

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：H6 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
(关于重大资产出售)

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)

2024 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 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》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
三、本期债券的重大事项	4
四、提醒投资者关注的风险	6
五、受托管理人的联系方式	7

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。

（三）H6 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）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13.97亿元

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》。

（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 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》。

（三）H6 融地 01

1、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）

2、债券简称：H6 融地 01

3、债券代码：118470.SZ

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 50 亿元。截至本报告出具日，本期债券存续规模 4.23 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 年非公开发行公司债券（第一期）2022 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 2016 年非公开发行公司债券（第一期）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 2016 年非公开发行公司债券（第一期）2022 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 05”、“H 融创 07”、“H6 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 2024 年 3 月 22 日发布《融创房地产集团有限公司关于重大资产出售的公告》，公告主要内容如下：

“一、交易背景

（一）本次交易的基本情况

标的的项目为标的公司开发的项目。融创房地产集团有限公司（以下简称“公司”或“本集团”）实益间接拥有标的公司 70%的权益。为了解决标的的项目后续开发建设资金投入问题及厘清和解决标的的项目、本集团与国投中电（咸阳）科技园有限公司（以下简称“国投中电”）之间现有债务问题，本集团与国投中电订立协议，国投中电同意受让标的公司的 70%权益及债权，总代价约为人民币 39.74 亿元，包括(i)标的公司 70%的权益代价（人民币约 31.29 亿元）；以及(ii)本集团及相关子公司（以下简称“融创方”）对标的公司、重庆渝锦鸿企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“重庆渝锦鸿”）享有的债权的债权代价（人民币约 8.45 亿元）。

2022 年度，本集团的净利润为-185.74 亿元，本次交易产生的损益预计超过本集团 2022 年度净利润绝对值的 10%，且超过 100 万元。

（二）是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

二、交易各方情况

（一）出售方

公司名称：融创房地产集团有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地：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

法定代表人：汪孟德

注册资本：1501500 万元人民币

经营范围：房地产开发及商品房销售；物业管理；室内外装饰；自有房屋租赁；房地产信息咨询（不含中介）；企业管理信息咨询服务；建筑材料批发兼零

售；货物进出口（国家法律法规禁止的除外）。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）

（二）购买方

公司名称：国投中电（咸阳）科技园有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地：陕西省咸阳市兴平市新兴纺织工业园留印路众创空间孵化基地四楼A402室（创客中心）

法定代表人：李勇哲

注册资本：5000万元人民币

经营范围：科技项目开发；高新技术开发、技术引进、技术启用；电子信息产品、生物、医药、汽车技术的研发、生产、销售；工业厂房销售、租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

三、交易标的基本情况

本次本集团拟出售的为其所间接拥有的标的公司的70%权益，其中该部分的权益代价为31.29亿元。

标的公司是在四川省成都市的注册成立的有限责任公司，注册资本25000万人民币，法定代表人为冯源。标的公司经营范围包括：会议及展览服务；旅游资源开发；物业管理服务（凭资质证书经营）；高科技项目产品开发；交通能源开发；销售：日用品、建材（不含危险化学品）、装饰装修材料（不含危险化学品）、五金产品、家具、文化用品（不含图书、报刊、音像制品和电子出版物）、健身器材、工艺美术品（象牙制品除外）；房地产开发经营（凭资质证书经营）；设计、制作、代理、发布国内各类广告（不含气球广告）；摄影服务；园林绿化工程设计、施工（凭资质证书经营）；房屋租赁；汽车租赁；住宿（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；食品经营（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；游泳室内场所服务（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；室外游泳场服务（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；休闲健身活动；洗浴服务（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；洗衣服务；停车场管理服务；烟草零售（仅分支机构经营）；歌舞娱乐（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

四、交易安排、协议签署情况及履约进展

2024年2月8日，融创方、国投中电及相关方签署协议，国投中电同意受让标的公司的70%权益及债权，总代价约为人民币39.74亿元。

本次交易完成后，标的公司将不再作为公司的子公司，不纳入公司合并范围。本次交易相关债务抵消后所得现金代价人民币约4.36亿元将由本公司的合资公司用于其所在区域的项目施工建设及保交楼。

五、与交易相关的决策情况

本集团内部已就与国投中电签署《收购协议》的事项完成内部审批及确认，决策程序符合法律法规和公司章程的规定。

六、影响分析和应对措施

标的项目目前正处于前期开发阶段，出售事项有助于解决标的项目后续开发建设资金投入问题，及尽快厘清和解决标的项目、本集团与国投中电现有债务问题，推进项目恢复正常开发建设，盘活优质资产。

本次交易的资产非公司债券增信物，亦不属于公司债券偿付保障措施范围。本次出售事项乃按正常商业条款进行，属公平合理，且符合本集团及其利益相关方的整体利益，对本集团的正常生产经营、财务状况和偿债能力不存在重大不利影响。

特此公告。”

国泰君安作为“H融创05”、“H融创07”、“H6融地01”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(关于重大资产出售)》之签章页)

债券受托管理人: 国泰君安证券股份有限公司



2024年3月22日