

融创房地产集团有限公司 关于“20 融创 02”复牌的公告

本公司全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

一、本次停牌基本情况

融创房地产集团有限公司（以下简称“发行人”）因重大事项存在不确定性，为保证公平信息披露，维护投资者权益，根据上海证券交易所相关规定，经发行人申请，本期债券已自 2022 年 11 月 14 日开市起停牌。

二、本期债券基本情况

- 1、债券名称：融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）
- 2、债券简称：20 融创 02
- 3、债券代码：163377
- 4、发行人：融创房地产集团有限公司
- 5、发行总额：本期债券发行规模为人民币 33 亿元，债券余额为 33 亿元
- 6、债券期限：本期债券原为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。根据《关于召开融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》（以下简称“《会议决议》”），本期债券期限调整为 6.54 年期（即到期日为 2026 年 12 月 9 日）
- 7、票面利率：5.60%
- 8、本金偿付安排及兑付日：根据《会议决议》，自 2022 年 12 月 9 日起，本金偿付安排调整如下：

（1）本金偿付安排调整

除下述第（2）条所述现金支付安排及第（3）条所述小额兑付安排外，本期债券本金余额偿付方案调整如下：

序号	最晚兑付日 ¹	现金支付兑付基数比例	完成兑付后债券剩余面值（元）
1	2024 年 12 月 9 日	2.5%	97.50
2	2025 年 3 月 9 日	2.5%	95.00
3	2025 年 6 月 9 日	5%	90.00
4	2025 年 9 月 9 日	5%	85.00
5	2025 年 12 月 9 日	5%	80.00
6	2026 年 3 月 9 日	20%	60.00
7	2026 年 6 月 9 日	20%	40.00
8	2026 年 9 月 9 日	20%	20.00
9	2026 年 12 月 9 日	20%	0.00
--	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（下同）。

本期债券本金兑付调整期间（即 2022 年 12 月 9 日至 2026 年 12 月 9 日），自 2023 年 12 月 9 日起每期利息随每期本金偿付金额同时支付，利随本清。具体利息偿付安排详见后文“9、计息期限及付息日”。

（2）现金支付安排

发行人拟于 2023 年 3 月 31 日及 2023 年 9 月 30 日（2023 年 3 月 31 日及 2023 年 9 月 30 日合称“现金支付日”）向每个持有本期债券的证券账户（以债权登记日（2022 年 12 月 5 日，下同）登记在册的每个持有本期债券的证券账户为准）分别兑付本息之和不超过持有本金金额的 1.2% 及 1.8%（合计 3%）；具体兑付张数如下：

2023 年 3 月 31 日兑付张数 = (证券账户持有张数 × 债券面值 × 1.2%) / (每张债券截至 2023 年 3 月 31 日应付全部本金及利息金额)，兑付张数最小单位为 1 手（10 张），如存在尾数不满 1 手的情况，则采用舍尾取整的方式计算。

2023 年 9 月 30 日兑付张数 = (证券账户持有张数 × 债券面值 × 1.8%) / (每张债券截至 2023 年 9 月 30 日应付全部本金及利息金额)，兑付张数最小单位为 1 手（10 张），如存在尾数不满 1 手的情况，则采用舍尾取整的方式计算。

如现金支付日证券账户持有本期债券张数与债权登记日不一致的，发行人以现金支付日与债权登记日证券账户持有本期债券张数孰低的债券张数按照前述规则兑付。

¹ 于上述本期债券兑付调整期间，发行人有权于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。

2023 年 3 月 31 日及 2023 年 9 月 30 日，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。每个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)。如截至债权登记日登记在册的某个持有本期债券的证券账户在现金支付日涉及司法冻结、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议案其他约定进行兑付。

(3) 小额兑付安排(向债权登记日登记在册的每个持有本期债券的证券账户分两次合计兑付不超过 500 张(含)债券本息)

对于截至债权登记日登记在册的每个持有本期债券的证券账户，发行人承诺将于 2023 年 3 月 31 日向前述每个证券账户兑付持有本期债券张数的 40%且不超过 200 张，于 2023 年 9 月 30 日向前述每个证券账户兑付持有本期债券张数的 60%且不超过 300 张(2023 年 3 月 31 日及 2023 年 9 月 30 日合称“小额兑付日”)。兑付张数最小单位为 1 手(10 张)，如存在尾数不满 1 手的情况，则采用舍尾取整的方式计算。

