

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  
年度受托管理报告  
(2024 年度)

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 6 月

## 重要声明

国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通证券”）编制本报告的内容及信息均来源于融创房地产集团有限公司对外公布的《融创房地产集团有限公司公司债券年度报告（2024年）》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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。

# 目 录

第一章 本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况.....	1
第二章 发行人 2024 年度经营情况及财务状况.....	9
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....	12
第四章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....	13
第五章 债券持有人会议召开情况.....	14
第六章 本次债券的本息偿付情况及偿债保障措施执行情况.....	14
第七章 发行人偿债意愿和能力分析.....	16
第八章 本次债券的信用评级情况.....	17
第九章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	18
第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	19
第十一章 其他事项.....	21

# 第一章 本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

## 一、发行人名称

中文名称：融创房地产集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）

英文名称：Sunac Real Estate Group Co.,Ltd.

## 二、核准文件和核准规模

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。本期债券已于 2022 年 8 月作为特定债券转让，债券简称变更为“H 融创 07”。

## 三、本次债券的主要条款

- 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 13.78 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》。

#### 四、债券受托管理人履行职责情况

国泰海通证券作为本期债券的债券受托管理人，在债券发行完成后，在公司债券存续期内，严格按照《债券受托管理协议》中的约定，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益，具体情况如下：

##### 1、关于信息披露

国泰海通证券通过持续监测公开信息、现场排查等多种手段，督促发行人及时履行信息披露义务，针对发行人重大事项及时出具受托管理事务报告，按照相关规定的要求出具了年度受托管理事务报告。

2024年1月1日至本报告出具日，针对本次债券相关重大事项，国泰海通证券公告了临时受托管理事务报告，并按照求出具了年度受托管理事务报告，具体情况如下：

(1) 年度受托管理报告

受托管理人国泰海通证券于 2024 年 6 月 28 日披露了《融创房地产集团有限公司公司债券年度受托管理报告（2023 年度）》。

(2) 临时受托管理事务报告

针对以下重大事项，受托管理人受托管理人国泰海通证券按照相关规定出具了临时受托管理报告：

发行人公告时间	公告内容	受托管理人履职情况
2024 年 1 月 12 日	融创房地产集团有限公司关于公司被纳入失信被执行人的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024 年 2 月 7 日	融创房地产集团有限公司关于公司被纳入失信被执行人的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024 年 2 月 21 日	融创房地产集团有限公司关于公司债券偿付保障措施的重大事项公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024 年 2 月 23 日	融创房地产集团有限公司关于公司及有关责任人收到公开谴责处分的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024 年 3 月 6 日	融创房地产集团有限公司关于公司被纳入失信被执行人的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024 年 3 月 22 日	融创房地产集团有限公司关于重大资产出售的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024 年 3 月 25 日	融创房地产集团有限公司关于控股股东重要事项的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024 年 4 月 3 日	融创房地产集团有限公司关于公司被纳入失信被执行人的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024 年 4 月 30 日	融创房地产集团有限公司关于收到纪律处分的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024 年 4 月 30 日	融创房地产集团有限公司关于财务负责人及监事变更的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024 年 5 月 9 日	融创房地产集团有限公司关于公司被纳入失信被执行人的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告

发行人公告时间	公告内容	受托管理人履职情况
2024年6月3日	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变更的通知	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年6月5日	融创房地产集团有限公司关于公司被纳入失信被执行人的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年6月7日	融创房地产集团有限公司2016年公司债券（第一期）（品种二）2024年分期付息安排的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年6月14日	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变更的通知	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年6月17日	融创房地产集团有限公司关于公司债券偿付保障措施的重大事项公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年6月17日	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	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年6月17日	融创房地产集团有限公司关于出售资产的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年6月25日	融创房地产集团有限公司关于“H融创07”复牌的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年7月5日	融创房地产集团有限公司关于公司被纳入失信被执行人的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年8月5日	融创房地产集团有限公司关于公司债券偿付保障措施的重大事项公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年8月5日	融创房地产集团有限公司涉及重大诉讼的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年8月6日	融创房地产集团有限公司关于公司被纳入失信被执行人的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年8月23日	融创房地产集团有限公司关于公司未能清偿到期债务的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年8月26日	融创房地产集团有限公司涉及重大诉讼的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告

