



中信建投证券股份有限公司
关于
融创房地产集团有限公司
涉及重大诉讼的
临时受托管理事务报告

债券简称：

债券代码：

PR 融创 01

163376.SH

20 融创 02

163377.SH

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2023 年 12 月

重要声明

本报告依据《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公司债券受托管理协议》及其它相关信息披露文件以及融创房地产集团有限公司（以下简称“发行人”或“融创房地产”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于融创房地产集团有限公司（以下简称“发行人”或“融创房地产”）提供的资料或说明。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

一、公司债券基本情况

1、PR 融创 01

融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券经中国证监会“证监许可[2020]408 号”文件核准，符合公开发行条件，确认规模为债券面值不超过人民币 80 亿元（含 80 亿元）。

2020 年 3 月 31 日，发行人成功发行融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期），实际发行规模 40 亿元，债券期限 4 年，设第 2 年末发行人票面利率调整选择权及投资人回售选择权。债券代码：163376，简称 20 融创 01，最终票面利率为 4.78%。截至目前，20 融创 01 尚在存续期内¹。

2022 年 3 月 8 日至 2022 年 3 月 9 日，发行人召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第一次债券持有人会议，根据《关于召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》，20 融创 01 债券期限调整为“本期债券期限为 4 年期，附第 2 年末、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。

2022 年 3 月 31 日至 2022 年 4 月 1 日，发行人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，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结果的公告》，20 融创 01 本息兑付安排已进行调整。

2022 年 6 月 28 日至 2022 年 6 月 29 日，发行人召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第三次债券持有人会议，根据《关于召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第三次债券持有人会议结果的公告》，持有人会议审议通过《关于变更<关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案>的议案》等议案。

2022 年 12 月 6 日至 2022 年 12 月 30 日，发行人召开融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）2022 年第四次债券持有人会议，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（第一期）2022

¹ 2022 年 5 月 15 日，融创房地产集团有限公司完成 20 融创 01 第一笔分期偿付，偿付本金 4 亿元，债券简称变更为“PR 融创 01”。2022 年 6 月 30 日，融创房地产集团有限公司完成 PR 融创 01 第二笔分期偿付，偿付本金 2 亿元。2022 年 9 月 30 日，融创房地产集团有限公司完成 PR 融创 01 第三笔分期偿付，偿付本金 4 亿元。2023 年 3 月 31 日，融创房地产集团有限公司完成 PR 融创 01 第一笔现金支付及部分兑付。2023 年 9 月 30 日，融创房地产集团有限公司完成 PR 融创 01 第二笔现金支付及部分兑付。截至本报告出具日，PR 融创 01 余额为 28.80678 亿元。

年第四次债券持有人会议结果的公告》，持有人会议审议通过《关于进一步调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施及豁免交叉违约条款的议案》等议案。

2、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经中国证监会“证监许可[2020]408 号”文件核准，符合公开发行条件，确认规模为债券面值不超过人民币 80 亿元（含 80 亿元）。

2020 年 5 月 27 日，发行人成功发行融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期），实际发行规模 33 亿元，债券期限 5 年，设第 3 年末发行人票面利率调整选择权及投资人回售选择权。债券代码：163377，简称 20 融创 02，最终票面利率为 5.60%。截至目前，20 融创 02 尚在存续期内²。

2022 年 12 月 6 日至 2022 年 12 月 23 日，发行人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，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》，20 融创 02 本息兑付安排已进行调整。

二、本次债券的重大事项

中信建投证券作为“PR 融创 01”、“20 融创 02”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。2023 年 12 月 11 日，融创房地产披露《融创房地产集团有限公司涉及重大诉讼的公告》，主要内容如下：

“一、诉讼的基本情况

（一）公司收到司法文书的时间

融创房地产集团有限公司（以下简称“公司”、“融创集团”）于 2023 年 1 月 8 日收到诉状及传票。该案件于 2023 年 8 月 10 日首次开庭，并于 2023 年 9 月 13 日二次开庭。公司于 2023 年 11 月 28 日收到《北京金融法院民事判决书》（2022）京 74 民初 3466 号。

