

债券代码：

163376

债券简称：

20 融创 01

**融创房地产集团有限公司**  
**关于融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券**  
**（第一期）增信措施发生变更的公告**

本公司全体董事或具有同等职责的人员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、增信措施变更情况**

**（一）增信涉及的债券基本情况**

融创房地产集团有限公司（以下简称“发行人”、“债务人”）2020 年公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）于 2020 年 4 月 1 日完成发行，债券简称为“20 融创 01”，债券代码为“163376”。

**（二）变更前增信措施**

本次增信措施变更前，本期债券为无担保债券。

**（三）变更增信措施的原因**

为保障债券持有人利益，根据《关于召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第二次债券持有人会议的通知》及《关于召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》，发行人及召集人于 2022 年 3 月 31 日至 2022 年 4 月 1 日召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第二次债券持有人会议（以下简称“债券持有人会议”），审议通过了《议案二：关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》等相关议案，拟为本期债券增加增信保障措施。

**（四）决策程序履行及协议签署情况、新增信措施的生效情况**

根据《关于召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第二次债券持有人会议的通知》、《关于召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第二次

债券持有人会议结果的公告》及债券持有人会议决议内容，发行人及增信机构根据公司章程履行了相应决策程序，并完成下列函件及协议签署事宜：

1、增信措施一：融创中国控股有限公司（以下简称“融创中国”）董事会主席、执行董事孙宏斌先生于2022年4月24日签署《担保函》，为本期债券提供不可撤销的连带责任保证担保。

2、增信措施二：北京融创恒基地产有限公司与中信建投证券股份有限公司（以下简称“受托管理人”，受托管理人代表“20融创01”全体债券持有人，下同）于2022年4月24日签署《股权质押合同》，以北京融创恒基地产有限公司所有的青岛隆岳置业有限公司（以下简称“标的公司1”）的70%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4月26日，股权质押登记手续已办理完成。

融创（青岛）置地有限公司与受托管理人于2022年4月24日签署《应收账款质押合同》，以融创（青岛）置地有限公司对标的公司1形成的50亿元应收账款债权，为本期债券提供质押增信；2022年4月29日，已在动产融资统一登记公示系统办理完毕以受托管理人为唯一质权人的应收账款登记手续。

3、增信措施三：天津惠朝置业有限公司、河南融创奥城置业有限公司与受托管理人于2022年4月24日签署《股权质押合同》，以天津惠朝置业有限公司、河南融创奥城置业有限公司所有的河南融创奥新房地产开发有限公司（以下简称“标的公司2”）合计100%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；

河南融创奥城置业有限公司与受托管理人于2022年4月24日签署《股权质押合同》，以河南融创奥城置业有限公司所有的河南融首新创文旅置业有限公司（以下简称“标的公司3”）的20%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。

由于增信措施三涉及房地产项目位于河南省郑州市，鉴于当前当地新冠肺炎疫情防控要求，其股权质押登记手续尚未能前往办理，相关各方将根据债券持有人会议决议要求、于上述文件签署之日起45个工作日内尽快完成相应质押登记手续。

## 二、增信协议主要内容

## （一）孙宏斌先生签署的《担保函》

孙宏斌先生（以下简称“保证人”）于2022年4月24日签署《担保函》，为发行人因20融创01公司债券所形成的债务提供不可撤销的连带责任保证担保，具体担保事项如下：

**1、被担保的主债权金额：**发行人在20融创01《融创房地产集团有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）（面向合格投资者）募集说明书》、《融创房地产集团有限公司2019年公开发行公司债券之债券受托管理协议》及《关于召开融创房地产集团有限公司公司债券2022年第二次债券持有人会议结果的公告》与20融创01有关的文件（以下合称“主协议”）项下应承担的全部债务。截至《担保函》签署日，20融创01债券项下本金余额为40亿元。

**2、担保范围：**主协议项下债券本金、利息、罚息、违约金及受托管理人为实现债权而发生的所有其他费用；如主协议被部分或全部确认为无效，则保证范围还包括主协议债务人因主协议无效而承担的返还财产、赔偿损失等责任。

**3、保证期限：**保证期间为自主协议项下的债务履行期限届满之日起两年。

**4、发行人、保证人、债券持有人及受托管理人之间的主要权利义务关系：**为确保发行人履行20融创01债券项下的全部义务，保证人同意为发行人因20融创01公司债券所形成的债务提供不可撤销的连带责任保证担保，本期债券受托管理人代表20融创01全体债券持有人接收保证人出具的《担保函》，保证人予以认可并受《担保函》约束。

