | H 融创 05 | 1,396,663,000 | 合计拟购回资金总额上限为 8 亿元人民币 | 20.00 |
| 136624 | H 融创 07 | 2,018,384,000 | | 20.00 |
| 118470 | H6 融地 01 | 423,047,000 | | 20.00 |
| 163376 | PR 融创 01 | 2,880,678,000 | | 15.00 |
| 163377 | 20 融创 02 | 3,164,446,000 | | 20.00 |
| 114821 | H0 融创 03 | 1,263,434,000 | | 20.00 |
| 149350 | H1 融创 01 | 1,512,158,000 | | 20.00 |
| 149436 | H1 融创 03 | 1,926,319,000 | | 20.00 |
| 133033 | H1 融创 04 | 582,990,000 | | 20.00 |
| 136171 | H21 融 1 优 | 243,337,380 | | 15.80 |
| 合计 | - | 15,411,456,380 | | |

购回登记期：2025 年 3 月 10 日至 2025 年 3 月 24 日

购回资金兑付日：2025 年 4 月 8 日

拟购回资金总额上限：800,000,000 元人民币。

根据标的债券 2024 年第二次债券持有人会议（或 2025 年第一次债券持有人会议）议案二《关于本期债券重组的议案》，本次债券购回资金总金额上限不超过 800,000,000 元人民币。如在购回登记期内，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。如在购回登记期内, 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。

购回价格: 20.00 元/张(不含息)。以一手为一个购回单位, 即购回数量必须是一手的整数倍(一手为 10 张)。

购回价格的确定机制及其合理性:

本次债券购回价格为 20.00 元/张(不含息), 根据本期债券 2025 年第一次债券持有人会议决议, 按照本次债券购回资金到账日剩余本金 100.00 元/张×20%=20.00 元/张。

三、购回资金兑付办法

(一) 本公司委托中国证券登记结算上海分公司进行债券购回资金兑付。本公司将在本次购回资金兑付日前 2 个交易日将本次债券的购回资金足额划付至中国证券登记结算上海分公司指定的银行账户。

(二) 中国证券登记结算上海分公司在收到款项后, 通过资金结算系统将债券购回资金划付给相应的兑付机构(证券公司或中证登上海分公司认可的其他机构), 投资者于兑付机构领取债券购回资金。

四、关于本期债券企业债券利息所得税的征收

(一) 关于向个人投资者征收企业债券利息所得税的说明根据《中华人民共和国个人所得税法》和《企业债券管理条例》等相关法规和文件的规定, 本期债券个人投资者应就其获得的债券利息所得缴纳企业债券利息个人所得税。本期债券发行人已在本期债券募集说明书中对上述规定予以明确说明。

按照《国家税务总局关于加强企业债券利息个人所得税代扣代缴工作的通知》(国税函[2003]612 号) 规定, 本期债券利息个人所得税将统一由各兑付机构负责代扣代缴并直接向各兑付机构所在地的税务部门缴付。请各兑付机构按照个人所得税法的有关规定做好代扣代缴个人所得税工作。如各兑付机构未履行上述债券利息个人所得税的代扣代缴义务, 由此产生的法律责任由各兑付机构自行承担。

(二) 关于向非居民企业征收企业债券利息所得税的说明

根据 2021 年 11 月 22 日发布的《关于延续境外机构投资境内债券市场企业所得税、增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告 2021 年 34 号), 自 2021 年 11 月 7 日起至 2025 年 12 月 31 日止, 对境外机构投资境内债券市场取得的债券利息收入暂免征收企业所得税和增值税。上述暂免征收企业所得税的范围不包括境外机构在境内设立的机构、场所取得的与该机构、场所有实际联系的债券利息。

五、后续重组方案登记安排及风险提示

根据前期持有人会议已通过议案，待债券购回选项获配结束后，发行人将开始推进标的债券的股票选项申报登记的相关工作；待股票选项获配结束后，发行人将开始推进标的债券的以资抵债选项申报登记的相关工作。具体的登记期间及登记方式以发行人公告为准，并进一步提示广大债券投资者注意以下风险。

1、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（包括但不限于被提起清盘等）导致融创中国部分或全部股票交易受到限制，投资者在此期间不能买卖相关股票。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清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标的债券 2024 年第二次债券持有人会议（或 2025 年第一次债券持有人会议）议案二《关于本期债券重组的议案》“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。

2、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

发行人间接控股子公司（“A 公司”）与某地市级区政府（“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”）。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。

六、相关机构及联系方式

1、发行人：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：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

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(关于债券购回实施)》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3月12日