（二）诉讼受理机构名称

² 2023 年 3 月 31 日，融创房地产集团有限公司完成 20 融创 02 第一笔现金支付及部分兑付。2023 年 9 月 30 日，融创房地产集团有限公司完成 20 融创 02 第二笔现金支付及部分兑付。截至本报告出具日，20 融创 02 余额为 31.64446 亿元。

北京金融法院，于2022年12月26日立案。

（三）各方当事人及其法律地位

原告：中信信托有限责任公司（以下简称“中信信托”）

被告：重庆万达城投资有限公司（以下简称“重庆万达城”），重庆阳光壹佰房地产开发有限公司（以下简称“重庆阳光壹佰”），融创集团，融创西南房地产开发有限公司（集团）有限公司（以下简称“融创西南”），阳光壹佰置业集团有限公司（以下简称“阳光壹佰置业”），阳光一百置业（辽宁）有限公司（以下简称“阳光一百”），洋浦华电置业有限公司（以下简称“洋浦华电”）。

（四）案件的基本情况

1、案由

2020年1月13日，中融国际信托有限公司(以下简称“中融信托”)与重庆万达城签订《信托贷款合同》主要约定中融信托以“中融-汇聚金1号结构化集合资金信托计划”项下信托资金，向重庆万达城发放贷款用于开发建设重庆万达城在沙坪坝区L组团的16宗地块上的房地产项目，贷款金额最高不超过55亿元，贷款期限预定为36个月，贷款利率为11.4%/年。2020年1月13日，中信信托、重庆万达城、中融信托共同签订了《债权转让合同》，约定中信信托自中融信托处受让对重庆万达城的债权,重庆万达城应向中信信托履行还款义务。2020年1月13日，中信信托与重庆万达城、重庆阳光壹佰共同签订了《还款协议》，约定重庆万达城应当在中信信托向中融国际支付债权转让款之日起36个月内分期偿还中信信托受让的前述债权本息。同时，重庆阳光壹佰自愿加入《债权转让合同》等项下的重庆万达城对中信信托的债务关系，就重庆万达城的债务履行承担共同连带责任。之后，中信信托分别与重庆万达城、重庆阳光壹佰签订《抵押合同》并办理了抵押登记。中信信托分别与融创西南、阳光壹佰置业、阳光一百、洋浦华电签订《股权质押合同》，并办理股权出质登记手续。中信信托与融创集团签订了《保证合同》，约定融创集团为重庆万达城、重庆阳光壹佰履行《债权转让合同》、《信托贷款合同》及《还款协议》项下债务向中信信托提供连带保证担保。2021年9月30日，中信信托与重庆万达城双方确认剩余未归还借款本金31.2亿元。

截至2022年6月20日，重庆万达城、重庆阳光壹佰应支付未付中信信托各

项应付利息合计2,1471.2万元,已构成违约。2022年10月24日,根据《还款协议》第2.4条、第2.5条第2.6条约定,重庆万达城、重庆阳光壹佰应向中信信托偿还借款本金总额的30%,即11.70亿元及对应利息。重庆万达城、重庆阳光壹佰未依约向中信信托偿还上述借款本息,已构成严重违约。截至中信信托起诉之日,重庆万达城、重庆阳光壹佰、融创集团、融创西南、阳光壹佰置业、阳光一百、洋浦华电均未履行任何还款义务或担保义务。

2、诉讼请求

原告中信信托请求判令重庆万达城、重庆阳光壹佰向中信信托支付借款本金3,120,000,000元、截至2022年12月12日的利息396,764,000元、违约金327,840,581.18元、以借款本金3,120,000,000元为基数,以2022年12月13日起算按照24%/年的标准的利息及违约金、暂计律师费700,000元、财产保全费5,000元、财产保全保险费1,347,294.41元。

原告中信信托请求判令中信信托对重庆万达城已办理抵押登记的不动产、重庆阳光壹佰已办理抵押登记的土地使用权、重庆阳光壹佰已办理抵押登记的不动产、融创西南所持有的已办理质押登记的重庆阳光壹佰70%的股权折价、拍卖或变卖后所得的价款享有优先受偿权。

