

债券简称: 16 融创 05

债券代码: 135548.SH

债券简称: 16 融创 07

债券代码: 136624.SH

债券简称: 16 融地 01

债券代码: 118470.SZ

# 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

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)

2022 年 5 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 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》、《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 2016 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》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非公开发行 2015 年公司债券之债券受托管理协议》、《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 .....	2
二、本期债券的重大事项 .....	4
三、提醒投资者关注的风险 .....	5
四、受托管理人的联系方式 .....	5

## 一、本期债券核准情况

### （一）16 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）”（16 融创 04）；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）”（16 融创 05）。

### （二）16 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（简称“16 融创 06”）发行规模 12 亿元，品种二（简称“16 融创 07”）发行规模 28 亿元。

### （三）16 融地 01

本次公司债券已经深圳证券交易所于 2015 年 12 月 17 日签发的“深证函[2015]668 号”文无异议确认，发行人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），首期债券基础发行规模为 20 亿元，可超额配售不超过 30 亿元。本期债券发行时间为 2016 年

1月22日，发行人成功发行规模50亿元公司债券，债券名称为“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）”。

## 二、本期债券的主要条款

### （一）16融创05

- 1、发行主体：融创房地产集团有限公司。
- 2、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），简称为“16融创05”。
- 3、债券期限：本期债券为6年期，附第3年末、第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 4、发行规模：本期债券发行规模为23亿元。截至本报告出具日，本期债券存续规模14.40亿元。
- 5、债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。
- 6、担保情况：本期债券无担保。
- 7、债券利率：本期债券当前票面利率为7.00%。
- 8、还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- 9、起息日：2016年6月13日。

### （二）16融创07

- 1、发行主体：融创房地产集团有限公司。
- 2、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），简称为“16融创07”。
- 3、债券期限：本期债券品种一为5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；本期债券品种二为7年期，附第5年末、第6年末

发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

4、发行规模：本期债券品种一发行规模为 12 亿元；品种二发行规模为 28 亿元。截至本报告出具日，本期债券品种一已到期兑付，本期债券品种二存续规模 20.94 亿元。

5、债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

6、担保情况：本期债券无担保。

7、债券利率：本期债券品种一已到期兑付，本期债券品种二当前票面利率为 6.80%。

8、还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

9、起息日：本期债券品种一/二的起息日均为 2016 年 8 月 16 日。

### **(三) 16 融地 01**

1、发行主体：融创房地产集团有限公司。

2、债券名称：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），简称为“16 融地 01”。

3、债券期限：本期债券为 7 年期，附第 5 年末、第 6 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

4、发行规模：本期债券发行规模为 50 亿元。截至本报告出具日，本期债券存续规模 4.35 亿元。

5、债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

6、担保情况：本期债券无担保。

7、债券利率：本期债券当前票面利率为 6.80%。

8、还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

9、起息日：2016年1月22日。

## 二、本期债券的重大事项

国泰君安作为“16融创05”、“16融创07”和“16融地01”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2022年4月29日发布《融创房地产集团有限公司关于延期披露2021年年度报告的说明公告》，主要内容如下：“

### 一、延期披露的主要情况

融创房地产集团有限公司应于2022年4月30日前公开披露融创房地产集团有限公司公司债券2021年年度报告（以下简称“2021年年度报告”）及2021年度审计报告。但因受各类因素的综合影响，公司预计无法在2022年4月30日前按时完成披露工作。

目前，审计工作仍在进行中，公司也仍在全力、积极配合审计程序及资料的提供，以尽快完成2021年年度报告的财务报表编制及披露工作。待审计工作完成后，公司将在切实可行情况下尽快披露2021年年度报告及2021年度审计报告。

### 二、延期披露的主要原因

公司所处行业经营情况发生重大变化，公司需要更多时间评估潜在的减值拨备，因此本年度审计程序及范围增加较多，叠加近期的新型冠状病毒（COVID-19）疫情导致的出行、物流及其他限制，主要包括杭州、天津、青岛、上海等多地城市的快递停运、员工隔离或办公现场被封控等原因，导致函证、访谈等审计程序受到阻延，尚未完成。为确保信息披露的真实性、准确性、完整性，公司无法按照原定时间披露2021年年度报告及2021年度审计报告。

### 三、拟采取的措施

公司将继续与审计师保持良好沟通，积极配合审计工作，内部协调各下属公司在确保疫情防控要求前提下尽快提供资料，审计师也在根据各地防疫情况，及时调整现场审计安排，尽早完成 2021 年年度报告及 2021 年度审计报告的披露工作。

#### **四、影响分析**

本次年度报告延期披露不影响公司的日常经营情况。因延期披露 2021 年年度报告产生的相关风险，特提示广大投资者注意。由此给投资者造成的不便，公司深表歉意，敬请投资者谅解。”

国泰君安作为“16 融创 05”、“16 融创 07”和“16 融地 01”公司债券的受托管理人，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。

#### **三、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。

#### **四、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：rcgtjaxmz@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》  
之签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司



2022年5月6日