**5、保证责任的承担：**债务人未按约定按时、足额清偿任何一笔债务的，保证人将于债务人违约发生日起承担保证责任。发生相应情形的，不论受托管理人是否向债务人追索或任何相关当事人是否存在争议或主债权是否存在其他担保方式，保证人均在收到受托管理人发出的书面付款通知后的15个交易日内，无条件地按照该通知载明的付款金额将该等应付款项一次性全额支付至受托管理人指定的账户。

若保证人与债务人恶意串通，在签订或履行主协议时存在损害受托管理人利益的情形，由保证人与债务人承担无限连带赔偿责任。

## 6、争议解决



保证人同意，如受托管理人因担保函所述内容及/或担保函效力等与保证人发生任何争议，可以提交北京仲裁委员会，按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则在北京进行仲裁，仲裁裁决是终局的，保证人同意受此约束。

## **(二) 北京融创恒基地产有限公司、河南融创奥城置业有限公司、天津惠朝置业有限公司分别与受托管理人签署的《股权质押合同》**

北京融创恒基地产有限公司与受托管理人于 2022 年 4 月 24 日签署《股权质押合同》，以其所有的标的公司 1 的 70% 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。

河南融创奥城置业有限公司与受托管理人于 2022 年 4 月 24 日签署《股权质押合同》，以其所有的标的公司 2 的 73.75% 股权、标的公司 3 的 20% 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。

天津惠朝置业有限公司与受托管理人于 2022 年 4 月 24 日签署《股权质押合同》，以其所有的标的公司 2 的 26.25% 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。

**1、被担保的主债权金额：**发行人在 20 融创 01 主协议项下应承担的全部债务。截至《股权质押合同》签署日，20 融创 01 债券项下本金余额为 40 亿元。

**2、担保范围：**为主协议项下债券本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、生效法律文书确定的迟延履行期间债务利息、保管担保财产的费用、受托管理人实现债权及质权的费用（包括诉讼费、仲裁费、律师费等）和主协议债务人其他所有应付的费用。

**3、担保期限：**担保期限以主协议项下应承担的全部债务履行期限为准。

**4、发行人、出质人、债券持有人及受托管理人之间的主要权利义务关系：**为确保发行人履行 20 融创 01 债券项下的全部义务，出质人同意将质押标的质押给质权人，本期债券受托管理人代表 20 融创 01 全体债券持有人作为质权人与出质人签署《股权质押合同》，出质人予以认可并受协议约束。

**5、质权的实现：**在《股权质押合同》有效期内，发生主协议履行期限届满（含提前到期）主债务未受清偿，出质人或主债务人停业、歇业、申请破产、破产申请被受理、被宣告破产、解散、被吊销营业执照、被撤销、因涉嫌重大违法违规行为被监管部门立案调查的、涉嫌刑事犯罪的，出质人违反《股权质押合同》

相关条款未落实全部担保责任或者出质权利的价值减少可能危及质权人权益而出质人未另行提供令质权人满意的相应担保的,或提供落实担保责任的具体方案不能令质权人满意等情形之一,质权人有权立即实行质权,有权选择与出质人协议折价、依法变卖、拍卖等方式处分质押权利。

## 6、争议解决

凡因《股权质押合同》产生的及与《股权质押合同》有关的争议,出质人及质权人双方均应协商解决;协商不成的,双方均同意采取以下方式解决:向质权人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

### (三)融创(青岛)置地有限公司与受托管理人签署的《应收账款质押合同》

融创(青岛)置地有限公司与受托管理人于2022年4月24日签署《应收账款质押合同》,以其对标的公司1形成的50亿元应收账款债权,为本期债券提供质押增信。

**1、被担保的主债权金额:**发行人在20融创01主协议项下应承担的全部债务。截至《应收账款质押合同》签署日,20融创01债券项下本金余额为40亿元。

**2、担保范围:**主协议项下债券本金和利息(包括利息、罚息和复利);债务人按照主协议应当支付的其他款项,包括但不限于应当支付的违约金;债权人实现债权的合理费用(包括但不限于诉讼费、仲裁费、合理的财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、律师费等)。

**3、担保期限:**担保期限以主协议项下应承担的全部债务履行期限为准。

**4、发行人、出质人、债券持有人及受托管理人之间的主要权利义务关系:**为确保发行人履行20融创01债券项下的全部义务,出质人同意将质押标的质押给质权人,本期债券受托管理人代表20融创01全体债券持有人作为质权人与出质人签署《应收账款质押合同》,出质人予以认可并受协议约束。