原告中信信托请求判令中信信托对阳光壹佰置业所持有的已办理质押登记的重庆阳光壹佰16%的股权、阳光一百所持有的已办理质押登记的重庆阳光壹佰4%的股权、洋浦华电所持有的已办理质押登记的重庆阳光壹佰10%的股折价、拍卖或变卖后所得的价款在对应的借款本金及对应利息、违约金及律师费、财产保全费、财产保全保险费范围内享有优先受偿权。

原告中信信托请求判令融创集团对重庆万达城、重庆阳光壹佰的借款本金、利息、违约金、以借款本金3,120,000,000元为基数,以2022年12月13日起算按照24%/年的标准的利息及违约金、律师费、财产保全费、财产保全保险费承担连带保证责任。

原告中信信托请求判令本案全部诉讼费用由重庆万达城、重庆阳光壹佰、融创集团、融创西南、阳光壹佰置业、阳光一百、洋浦华电共同承担。

二、判决情况

北京金融法院于2022年12月26日立案后,依法适用普通程序,公开开庭庭

进行了审理。

根据《北京金融法院民事判决书》(2022)京74民初3466号,判决如下:

(一)重庆万达城、重庆阳光壹佰于判决生效之日起十日内向中信信托支付剩余贷款本金3,120,000,000元、截至2022年1月22日的利息59,804,000元、截至2022年1月22日的违约金112,362元,以及自2022年1月23日起至实际支付之日止,以3,120,000,000元为基数,按照年利率24%的标准(一年按365天计算)计算的利息及违约金。

(二)重庆万达城、重庆阳光壹佰于判决生效之日起十日内向中信信托支付律师费700,000元。

(三)对判决“(一)、(二)”中确定的债务,中信信托有权以重庆万达城提供抵押的渝(2020)沙坪坝区不动产证明第000060743号不动产登记证明项下抵押物折价或者以拍卖、变卖该财产所得的价款优先受偿。

(四)对判决“(一)、(二)”中确定的债务,中信信托有权以重庆阳光壹佰提供抵押的渝(2022)南岸区不动产证明第000402065号不动产登记证明、渝(2021)南岸区不动产证明第000560699号不动产登记证明项下抵押物折价或者以拍卖、变卖该财产所得的价款优先受偿。

(五)对判决“(一)、(二)”中确定的债务,中信信托有权以融创西南提供质押的(南岸市监)股质登记设字[2020]第001662号股权出质设立登记通知书项下质押物折价或者以拍卖、变卖该财产所得的价款优先受偿。

(六)对判决“(一)”中确定的债务,中信信托有权以阳光壹佰置业提供质押的(南岸市监)股质登记设字[2020]第001661号股权出质设立登记通知书项下质押物在10,240万元债权本金及对应利息、违约金范围内折价或者以拍卖、变卖该财产所得的价款优先受偿。

(七)对判决“(一)”中确定的债务,中信信托有权以阳光一百提供质押的(南岸市监)股质登记设字[2020]第001641号股权出质设立登记通知书项下质押物在2,560万元债权本金及对应利息、违约金范围内折价或者以拍卖、变卖该财产所得的价款优先受偿。

(八)对判决“(一)”中确定的债务,中信信托有权以洋浦华电提供质押的(南岸市监)股质登记设字[2020]第001642号股权出质设立登记通知书项下质

押物在 55,000 万元债权本金及对应利息范围内折价或者以拍卖、变卖该财产所得的价款优先受偿。

（九）对判决“（一）、（二）”中确定的债务，融创集团承担连带赔偿责任，融创集团清偿上述债务后，有权向重庆万达城、重庆阳光壹佰追偿。

（十）驳回中信信托的其他诉讼请求。”

三、影响分析

中信建投证券作为本次债券的受托管理人，鉴于相关事项可能对发行人的生产经营以及偿债能力产生不利影响，就上述重大诉讼情况提请投资者关注上述风险。

四、提醒投资者关注的风险

中信建投证券作为本次债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，出具本临时受托管理事务报告。本公告依据公开信息及相关公告内容披露。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于本次债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注本次债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

五、债券受托管理人联系方式

联系人：中信建投证券融创项目组

联系电话：010-5605 2276

（以下无正文）

(本页无正文，为《中信建投证券股份有限公司关于融创房地产集团有限公司涉
及重大诉讼的临时受托管理事务报告》之盖章页)

