

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
(关于涉及重大诉讼)

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 8 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	8
五、受托管理人的联系方式	8

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、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）2024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》《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）2024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）2024年第一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、融创房地产集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议通过，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》《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）2024 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）2024 年第一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、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）2024 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》《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）2024 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）2024 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 8 月 5 日发布《融创房地产集团有限公司涉及重大诉讼的公告》，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 2022 年 6 月 22 日收到诉状及应诉通知书。该案由北京金融法院一审，并由北京市高级人民法院二审。公司于 2023 年 12 月 27 日收到《北京金融法院民事判决书》（2022）京 74 民初 1164 号，并于 2024 年 6 月 17 日收到《北京市高级人民法院民事判决书》（2024）京民终 381 号。

（二）诉讼受理机构名称

一审法院：北京金融法院。

二审法院：北京市高级人民法院。

（三）各方当事人及其法律地位

原告：中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）

被告：武汉会昌置业投资有限公司（以下简称“会昌置业”）、武汉合富联银置业发展有限公司（以下简称“合富联银”）、武汉塔子湖置业有限公司（以下简称“塔子湖置业”）、融科智地（武汉）有限公司（以下简称“融科智地”）、武汉融创基业控股集团有限公司（以下简称“融创基业”）、融创房地产集团有限公司（以下简称“融创房地产”）、大连融创颢腾房地产开发有限公司（以下简称“融创颢腾”）、天津星耀投资有限公司（以下简称“天津星耀”）、河南融创奥城置业有限公司（以下简称“融创奥城”）。

（四）案件的基本情况

1、案由

2021年3月15日，中融信托与会昌置业、合富联银签署了《股权收益权转让协议》，约定：中融信托受让会昌置业持有的合富联银90%股权之收益权，转让价款分三期支付，每期转让价款可分次支付。同日，中融信托与会昌置业、合富联银签署《股权收益权回购协议》及补充协议。会昌置业应无条件履行特定股权受益权的回购义务，按约定时间及金额向中融信托支付回购价款，回购价款包括回购本金及回购溢价款。

2021年，融创房地产与中融信托签订《债务承担协议》，约定融创房地产及其所属的相关交易方作为共同还款义务人，为中融信托成立的各信托计划交易文件项下全部付款义务自愿作为债务人加入，并承担共同还款责任。会昌置业、合富联银、塔子湖置业、融科智地、融创基业分别向中融信托出具《确认函》，同意《债务承担协议》约定的义务。2022年，塔子湖置地、融科智地分别与中融信托签订《共同还款协议》，就会昌置业在《股权收益权回购协议》及补充协议项下债务，作为共同还款债务人，承担共同连带还款责任。

为保证会昌置业在《股权收益权回购协议》及补充协议项下还款义务的履行，各担保人提供如下担保：（1）抵押：武汉市江岸区塔子湖村K3地块；武汉市江岸区解放大道1166号融科天城五期办公、商业办房屋（199套）；大连开发区及南部海滨新区部分地块；天津市津南区八里台镇星耀五洲49宗地块。（2）股权质押：塔子湖置业10%股权；河南融创元汇企业管理咨询有限公司1%股权；河南从元企业管理咨询有限公司66.33%股权。（3）保证：融创房地产与中融信托签订《最

高额保证合同》及补充协议，为会昌置业债务提供连带责任保证，债权确定期间为 2021 年 3 月 15 日（含）起至 2024 年 3 月 15 日，主债权本金金额最高额度 6 210750000 元，保证期间 3 年。（4）保证金质押：塔子湖置业与中融信托签订《保证金质押合同》《保证金质押合同二》，以其保证金账户内资金提供质押担保，并办理质押登记。

截至 2022 年 4 月 23 日，会昌置业逾期未足额支付该期 B 类回购本金及对应溢价款，已构成违约。2022 年 5 月 11 日，中融信托向各被告送达了《违约通知》，通知投资价款对应的回购价款全部提前到期。会昌置业应于 2022 年 5 月 17 日前一次性支付全部应付未付的回购本金、回购溢价款，并应按照合同约定向中融信托承担违约责任。截至中融信托起诉之日，会昌置业仍未履行合同约定的付款义务，其余被告也未履行各自对应承担的合同义务，违反合同约定。

2、诉讼请求

原告中融信托请求判令会昌置业向中融信托支付回购本金余额、应付未付的回购溢价款、逾期回购溢价款、违约金、律师费等。

中融信托请求判令合富联银、塔子湖置业、融科智地、融创基业、融创房地产、天津星耀，对会昌置业上述债务承担共同连带清偿责任。

中融信托请求判令中融信托对前述抵押物、质押物以及塔子湖置业保证金账户中的全部资金对会昌置业的债权范围内享有优先受偿权。

中融信托请求判令由被告方承担诉讼费、保全费、保全保险费等费用。

二、判决情况

（一）一审判决情况

根据《北京金融法院民事判决书》（2022）京 74 民初 1164 号，判决如下：

1、会昌置业于本判决生效之日起十日内向中融信托支付股权回购本金 3,388,310,745.65 元；回购期限内未支付的 A 类回购本金对应的溢价回购款 46,234,676.71 元；截至 2022 年 7 月 6 日（不含）的违约金共计 37,220,881.94 元，并以股权回购本金 3,388,310,745.65 元为基数，自 2022 年 7 月 6 日（含）起至实际支付之日止，按照年利率 24% 的标准计算。

2、会昌置业于本判决生效之日起十日内向中融信托支付律师费 70 万元。

3、塔子湖置业、融科智地、融创基业、融创房地产以及天津星耀对一审判决主文中第“1、2”项确定的会昌置业的债务向中融信托承担共同还款责任。

4、合富联银对一审判决主文中第“1、2”项确定的会昌置业的债务未清偿部分的二分之一向中融信托承担赔偿责任。

5、中融信托对前述抵押物、质押物折价或者拍卖、变卖所得的价款，在第“1、2”项确定的债权范围内享有优先受偿权。其中，对鄂（2021）武汉市市不动产证明第 0023065 号不动产登记证明项下的抵押物，以最高债权数额 621,075 万元为限享有优先受偿权；大连开发区及南部海滨新区部分地块分别以 60,000 万元和 65,000 万元为限享有优先受偿权；对津（2022）津南区不动产证明第 11 97973 号等共计 49 项不动产登记证明项下的抵押物，以 3,659,914,558 元为限享有优先受偿权。

6、中融信托对塔子湖置业名下在中国邮政储蓄银行江汉区支行开立的账号为 942009010074556672 的保证金账户中的全部资金，在一审判决主文中第“1、2”项确定的债权范围内享有优先受偿权。

7、驳回中融国际信托有限公司的其他诉讼请求。

（二）二审判决情况

根据《北京市高级人民法院民事判决书》（2024）京民终 381 号，判决如下：驳回上诉，维持原判。

三、影响分析和应对措施

上述情况将对公司生产经营以及偿债能力产生一定的不利影响，敬请广大投资者注意投资风险。

上述判决预计不会对相关项目保交楼工作产生重大不利影响。目前公司正与债权人进一步协商，寻求整体化解方案，争取妥善解决相关债务问题。公司将根据相关法律法规的规定及时履行信息披露义务。

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(关于涉及重大诉讼)》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8月12日