

债券简称: H 融创 05

债券代码: 135548.SH

债券简称: H 融创 07

债券代码: 136624.SH

债券简称: CZ 融创 05

债券代码: 259490.SH

债券简称: CZ 融创 07

债券代码: 243442.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
(关于公司及有关责任人收到通报批评处分)

债券受托管理人



国泰海通证券股份有限公司
GUOTAI HAITONG SECURITIES CO., LTD.

(住所: 中国(上海)自由贸易试验区商城路 618 号)

2026 年 1 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”）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 2016 年非公开发行公司债券（第四期）募集说明书》、《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）》、《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）募集说明书》、置换债券持有人与发行人签署的《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）之债务重组类置换债券置换协议》《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》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海通证券提供的资料等。国泰海通证券按照《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》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海通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.....	5
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

（一）H 融创 05

本次公司债券已经上海证券交易所于 2015 年 12 月 16 日签发的“上证函[2015]2514 号”文无异议确认，公司获准向合格投资者非公开发行面值总额不超过 50 亿元的公司债券。

本次公司债券发行总额不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元），拟分期发行。首期基础发行规模为 10 亿元，可超额配售不超过 40 亿元，最终发行规模 27 亿元，债券名称“融创房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）”；第二期基础发行规模为 10 亿元，可超额配售不超过 13 亿元，最终发行规模 23 亿元，债券名称“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）”。

（二）H 融创 07

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

（一）H 融创 05

1、债券名称：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）

2、债券简称：H 融创 05

3、债券代码：135548.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 23.00 亿元，目前存续规模 2.15 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非公开发行 2016 年公司债券（第四期）2022 年第一次债券持有人会议、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）2022 年第二次债券持有人会议、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）2024 年第一次债券持有人会议审议通过，具体安排详见《关于召开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）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非公开发行 2016 年公司债券（第四期）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非公开发行 2016 年公司债券（第四期）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非公开发行 2016 年公司债券（第四期）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非公开发行 2016 年公司债券（第四期）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非公开发行 2016 年公司债券（第四期）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非公开发行 2016 年公司债券（第四期）2024 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非公开发行 2016 年公司债券（第四期）2024 年第二次债券持有人会议结果的公告》。

（二）H 融创 07

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 1.08 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）CZ 融创 05

1、债券名称：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）之债务重组类置换债券

2、债券代码：259490.SH

3、债券简称：CZ 融创 05

4、发行人：融创房地产集团有限公司

5、置换规模：人民币 4.82516 亿元

6、债券期限：2 年

7、面值：100 元

8、票面利率：1%，根据截止至 2025 年 6 月 27 日置换债券持有人与发行人签署的《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）之债务重组类置换债券置换协议》相关条款，同意免除发行人在本置换债券项下的付息义务。

9、起息日：2025 年 7 月 24 日。

10、置换债券兑付安排：根据发行人于 2025 年 6 月 6 日披露的《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）之债务重组类置换债券置换协议》，发行人将协调控股股东融创中国控股有限公司（以下简称“融创中国”）向特殊目的信托增发特定数量的普通股股票，发行人承诺将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，相关中介等费用及税费的金额占出售定增股票所获资金的 1%）等额的境内资金偿付置换债券持有人，置换债券持有人可以在指令出售期间内每个月的前 3 个交易日（含当日）发送当月唯一一次有效的出售股数指令。

融创中国已于 2025 年 7 月 9 日完成 754,468,943 股股票的定增工作，发行人将全力推动置换债券持有人于 2025 年 8 月起在指令出售期间每个月的前 3 个交易日（含当日）通过操作平台向发行人或指定第三方填报出售股数指令申报数量，具体开放指令出售时间、下达指令方式请以后续公告为准。

11、担保方式：本置换债券为无担保债券。

12、债券受托管理人：国泰海通证券股份有限公司。

（四）CZ 融创 07

1、债券名称：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

2、债券代码：243442.SH

3、债券简称：CZ 融创 07

4、发行人：融创房地产集团有限公司

5、置换规模：人民币 11.93745 亿元

6、债券期限：2 年

7、面值：100 元

8、票面利率：1%，根据截止至 2025 年 6 月 27 日置换债券持有人与发行人签署的《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》相关条款，同意免除发行人在本置换债券项下的付息义务。

9、起息日：2025 年 7 月 24 日。

10、置换债券兑付安排：根据公司于 2025 年 6 月 6 日披露的《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换协议》，发行人将协调控股股东融创中国控股有限公司（以下简称“融创中国”）向特殊目的信托增发特定数量的普通股股票，发行人承诺将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，相关中介等费用及税费的金额为出售定增股票所获资金的 1%）等额的境内资金偿付置换债券持有人，置换债券持有人可以在指令出售期间内每个月的前 3 个交易日（含当日）发送当月唯一一次有效的出售股数指令。

融创中国已于 2025 年 7 月 9 日完成 754,468,943 股股票的定增工作，发行人将全力推动置换债券持有人于 2025 年 8 月起在指令出售期间每个月的前 3 个交易日（含当日）通过操作平台向发行人或指定第三方填报出售股数指令申报数量，具体开放指令出售时间、下达指令方式请以后续公告为准。

11、担保方式：本置换债券为无担保债券。

12、债券受托管理人：国泰海通证券股份有限公司。

三、本期债券的重大事项

国泰海通作为“H 融创 05”、“H 融创 07”、“CZ 融创 05”、“CZ 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 2026 年 1 月