发行人公告时间	公告内容	受托管理人履职情况
2024年8月26日	融创房地产集团有限公司涉及重大诉讼的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年9月19日	融创房地产集团有限公司关于公司债券偿付保障措施的重大事项公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年9月24日	融创房地产集团有限公司关于公司未能清偿到期债务及被纳入失信被执行人情况的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年9月30日	融创房地产集团有限公司关于公司债券偿付保障措施的重大事项公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年9月30日	融创房地产集团有限公司涉及重大诉讼的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年10月18日	融创房地产集团有限公司关于控股股东重要事项的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年10月25日	融创房地产集团有限公司关于公司债券停牌的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年10月25日	融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年11月6日	融创房地产集团有限公司关于控股股东重要事项的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年11月14日	融创房地产集团有限公司关于公司债券复牌的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年11月26日	融创房地产集团有限公司关于公司债券停牌的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年11月26日	融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年12月9日	融创房地产集团有限公司2016年公司债券（第一期）（品种二）2024年分期本息偿付安排的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年12月23日	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	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2024年12月31日	融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2025年1月3日	融创房地产集团有限公司关于公司债券复牌的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告

发行人公告时间	公告内容	受托管理人履职情况
2025年1月3日	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	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2025年1月10日	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	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2025年1月10日	融创房地产集团有限公司关于公司债券停牌的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2025年1月13日	融创房地产集团有限公司关于控股股东重要事项的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2025年1月21日	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	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2025年1月22日	融创房地产集团有限公司关于公司债券复牌的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2025年1月24日	融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2025年2月6日	融创房地产集团有限公司关于公司债券停牌的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2025年2月19日	融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2025年2月28日	融创房地产集团有限公司关于控股股东重要事项的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2025年3月5日	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	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2025年3月26日	融创房地产集团有限公司2016年公司债券（第一期）（品种二）债券购回申报结果公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2025年4月1日	融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2025年4月8日	融创房地产集团有限公司2016年公司债券（第一期）（品种二）债券购回实施结果公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2025年4月18日	融创房地产集团有限公司关于控股股东重要事项的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2025年4月28日	融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告

发行人公告时间	公告内容	受托管理人履职情况
2025年4月29日	融创房地产集团有限公司关于控股股东重要事项的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2025年5月16日	融创房地产集团有限公司关于公司债券复牌的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2025年5月16日	融创房地产集团有限公司关于控股股东重要事项的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2025年5月26日	融创房地产集团有限公司关于公司债券停牌的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2025年5月27日	融创房地产集团有限公司2016年公司债券（第一期）（品种二）关于开展融创中国股票经济收益权兑付选项的提示性公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2025年6月4日	融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2025年6月9日	融创房地产集团有限公司2016年公司债券（第一期）（品种二）关于融创中国股票经济收益权兑付选项开放申请申报的提示性公告	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2025年6月9日	融创房地产集团有限公司2016年公司债券（第一期）（品种二）之债务重组类置换债券置换协议	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告
2025年6月9日	融创房地产集团有限公司2016年公司债券（第一期）（品种二）之债务重组类置换债券置换方案	就此事项，受托管理人已按照规定披露了临时受托管理事务报告

## 2、关于募集资金使用

详情见本报告之“第三章 发行人募集资金使用和披露的核查情况、专项账户运作情况”，2024年内，发行人不涉及募集资金使用事项。

## 3、关于偿债资金和展期方案落实情况督导

国泰海通证券已在本期债券历次本息兑付节点前，督促发行人及时筹措偿债资金；在本期债券展期后，督促发行人及时履行展期方案的各项义务。截至本报告出具日，经本期债券2024年第一次债券持有人会议和2025年第一次持有人会议审议通过，本期债券本息兑付安排完成调整。国泰海通已督促发行人按照本期

债券已审议通过的《关于本期债券重组的议案》，落实相关议案内容。截至本报告出具日，本期债券已完成重组方案的债券购回选项，融创中国股票经济收益权兑付选项正在实施中。

#### 4、关于风险排查和风险应对

报告期内，国泰海通证券已结合公开信息查询、现场排查等多种方式，对发行人的信用风险情况进行定期和专项排查，就发行人风险情况及时向监管机构汇报，并督促发行人向债券持有人及时披露重大事项。