为免疑义，如前述证券账户在债权登记日持有的债券张数不足 500 张(含)，则发行人于 2023 年 3 月 31 日向该等证券账户兑付持有的本期债券张数的 40%，并于 2023 年 9 月 30 日向该等证券账户兑付债权登记日该等证券账户持有的本期债券张数的剩余全部债券(按照该等证券账户在小额兑付日拟兑付的本期债券合计张数与债权登记日证券账户持有本期债券张数孰低的规则进行兑付)。如前述证券账户在债权登记日持有的债券张数超过 500 张(不含)，则发行人于 2023 年 3 月 31 日向该等证券账户兑付 200 张，并于 2023 年 9 月 30 日向该等证券账户兑付 300 张(以下简称“计划兑付张数”)。如证券账户在小额兑付日实际持有本期债券的张数小于该证券账户在债权登记日按小额兑付安排计划兑付张数的，则按该证券账户在该小额兑付日实际持有的张数兑付；如证券账户在小额兑付日实际持有本期债券的张数大于该证券账户在债权登记日按小额兑付安排计划兑付张数的，则按该证券账户在债权登记日按小额兑付安排的计划兑付张数兑付。发行人于小额兑付日兑付每张债券时，每张债券的本金偿付基数为每张债券面值，每次兑付利随本清。每个小额兑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)。如截至债权登记日登记在册的某个持有本期债券的证券

账户在小额兑付日涉及司法冻结、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小额兑付安排，相应债券不进行注销，该等债券未偿本息按照议案其他约定进行兑付。

上述现金支付安排及小额兑付安排合计向每个持有本期债券的证券账户支付张数不超过其在债权登记日持有张数的 100%。

9、计息期限及付息日：根据《会议决议》，本期债券计息期限自 2020 年 5 月 27 日至 2026 年 12 月 9 日。在本期债券存续的前 2 年，本期债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 5 月 27 日；自 2022 年 12 月 9 日起，利息偿付安排调整如下：

以 2022 年 12 月 9 日作为调整基准日（下同），本期债券截至 2022 年 12 月 9 日（不含）的全部应计未付利息 3.007 元/张（以下简称“资本化利息”）将计入下期计息基数继续计息。自 2022 年 12 月 9 日（含）起，本期债券维持本期债券原有票面利率不变，以票面利率 5.60%计息：

（1）本期债券自 2022 年 12 月 9 日（含）至 2023 年 12 月 9 日（不含）产生的利息，发行人将于 2024 年 6 月 9 日及 2024 年 12 月 9 日分别以现金兑付该部分利息的 50%；

（2）本期债券 2.5%存续本金及该部分本金自 2023 年 12 月 9 日（含）至 2024 年 12 月 9 日（不含）产生的利息（不包括资本化利息）将于 2024 年 12 月 9 日以现金支付；

（3）本期债券 2.5%存续本金及该部分本金自 2023 年 12 月 9 日（含）至 2025 年 3 月 9 日（不含）产生的利息（不包括资本化利息）将于 2025 年 3 月 9 日以现金支付；

（4）本期债券 5%存续本金及该部分本金自 2023 年 12 月 9 日（含）至 2025 年 6 月 9 日（不含）产生的利息（不包括资本化利息）将于 2025 年 6 月 9 日以现金支付；

（5）本期债券 5%存续本金及该部分本金自 2023 年 12 月 9 日（含）至 2025 年 9 月 9 日（不含）产生的利息（不包括资本化利息）将于 2025 年 9 月 9 日以现金支付；

（6）本期债券 5%存续本金及该部分本金自 2023 年 12 月 9 日（含）至 2025 年 12 月 9 日（不含）产生的利息（不包括资本化利息）将于 2025 年 12 月 9 日

以现金支付；

(7)本期债券 20%存续本金及该部分本金自 2023 年 12 月 9 日(含)至 2026 年 3 月 9 日(不含)产生的利息(不包括资本化利息)将于 2026 年 3 月 9 日以现金支付；

(8)本期债券 20%存续本金及该部分本金自 2023 年 12 月 9 日(含)至 2026 年 6 月 9 日(不含)产生的利息(不包括资本化利息)将于 2026 年 6 月 9 日以现金支付；