9日发布《融创房地产集团有限公司关于公司及有关责任人收到通报批评处分的公告》，公告主要内容如下：

“融创房地产集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）收到上海证券交易所纪律处分决定书（[2025]273号）《关于对融创房地产集团有限公司及有关责任人予以通报批评的决定》（以下简称“《处分决定》”）。现将有关情况公告如下：

一、《处分决定》主要内容

当事人：

融创房地产集团有限公司。

汪孟德，融创房地产集团有限公司时任董事长、总经理。

程轶，融创房地产集团有限公司时任财务负责人、信息披露事务负责人。

韩耀林，融创房地产集团有限公司时任财务负责人。

高曦，融创房地产集团有限公司时任信息披露事务负责人。

（一）违规事实情况

发行人于2016年6月至2020年5月期间发行了16融创05、20融创02等公司债券，相关债券在上海证券交易所上市交易或挂牌转让。

经查明，发行人于2022年年末、2023年年末及2024年均存在债务逾期事项，且截至2022年年末、2023年年末的逾期金额均已达到临时信息披露标准，及2024年1月至6月期间、2024年7月至12月期间新增逾期金额亦已达到临时信息披露标准，但发行人未及时就相关事项披露临时报告。

（二）责任认定和处分决定

1、责任认定

发行人未及时披露债务逾期相关事项，上述行为违反了《上海证券交易所公司债券上市规则（2022年修订）》（以下简称《上市规则（2022年修订）》）第1.4条、第1.6条、第1.7条、第3.2.4条，《上海证券交易所公司债券上市规则（2023年修订）》（以下简称《上市规则（2023年修订）》）第1.4条、第1.6条、第1.7条、第3.2.4条，《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则》（2022年）（以下简称《挂牌规则》（2022年））第1.4条、第1.6条、第1.7条、第3.2.4条，《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则（2023年修订）》（以下简称《挂牌规则（2023年修订）》）第1.4条、第1.6条、第1.7条、第3.2.4条，《上

海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号公司债券持续信息披露》(2021 年)(以下简称《持续信息披露指引》(2021 年))第 1.3 条、第 4.1.4 条、第 4.4.5 条,《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号公司债券持续信息披露(2023 年修订)》(以下简称《持续信息披露指引(2023 年修订)》)第 1.3 条、第 4.4.8 条,《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号公司债券持续信息披露(2023 年 10 月修订)》(以下简称《持续信息披露指引(2023 年 10 月修订)》)第 1.3 条、第 4.4.8 条等相关规定。

责任人方面,汪孟德作为发行人时任董事长、总经理,程轶、高曦作为时任信息披露事务负责人,程轶、韩耀林作为时任财务负责人,未勤勉尽责,未能保证发行人及时履行信息披露义务,对任期内发行人违规行为负有责任,违反了《上市规则(2022 年修订)》第 1.4 条、第 1.7 条,《上市规则(2023 年修订)》第 1.4 条、第 1.7 条,《挂牌规则》(2022 年)第 1.4 条、第 1.7 条,《挂牌规则(2023 年修订)》第 1.4 条、第 1.7 条,《持续信息披露指引》(2021 年)第 2.7 条,《持续信息披露指引(2023 年修订)》第 1.3 条、第 2.2.3 条,《持续信息披露指引(2023 年 10 月修订)》第 1.3 条、第 2.2.2 条等相关规定。

2. 纪律处分决定

鉴于上述违规事实和情节,经上海证券交易所纪律处分委员会审核通过,根据《上市规则(2022 年修订)》第 1.8 条、第 6.2 条、第 6.4 条,《上市规则(2023 年修订)》第 1.8 条、第 6.2 条、第 6.4 条,《挂牌规则》(2022 年)第 1.8 条、第 7.2 条、第 7.4 条,《挂牌规则(2023 年修订)》第 1.8 条、第 7.2 条、第 7.4 条,《持续信息披露指引》(2021 年)第 7.2 条,《持续信息披露指引(2023 年修订)》第 8.3 条,《持续信息披露指引(2023 年 10 月修订)》第 8.3 条和《上海证券交易所纪律处分和监管措施实施办法(2023 年 8 月修订)》等有关规定,上海证券交易所作出以下纪律处分决定:

对融创房地产集团有限公司及时任董事长、总经理汪孟德,时任财务负责人、信息披露事务负责人程轶,时任财务负责人韩耀林,时任信息披露事务负责人高曦予以通报批评。

对于上述纪律处分,上海证券交易所将通报中国证监会,并记入诚信档案。

发行人及有关责任人应当引以为戒，严格按照法律法规和《上市规则(2023年修订)》《挂牌规则(2023年修订)》等相关规定的要求，切实履行公司债券信息披露义务，保护债券持有人的合法权益。

二、影响分析及应对措施

公司及有关责任人在收到《处分决定》后，高度重视《处分决定》中的违规情形，将以此为鉴，切实加强对《证券法》、《信息披露管理办法》、《上市规则》、《挂牌规则》等相关法律法规的学习，提高规范运作意识，规范履行信息披露义务，保证信息披露真实、准确、完整、及时；同时公司董事、监事、高级管理人员将认真履行勤勉尽责义务，切实维护投资者权益。

以上事项不会对公司的生产经营、财务状况和偿债能力产生重大不利影响。

特此公告。”

国泰海通作为“H 融创 05”、“H 融创 07”、“CZ 融创 05”、“CZ 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。

国泰海通将根据《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，国泰海通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_gtht@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（关于公司及有关责任人收到通报批评处分）》之签章页）

债券受托管理人：国泰海通证券股份有限公司



2026年1月17日