## 第二章 发行人 2024 年度经营情况及财务状况

### 一、发行人基本情况

中文名称	融创房地产集团有限公司
中文简称	融创房地产
外文名称	Sunac Real Estate Group Co.,Ltd.
外文缩写	Sunac Real Estate Group Co.,Ltd.
法定代表人	汪孟德
注册资本（万元）	1,501,500.00
实缴资本（万元）	1,500,000.00
注册地址	天津市西青经济技术开发区赛达新兴产业园 C 座 6 层 6-099
办公地址	天津市南开区红旗路 278 号融创中心东区 1 号楼
办公地址的邮政编码	300190
公司网址	www.sunac.com.cn
信息披露负责人：	高曦
电子信箱	sunacbond@sunac.com.cn

### 二、发行人 2024 年度经营情况及财务状况

#### （一）发行人 2024 年度经营情况

发行人主营业务包括房地产开发及商品房销售。发行人所处的房地产行业是我国国民经济的重要组成部分，上游产业有建筑施工、建材、钢铁、水泥等行业；下游产业有装饰、装修业、电气家具业、旅游、园林业、运输业、商业等行业。

发行人 2024 年度实现营业总收入 669.53 亿元，归属于母公司所有者净亏损 166.94 亿元。发行人控股股东 2024 年累计合同销售金额同比下降约 44%，2025 年 1-4 月累计合同销售金额同比仍处于下降趋势，发行人及其控股股东 2024 年度及期后经营情况未发生明显好转。

#### （二）发行人 2024 年度财务情况

发行人最近一年营业收入的具体构成情况如下：

单位：亿元

业务板块	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产销售	610.57	91.19	1,410.34	95.39
文旅业务	52.08	7.78	59.15	4.00
其他	6.88	1.03	9.02	0.61
合计	<b>669.53</b>	<b>100.00</b>	<b>1,478.51</b>	<b>100.00</b>

发行人合并口径最近一年主要经营数据如下：

单位：亿元

项目	2024 年度	2023 年度	同比变动
营业收入	669.54	1,478.51	-54.72%
净利润	-185.88	-374.82	不适用
经营性现金流量净额	51.17	-187.72	不适用

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人其他主要财务数据情况如下：

单位：亿元

项目	2024 年末	2023 年末	变化比例
总资产	8,457.84	9,402.39	-10.05%
总负债	8,293.79	9,025.37	-8.11%
资产负债率	98.06%	95.99%	上升 2.07 个百分点

根据发行人披露的《融创房地产集团有限公司公司债券年度报告（2024 年）》，发行人审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年度财务报表出具了无法表示意见的审计报告。形成无法表示意见的基础如下：

“如财务报表附注“二、财务报表的编制基础(二)持续经营”、财务报表附注“五、合并财务报表项目注释(二十九)”及财务报表附注“八、与金融工具相关的风险(二)”所述，融创地产 2024 年度归属于母公司所有者净亏损 166.94 亿元；2024 年 12 月 31 日，合并资产负债表的货币资金账面余额 140.53 亿元，包括受限制资金 117.06 亿元；2024 年 12 月 31 日，融创地产短期借款、长期借款及应付债券账面余额约为 2,173.65 亿元，包括短期借款 51.83 亿元，一年内到期的长期借款及应付债券 1,737.19 亿元。2024 年 12 月 31 日，融创地产到期未偿付借款为 1,031.55 亿元，导致借款 578.79 亿元可能被要求提前还款。截至本报告日期，融创地产到期未偿付借款本金为 1,076.29 亿元，导致借款 496.00 亿元可

能被要求提前还款。此外，如财务报表附注“十一、承诺及或有事项(二)或有事项”所述，融创地产因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件。上述情况表明可能存在对融创地产持续经营能力产生疑虑的多项重大不确定性。

融创地产已经在财务报表附注“二、财务报表的编制基础(二)持续经营”中披露管理层改善融创地产流动资金及财务状况的多项措施。这些改善措施是否能够落实存在多种不确定性。由于上述有关持续经营的多项不确定因素及其之间可能存在相互影响而对财务报表所产生的累计影响，我们无法判断融创地产采用持续经营假设编制财务报表是否恰当。”