**5、质权的实现:**主协议债务履行期限届满或按持有人会议决议债务提前到期,债务人不履行主协议项下到期债务或不履行被宣布提前到期的债务(包括债务人未履行主协议项下任何一笔款项支付义务),或债务人违反主协议的其他约定,或出质人违反《应收账款质押合同》的约定且经质权人书面催告后20个工作日内仍不纠正的,质权人有权处分质押权利。出质人同意质权人有权选择与出质人协议折价、依法变卖、拍卖等方式处分质押权利。

## 6、争议解决

因《应收账款质押合同》引起的或与《应收账款质押合同》有关的任何争议，可以通过协商解决，协商不成通过质权人住所地有管辖权的人民法院诉讼解决。

### 三、变更后的增信措施情况

#### (一) 增信措施一

融创中国董事会主席、执行董事孙宏斌先生于2022年4月24日签署《担保函》，为本期债券提供不可撤销的连带责任保证担保。

截止至2022年5月6日，孙宏斌先生合计于2,111,259,884股融创中国股份中拥有权益、于68,755,078股融创服务控股有限公司股份中拥有权益，且该部分资产不存在权利限制的情况。

#### (二) 增信措施二

发行人将北京融创恒基地产有限公司所有的标的公司1的70%股权及上述股权对应的全部收益、融创（青岛）置地有限公司对标的公司1形成的50亿元应收账款债权，为本期债券提供质押增信。

#### 1、担保物基本情况

##### (1) 标的公司1的70%股权的基本情况

标的公司1，青岛隆岳置业有限公司，于2008年7月16日成立，注册资本为6,000万元人民币，发行人间接持有标的公司1的70%股权。标的公司1是一家房地产开发商，为发行人青岛阿朵小镇项目公司，致力于提供房地产开发、经营、物业管理、园林绿化工程、蔬菜种植等系列服务。

(2) 融创（青岛）置地有限公司对标的公司1形成的50亿元应收账款债权的基本情况

融创（青岛）置地有限公司与标的公司1于2017年9月30日签署《借款合同》，融创（青岛）置地有限公司同意向标的公司1提供借款不低于人民币50亿元，具体金额以标的公司1实际经营需要为准。截至2022年2月28日，融创（青岛）置地有限公司已累计向标的公司1提供借款人民币5,045,011,191.45元。

#### 2、公司债券在担保物中的担保顺位情况

本期债券质权人对质押标的享有第一顺位质押权。在《股权质押合同》及《应收账款质押合同》签订前，质押标的上不存在任何质押或其他担保措施。在《股



权质押合同》及《应收账款质押合同》有效期间，未经质权人书面同意，出质人不得以质押标的再向任何第三人提供质押担保，更不得以任何形式直接或间接转让和处分质押标的。

### **（三）增信措施三**

发行人将天津惠朝置业有限公司、河南融创奥城置业有限公司所有的标的公司 2 合计 100% 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；发行人将河南融创奥城置业有限公司所有的标的公司 3 的 20% 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。

标的公司 2 及河南融创奥城置业有限公司持有标的公司 3 合计 100% 的股权。

#### **1、担保物基本情况**

##### **（1）标的公司 2 的 100% 股权的基本情况**

标的公司 2，河南融创奥新房地产开发有限公司，于 2020 年 1 月 13 日成立，注册资本为 1,000 万元人民币，发行人间接持有标的公司 2 的 73.75% 股权，天津惠朝置业有限公司持有标的公司 2 的 26.25% 股权。标的公司 2 是一家房地产开发商，主营业务为房地产开发与经营。

##### **（2）标的公司 3 的 20% 股权的基本情况**

标的公司 3，河南融首新创文旅置业有限公司，于 2020 年 2 月 11 日成立，注册资本为 10,000 万元人民币，发行人间接持有标的公司 3 合计 79% 股权，天津惠朝置业有限公司间接持有标的公司 3 的 21% 股权。标的公司 3 是一家房地产开发商，主营业务为房地产开发与经营。

#### **2、公司债券在担保物中的担保顺位情况**

本期债券质权人对质押标的享有第一顺位质押权。在《股权质押合同》签订前，质押标的上不存在任何质押或其他担保措施。在《股权质押合同》有效期间，未经质权人书面同意，出质人不得以质押标的再向任何第三人提供质押担保，更不得以任何形式直接或间接转让和处分质押标的。

### **四、影响分析和应对措施**

发行人上述增信措施发生变更的情况对本期债券的偿付无重大不利影响。

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融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行人公司债券（第一期）增信措施发生变更的公告》之盖章页）