(9)本期债券 20%存续本金及该部分本金自 2023 年 12 月 9 日(含)至 2026 年 9 月 9 日(不含)产生的利息(不包括资本化利息)将于 2026 年 9 月 9 日以现金支付；

(10)资本化利息、本期债券 20%存续本金及前述金额自 2023 年 12 月 9 日(含)至 2026 年 12 月 9 日(不含)产生的利息将于 2026 年 12 月 9 日以现金支付；

上述兑付日期如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。

依据上述约定的本期债券利息及本金偿付安排，每张“20 融创 02”公司债券本金及利息的后续兑付方案如下：

单位：元/张

序号	最晚兑付日期 ²	兑付原始本金金额	兑付原始利息金额	资本化利息金额	资本化利息之利息金额	合计兑付金额
1	2024 年 6 月 9 日	--	2.800	--	0.084	2.884
2	2024 年 9 月 9 日	--	--	--	--	--
3	2024 年 12 月 9 日	2.500	2.940	--	0.084	5.524
4	2025 年 3 月 9 日	2.500	0.175	--	--	2.675
5	2025 年 6 月 9 日	5.000	0.420	--	--	5.420
6	2025 年 9 月 9 日	5.000	0.491	--	--	5.491
7	2025 年 12 月 9 日	5.000	0.561	--	--	5.561
8	2026 年 3 月 9 日	20.000	2.519	--	--	22.519
9	2026 年 6 月 9 日	20.000	2.802	--	--	22.802
10	2026 年 9 月 9 日	20.000	3.084	--	--	23.084

² 于上述本期债券兑付调整期间，发行人有权于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。

11	2026 年 12 月 9 日	20.000	3.363	3.007	0.506	26.876
--	合计	100.000	19.155	3.007	0.674	122.836

除原始本金、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。

于上述本期债券兑付调整期间，发行人有权选择提前兑付本期债券本息之部分或全部。

10、 偿债保障措施：

发行人同意以“广州文旅城”、“无锡文旅城”、“济南文旅城”、“成都文旅城”（以下合称“自持物业资产”）和“重庆江北嘴 A-ONE”、“温州翡翠海岸城”（以下合称“销售物业资产”，自持物业资产及销售物业资产合称“新增偿付保障资产”）的“收益权”为下述债券/资产支持证券(具体见下表，以下简称“展期债券”)提供偿付保障措施，即公司承诺在不影响当地保交付的前提下，新增偿付保障资产产生的净剩余现金流专项用于展期债券的本息兑付工作。收益权包括“剩余收益权”及“处置收益权”两类。具体方式详见下文：

序号	代码	简称	全称
1	118470.SZ	H6 融地 01	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)
2	163377.SH	20 融创 02	融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券(第二期)
3	149350.SZ	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(第一期)
4	149436.SZ	H1 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(第二期)
5	133033.SZ	H1 融创 04	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)
6	136171.SZ	H21 融 1 优	光证-国海-前海一方供应链金融 2 号资产支持专项计划优先级资产支持证券

(1) 收益权定义

1) 剩余收益权

“剩余收益权”指在不影响保交楼前提下，销售物业资产开发销售或项目出售产生的净剩余现金流。

如展期期间，销售物业资产或销售物业资产持有人的股权被出售给第三方：

发行人承诺销售物业资产或销售物业资产持有人的股权出售对价将全部以现金形式交割，在扣除经第三方审计机构协商认可的必要支出（如有）后剩余资金归属发行人或发行人子公司的部分将全额用于兑付展期债券本息，发行人应将前述用于兑付展期债券本息的资金于取得交割现金【30】个工作日内用于提前偿还展期债券本息。

如展期期间，销售物业资产正常开发销售：发行人承诺，在依法依规允许发行人自由支配且完成交付的前提下，预售监管账户可提取资金扣除经第三方审计机构协商认可的必要支出（如有）后剩余资金归属发行人或发行人子公司的部分将全额用于兑付展期债券本息，发行人应将前述用于兑付展期债券本息的资金于项目完成交付后【30】个工作日用于提前偿还展期债券本息。

2) 处置收益权

“处置收益权”指在不影响保交楼前提下，出售自持物业资产产生的净剩余现金流。具体而言，发行人承诺对外出售自持物业资产的对价将全部以现金形式交割，将出售对价扣除经第三方审计机构协商认可的必要支出（如有）后剩余资金归属于发行人或发行人子公司部分的【30】%用于兑付展期债券本息，发行人应将前述用于兑付展期债券本息的资金于取得交割现金【30】个工作日内用于提前偿还展期债券本息。