综上，发行人存在流动性压力较大、偿债能力下降的情形。

### 第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

本期债券募集资金已按募集说明书约定于本次报告期前使用完毕。

## 第四章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

### 一、增信机制

本期债券发行时无担保。根据发行人于 2022 年 9 月 30 日发布的《融创房地产集团有限公司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）增信措施发生变更的公告》，宁波甬源企业管理咨询有限公司（以下简称“出质人”）与国泰海通证券股份有限公司（以下简称“受托管理人”，受托管理人代表“H 融创 07”全体债券持有人，下同）于 2022 年 9 月 6 日签署了《股权质押合同》，以出质人所有的宁波甬坤企业管理咨询有限公司（以下简称“标的公司”）100%的股权及上述股权对应的全部收益，为本期债券提供质押增信；2022 年 9 月 26 日，股权质押登记手续已办理完成。

### 二、偿债保障措施

根据本期债券的募集说明书，本期债券偿债保障措施包括制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、指定并严格执行资金管理计划、按照要求进行信息披露等。

根据发行人 2022 年 12 月 26 日发布的《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》，发行人同意以“重庆文旅城”和“绍兴黄酒小镇”的“收益权”为包括本期债券在内的 4 支债券提供偿付保障措施。

截至本报告出具日，除本报告之“第六章 本次债券的本息偿付情况及偿债保障措施执行情况”披露的情况外，发行人未披露其他增信措施和偿付保障措施的的重大变化。

## 第五章 债券持有人会议召开情况

2022 年度，本期债券共召开两次持有人会议：

1、发行人于 2022 年 8 月 11 日发布了《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》，国泰海通作为召集人于 2022 年 8 月 12 日 9:00 至 2022 年 8 月 15 日 15:00 召集召开了“16 融创 07”2022 年第一次债券持有人会议。根据 2022 年 8 月 16 日发布的《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》，“16 融创 07”2022 年第一次债券持有人会议表决通过了《关于本次持有人会议豁免事项的议案》、《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》、《关于发行人承诺“不逃废债”的议案》及《关于修改<债券持有人会议规则>会议通知公告日期条款的议案》四个议案。

2、发行人于 2022 年 12 月 2 日发布了《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》，于 2022 年 12 月 9 日发布了《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变更的通知》，于 2022 年 12 月 16 日发布了《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变更的通知》，国泰海通作为召集人于 2022 年 12 月 6 日 9:00 至 2022 年 12 月 23 日 22:00 召集召开了“H 融创 07”2022 年第二次债券持有人会议。根据 2022 年 12 月 26 日发布的《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》，“H 融创 07”2022 年第二次债券持有人会议表决通过了《关于本次持有人会议豁免事项的议案》、《关于进一步调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施的议案》及《关于增加 30 个交易日宽限期的议案》三个议案。

2023 年度，本期债券未召开持有人会议。

2024 年 1 月 1 日至本报告出具日，本期债券共召开三次持有人会议：

1、本期债券已于 2024 年 5 月 10 日至 2024 年 6 月 21 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 年第一次债券持有人会议。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 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券 2024 年第一次债券持有人会议表决通过了《关于本次持有人会议豁免事项的议案》、《关于调整本期债券本息兑付安排的议案》两项议案，详情见《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）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》。

2、发行人于 2024 年 11 月 27 日发布的《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 年第二次债券持有人会议的通知》（以下简称“《会议通知》”）；2024 年 12 月 9 日发布的《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 年第二次债券持有人会议变更的通知》、2024 年 12 月 23 日发布的《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 年第二次债券持有人会议变更的通知》、2024 年 12 月 27 日发布的《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 年第二次债券持有人会议变更的通知》（以下合称“《补充通知》”）。根据《会议通知》和《补充通知》，发行人作为召集人于 2024 年 12 月 2 日 9:00 至 2025 年 1 月 3 日 18:00 召集召开了“H 融创 07”2024 年第二次债券持有人会议。根据 2025 年 1 月 3 日发布的《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》，“H 融创 07”2024 年第二次债券持有人会议未形成有效决议。

3、发行人于 2025 年 1 月 10 日发布的《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》（以下简称“《会议通知》”），根据《会议通知》，发行人作为召集人于 2025 年 1 月 15 日 9:00 至 2025 年 1 月 21 日 18:00 召集召开了“H 融创 07”2025 年第一次债券持有人会议。根据 2025 年 1 月 21 日发布的《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》，“H 融创 07”2025 年第一次债券持有人会议审议通过《关于本次持有人会议豁免事项的议案》、《关于本期债券重组的议案》、《关于同意调整宽限期的议案》三项议案，其中《关于同意调整宽限期的议案》根据《会议通知》的约定不生效。

## 第六章 本次债券的本息偿付情况及偿债保障措施执行情况

### 一、本息偿付情况

经本期债券 2024 年第一次债券持有人会议和 2025 年第一次持有人会议审议通过，本期债券本息兑付安排完成调整，本期债券 2024 年度已不涉及兑付事项。国泰海通已督促发行人按照本期债券已审议通过的《关于本期债券重组的议案》，落实相关议案内容。截至本报告出具日，本期债券已完成重组方案的债券购回选项，融创中国股票经济收益权兑付选项正在实施中。

### 二、偿债保障措施执行情况

根据发行人 2022 年 12 月 26 日发布的《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》，发行人同意以“重庆文旅城”和“绍兴黄酒小镇”的“收益权”为包括本期债券在内的 4 支债券提供偿付保障措施。

第三方审计机构将在展期期间定期审阅开发回款或出售回款、资金支出情况、剩余现金流产生及支出情况。根据发行人 2023 年 4 月发布的《融创房地产集团有限公司关于聘请第三方审计机构落实债券偿付保障措施的公告》，发行人已聘请浙江耀信会计师事务所有限公司（以下简称“耀信会计师事务所”）作为第三方审计机构对前述偿付保障措施进行监督，截至本报告出具日，发行人已于 2023 年 7 月、2023 年 12 月、2024 年 6 月和 2024 年 12 月发布了《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》，披露了耀信会计师事务所对偿付保障资产各审计期间的货币资金收入和支出情况的审计意见。

截至本报告出具日，发行人已披露了境内债券偿付保障措施涉及出售、诉讼、执行、司法拍卖、被申请以资抵债等重大事项的情况，详情见发行人于 2023 年 7 月 4 日发布的《融创房地产集团有限公司关于出售资产的公告》、发行人于 2023 年 12 月 13 日发布的《融创房地产集团有限公司关于公司债券偿付保障措施的重

大事项公告》、发行人于 2024 年 2 月 21 日发布的《融创房地产集团有限公司关于公司债券偿付保障措施的重大事项公告》、发行人于 2024 年 6 月 17 日发布的《融创房地产集团有限公司关于公司债券偿付保障措施的重大事项公告》、发行人于 2024 年 6 月 17 日发布的《融创房地产集团有限公司关于出售资产的公告》、发行人于 2024 年 8 月 5 日发布的《融创房地产集团有限公司关于公司债券偿付保障措施的重大事项公告》、发行人于 2024 年 9 月 19 日发布的《融创房地产集团有限公司关于公司债券偿付保障措施的重大事项公告》、发行人于 2024 年 9 月 30 日发布的《融创房地产集团有限公司关于公司债券偿付保障措施的重大事项公告》、发行人于 2024 年 10 月 25 日发布的《融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告》、发行人于 2024 年 11 月 26 日发布的《融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告》、发行人于 2024 年 12 月 31 日发布的《融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告》、发行人于 2025 年 1 月 24 日发布的《融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告》、发行人于 2025 年 2 月 19 日发布的《融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告》、发行人于 2025 年 4 月 1 日发布的《融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告》、发行人于 2025 年 4 月 28 日发布的《融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告》、发行人于 2025 年 6 月 4 日发布的《融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告》。

此外，根据耀信会计师事务所出具的“浙耀信专字[2024]219号”专项审计报告，“绍兴黄酒小镇”涉及的绍兴弘里文旅发展有限公司建设的商业区部分地块处于停工或尚未开发状态。