（2）偿付保障收益权剩余现金流分配

发行人承诺将以新增偿付保障资产为展期债券提供偿付保障。就新增偿付保障资产而言，各展期债券的持有人属于同一顺位、按截至调整基准日应付全部本金及利息金额所占全部的比例共有。

（3）净剩余现金流使用

本期债券本金兑付调整期间，发行人可以选择以下任一种方式使用净剩余现金流：

- 1) 按各支展期债券截至【调整基准日】应付全部本金及利息金额所占全部的比例按期或提前支付本金和/或利息；
- 2) 向各支展期债券全体持有人发起要约收购，前述各支展期债券收购金额按照各支展期债券截至【调整基准日】应付全部本金及利息金额所占全部的比例进行分配；

通过以上方式进行的提前偿还，将计入本金兑付调整期间应付的本息摊还金额中。

（4）偿付保障措施落实及后续监督管理

发行人将于议案通过后【6】个月内尽最大努力督促销售物业资产持有人的股东成立财产权信托，信托财产为发行人或其子公司对销售物业资产持有人所持有的全部股权；若议案通过后【6】个月内仍未完成财产权信托设立工作，发行人将于本期债券兑付调整期间持续协调沟通解决，并于前述信托设立条件满足之日起【3】个月内成立该信托。

发行人将于议案通过后【3】个月内聘请第三方审计机构对前述偿付保障措施进行监督，并向全体持有人披露机构名称、服务内容（包括但不限于前述有关收益权的日常管理）和服务费用。

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，于本金兑付调整期间每年【12月9日】出具报告。

如发行人违反上述约定，本期债券持有人同意给予发行人30个工作日的整改期，如在前述日期未完成整改，本期债券持有人可以通过召集持有人会议方式宣告本期债券是否触发违约，但受不可抗力影响（包括但不限于灾难、疫情等）、保交楼相关政策及经第三方审计机构出具报告确认的必要支出除外。

（5）新增偿债保障资产情况

1) 重庆江北嘴 A-ONE

江北嘴国际金融中心位于重庆市两江新区江北嘴 CBD，江北嘴是中国中西部地区的国家级战略金融中心，同时也是内陆首个副省级国家级新区“两江新区”的核心区域，坐拥重庆优质的商业、教育、交通等配套资源，主要包括江北嘴金融城、重庆 IFS、中央公园、大剧院、来福士广场等，交通则坐拥轨道6号线、轨道9号线、朝天门大桥、千厮门大桥、黄花园大桥等。项目规划4栋超高层塔楼及裙房商业，其中T1主塔楼为城市综合体（包括办公、商业、公寓、酒店和城市观光等），T2塔楼为公寓及平层，T3塔楼为公寓，T4塔楼为平层。项目总建筑面积约72.6万平方米，总可售面积约68.7万平方米。

2) 温州翡翠海岸城

翡翠海岸城坐落于浙江省温州市平阳西湾新城 CLD，向下可承接龙港新城

产业人口，向上可承接中北区规划落定后的导入人口。项目东临东海、背靠西湾景区、对望龙港，离平阳县经济中心鳌江镇中心区约 4 公里，商业、医疗、教育资源完善。平阳西湾中央居住区湖山环绕，依托江山湖海的自然资源，将打造形成一站式生活配套的湾区大城。项目交通条件优越，外围依赖城新线，随着甬台温高速复线、鳌江五桥、S3 线陆续贯通，将进一步增强项目通达性。项目合计 15 个地块，剩余未售货值约 158 亿元。

3) 广州文旅城

广州融创文旅城位于广州市花都区，地处粤港澳大湾区的核心位置，拥有融创乐园、热雪奇迹（雪世界）、水世界、体育世界、融创茂、酒店群、滨湖酒吧街、融创广州大剧院八大业态。构建多场景、全领域、开放型的全新文旅资源生态平台，并通过“旅游+”战略打造地标性城市文体商旅综合体与粤港澳微度假目的地。项目曾获得包括中国文旅十佳项目、十大广州印象等在内的 17 项奖项。其中，雪世界是世界先进的第四代室内滑雪场，拥有 4 条雪道，并首创粤港澳滑雪精英挑战赛。项目拥有华南首家室内恒温水乐园，可实现全年营业。