国泰海通证券特提示投资者关注偿付保障措施涉及重大事项的情况，并关注相关事项对发行人偿债能力的潜在影响。

## 第七章 发行人偿债意愿和能力分析

发行人主要偿债能力指标情况具体如下：

项目	2024 年度/末	2023 年度/末
资产负债率	98.06%	95.99%
流动比率	0.86	0.89
速动比率	0.21	0.21

2024 年度，从长期偿债能力指标来看，发行人资产负债率为 98.06%，较上年度进一步提高，从短期偿债指标来看，发行人流动比率和速动比率均小于 1 且较上年度未有明显好转。

2021 年下半年以来，房地产行业环境发生了较大变化，发行人销售下滑、融资难度加大，出现净现金流压力增大、账面可用货币资金大幅减少的情况，行业环境及融资环境发生较大不利变化导致发行人面临阶段性流动性困难。2022 年 6 月，本期债券完成首次展期；2022 年 12 月，包括本期债券在内的发行人境内公开市场债券整体完成展期；2024 年 6 月，本期债券完成第三次展期；2025 年 1 月，包括本期债券在内的发行人境内公开市场债券均完成重组方案的通过。

就财务状况而言，发行人归属于母公司所有者净亏损 166.94 亿元，因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件，货币资金账面余额 140.53 亿元（包括受限制资金 117.06 亿元）。

整体而言，发行人偿债能力大幅下降。

## 第八章 本次债券的信用评级情况

根据发行人于 2023 年 6 月 15 日发布的《融创房地产集团有限公司关于终止信用评级情况的公告》，因发行人目前无法提供评级所需资料，且根据发行人自身需求并结合相关业务实际情况，发行人不再委托中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）对公司主体及相关债项进行信用评级。根据相关监管规定和《中诚信国际终止评级制度》，经中诚信国际信用评级委员会审议决定，自中诚信国际《中诚信国际关于终止融创房地产集团有限公司主体和相关债项信用评级的公告》发布之日起，中诚信国际终止对公司主体信用评级及“H 融创 07”、“PR 融创 01”、“20 融创 02”、“H1 融创 01”和“H1 融创 03”的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。

作为本次公司债券的受托管理人，国泰海通证券特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

## 第九章 发行人信息披露义务履行的核查情况

国泰海通证券通过月度重大事项问询、公开信息查询动态监测等方式定期及不定期督促发行人完成信息披露。但因发行人自公司债券展期后未能及时、完整就相关重大事项回函，导致发行人部分临时信息披露存在不及时问题。2024 年度，发行人存在下列事项披露不及时或未完成信息披露的情形：

1、因未能按时披露 2022 年中期报告，发行人于 2024 年 2 月 23 日发布的《融创房地产集团有限公司关于公司及有关责任人收到公开谴责处分的公告》披露了收到上海证券交易所纪律处分决定书（[2023]135 号）《关于对融创房地产集团有限公司及有关责任人予以公开谴责的决定》的情况，于 2024 年 4 月 30 日发布《融创房地产集团有限公司关于收到纪律处分的公告》披露了收到深圳证券交易所《关于对融创房地产集团有限公司及相关当事人给予通报批评处分的决定》（深证上〔2024〕133 号）的情况。

2、发行人存在生产经营状况发生重大变化、重大亏损、资产受限、未能清偿到期债务、涉及重大诉讼仲裁、被审计机构出具无法表示意见的审计报告等重大事项，国泰海通已履行债券受托管理人职责，根据公开信息查询情况，提示发行人及时进行信息披露。

## 第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

### 一、对外担保情况

2024 年末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 2,061.51 亿元，对外担保的余额为 475.58 亿元。

### 二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

根据《融创房地产集团有限公司公司债券年度报告（2024 年）》、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《融创房地产集团有限公司 2024 年度审计报告》，发行人因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件。上述情况表明可能存在对融创地产持续经营能力产生疑虑的多项重大不确定性。

### 三、资产被查封情况

根据发行人披露的《融创房地产集团有限公司公司债券年度报告（2024 年）》，截至 2024 年 12 月 31 日，发行人存在被查封资产金额明细如下，其中部分资产涉及抵押：

单位：亿元

资产类别	期末账面价值
存货	972.43
固定资产	243.40
投资性房地产	36.29
无形资产	22.44
在建工程	16.32
合计	<b>1,290.88</b>