4) 无锡文旅城

无锡融创文旅城位于无锡市滨湖区，南临太湖，西望马山，以吴越文化为底蕴，打造了融创乐园、热雪奇迹（雪世界）、水世界、海世界、太湖秀剧场、酒店群、融创茂、滨湖酒吧街八大业态。项目打造符合江南四季特色的旅游产品，充分延长文旅城全年旅游时长，打造全年度无季差的旅游格局。雪世界是江南首个室内滑雪场，也是全国坪效最高的室内雪场之一，太湖秀剧场被《泰晤士报》评为“2019 年全球十佳建筑”，酒店群是国内最大的酒店群之一，包含无锡唯一的六星酒店、两座五星酒店以及一座会议中心。

5) 济南文旅城

济南融创文旅城位于济南市历城区，拥有融创茂、水世界、海世界、体育世界、融创乐园、酒店群、国际会议中心、济南融创国际体育中心、大剧院、滨河酒吧街十大业态。项目通过丰富的 IP 内容，打造成为“全时、全季、全龄、全能”的休闲度假新方式。水世界建筑面积近 4 万平方米，分为海浪区、丛林区、无边泳池区三大区域。作为首批山东省级夜间文化和旅游消费集聚区，滨河酒吧街、啤酒广场引领城市休闲文化潮流。项目还拥有山东省首个专业级滑板公园

+live house 空间、济南最大的集装箱主题休闲街区、首个婚礼主题广场等。

6) 成都文旅城

成都融创文旅城位于成都都江堰市，拥有融创乐园、热雪奇迹（雪世界）、水世界、锦秀剧场、酒店群、融创茂、国际会议中心、滨湖酒吧街八大业态。8 万平方米室内滑雪场，共 6 条雪道、2 个单板公园，同时拥有 2 万平方米藏羌主题娱雪区，以优质的一价全包滑雪政策，满足不同滑雪爱好者的不同需求，畅快享受滑雪快乐。水世界是融合玩水设备、特色汤池、休闲 SPA 于一体的大型室内恒温水乐园。项目还包含 1314 米大型双弹射过山车、顶级天幕观影黑暗乘骑《天路历险》、超大型 8K-LED 球幕高清飞行影院等特色娱乐项目。

11、 部分条款修改：

（1）豁免交叉违约条款

《募集说明书》、《债券受托管理协议》规定的关于本期债券项下的违约事件的约定中“（2）本期债券存续期间，根据发行人其他债务融资工具发行文件的约定，发行人未能偿付该等债务融资工具到期或被宣布到期应付的本金和/或利息；”之交叉违约条款不再适用。

（2）给予本期债券存续期间 30 个交易日宽限期

《募集说明书》、《债券受托管理协议》规定的“该等违约事件一直持续 30 个连续交易日仍未得到纠正”中的 30 个连续交易日期限为宽限期，该宽限期适用于本期债券存续期间的每一个兑付日、到期日、回售日（如适用）、加速清偿（如适用）或回购日（如适用）等现金给付日，就发行人应付本期债券本金和利息事项给予其 30 个交易日的宽限期，前述宽限期内不触发发行人违约事件。若发行人在该宽限期内对本期债券到期本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。宽限期内不设罚息，按照本期债券票面利率继续支付利息（如有）。

三、本期债券复牌安排

2022 年 12 月 2 日，发行人就停牌债券整体展期事项发送召开债券持有人会议的通知，审议关于调整停牌债券本息兑付安排的议案（以下简称“展期议案”）。截至 2022 年 12 月 30 日，上述停牌债券的展期议案均获得债券持有人会议表决通过。鉴于重大事项存在的不确定性已消除，因此本公司向上海证券交易所申请“20 融创 02”公司债券自 2023 年 1 月 11 日开市起复牌。

自 2023 年 1 月 11 日起，“20 融创 02”将参照上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司《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，具体转让安排如下：

1、本期债券仅在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让，代码维持不变。

2、本期债券采用全价方式转让，转让的报价及成交均为包含应计利息的全价，投资者需自行计算债券应计利息。

3、本期债券转让由中国证券登记结算有限责任公司提供逐笔全额结算服务。

4、本期债券转让的受让方，应当为符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》有关规定的专业机构投资者。

敬请广大投资者关注。

特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《融创房地产集团有限公司关于“20 融创 02”复牌的公告》
之盖章页）