### 四、相关当事人

报告期内，本次公司债券的受托管理人未发生变动，根据发行人 2023 年 6 月发布的《融创房地产集团有限公司关于终止信用评级情况的公告》，中诚信国际终止对发行人主体信用评级及“H 融创 07”、“PR 融创 01”、“20 融创 02”、

“H1 融创 01”和“H1 融创 03”的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。

## 五、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

2021 年度下半年以来，发行人面临阶段性流动性困难，偿债能力大幅下降。2022 年度，包括本期债券在内的发行人境内公开市场存续债券已全部完成展期。受托管理人持续关注发行人相关情况，督促发行人持续履行信息披露义务，排查问询发行人历次兑付的资金筹备情况，在受托管理工作中积极了解和反馈投资者的诉求。2023 年度，国泰海通证券督促发行人按照展期方案及时完成两次现金支付及小额兑付的资金筹措和兑付，并及时就相关情况向监管机构汇报。2024 年 1 月 1 日至本报告出具日，本期债券已于 2024 年 6 月完成进一步展期，于 2025 年 1 月审议通过重组方案。

受托管理人将持续跟踪发行人存续期内公司债券偿付资金筹集进展及最终履约情况，持续开展发行人存续期内公司债券信用风险管理工作，并持续保持与监管机构和投资者的沟通。在出现本期债券的《募集说明书》、《持有人会议规则》以及《受托管理协议》等文件约定的应召集持有人会议的情形时受托管理人将通知并召开持有人会议。

## 第十一章 其他事项

### 一、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化

发行人生产经营外部条件等发生了重大变化。自 2021 年下半年以来，房地产行业环境发生了较大变化，发行人销售下滑、融资难度加大，出现净现金流压力增大、账面可用货币资金大幅减少的情况，发行人面临阶段性流动性困难。

### 二、2024 年度业绩亏损

发行人 2024 年度合并口径净利润为-185.88 亿元，归属于母公司所有者净亏损 166.94 亿元，超过 2023 年末净资产 10%。

### 三、审计机构无法表示意见的情况

发行人审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年财务报表出具了无法表示意见的审计报告。形成无法表示意见的基础如下：

“如财务报表附注“二、财务报表的编制基础(二)持续经营”、财务报表附注“五、合并财务报表项目注释(二十九)”及财务报表附注“八、与金融工具相关的风险(二)”所述，融创地产 2024 年度归属于母公司所有者净亏损 166.94 亿元；2024 年 12 月 31 日，合并资产负债表的货币资金账面余额 140.53 亿元，包括受限制资金 117.06 亿元；2024 年 12 月 31 日，融创地产短期借款、长期借款及应付债券账面余额约为 2,173.65 亿元，包括短期借款 51.83 亿元，一年内到期的长期借款及应付债券 1,737.19 亿元。2024 年 12 月 31 日，融创地产到期未偿付借款为 1,031.55 亿元，导致借款 578.79 亿元可能被要求提前还款。截至本报告日期，融创地产到期未偿付借款本金为 1,076.29 亿元，导致借款 496.00 亿元可能被要求提前还款。此外，如财务报表附注“十一、承诺及或有事项(二)或有事项”所述，融创地产因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件。上述情况表明可能存在对融创地产持续经营能力产生疑虑的多项重大不确定性。

融创地产已经在财务报表附注“二、财务报表的编制基础(二)持续经营”中披露管理层改善融创地产流动资金及财务状况的多项措施。这些改善措施是否能够落实存在多种不确定性。由于上述有关持续经营的多项不确定因素及其之间可能存在相互影响而对财务报表所产生的累计影响，我们无法判断融创地产采用持续经营假设编制财务报表是否恰当。”

#### 四、债务逾期情况

根据《融创房地产集团有限公司公司债券年度报告（2024年）》，截至2024年12月31日，发行人到期未偿付借款为1,031.55亿元，导致借款578.79亿元可能被要求提前还款。

#### 五、涉及被列为失信被执行人的情况

自2023年起，发行人已累计披露了发行人数百项被纳入失信被执行人的情况。

（本页无正文，为《融创房地产集团有限公司公司债券年度受托管理报告（2024年度）》之盖章页）

债券受托管理人：国泰海通证券股份有限公司



2025年 6月 30日