



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



2024 年 8 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。2024 年 8 月 26 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》，内容有关发行人涉及与五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）、中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）的重大诉讼。

根据发行人公告，发行人与五矿信托重大诉讼基本情况如下：

“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 10 月收到诉状及应诉通知书。该案由青海省西宁市中级人民法院一审，并由青海

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。

省高级人民法院二审。公司于2023年7月4日收到《青海省西宁市中级人民法院民事判决书》(2022)青01民初114号,并于2023年11月14日收到《青海省高级人民法院民事判决书》(2023)青民终136号。

(二) 诉讼受理机构名称

一审法院:青海省西宁市中级人民法院。

二审法院:青海省高级人民法院。

(三) 各方当事人及其法律地位

原告:五矿国际信托有限公司(以下简称“五矿信托公司”)

被告:四川彭祖文化旅游开发有限公司(以下简称“彭祖文化公司”)、四川省环融中军文化旅游开发有限公司(以下简称“环融中军公司”)、融创房地产集团有限公司(以下简称“融创房地产公司”)。

(四) 案件的基本情况

1、案由

2021年1月,五矿信托公司与彭祖文化公司签订《特定资产收益权转让暨回购合同》,约定由彭祖文化公司将特定资产收益权转让给五矿信托公司,同时约定彭祖文化公司对其转让的特定资产收益权负有回购义务,回购价款为“回购本金+回购溢价”。

2021年1月,五矿信托公司与彭祖文化公司、环融中军公司签订的《共同连带回购协议》、《特定资产收益权转让暨回购合同补充协议》及五矿信托公司与环融中军公司签订《抵押合同》,约定由环融中军公司对《特定资产收益权转让暨回购合同》和《共同连带回购协议》项下回购价款、其他款项承担共同还款责任,并以环融中军公司名下持有的位于四川省眉山市仁寿县天府新区眉山片区的乐高乐园第三期、第四期、第六期共计16宗住宅用地使用权为五矿信托公司债权提供抵押担保并办理抵押登记。2021年1月,五矿信托公司与融创房地产公司签订《保证合同》,约定由融创房地产公司为五矿信托公司在《特定资产收益权转让暨回购合同》和《共同连带回购协议》项下回购价款、其他款项等债权提供连带责任保证。

2021年1月28日,五矿信托公司向彭祖文化公司如约支付《特定资产收益权转让暨回购合同》项下转让价款2,000,000,000元。

根据《特定资产收益权转让暨回购合同补充协议》的约定，彭祖文化公司应当于2022年7月28日支付全部回购价款，但彭祖文化公司未按照合同约定支付回购价款，未按时支付回购溢价款，构成实质违约。

2、诉讼请求

(1) 五矿信托公司请求判令彭祖文化公司、环融中军公司共同向五矿信托公司支付回购价款、违约金、律师费等。

(2) 五矿信托公司请求判令对环融中军公司提供的位于四川省眉山市仁寿县天府新区眉山片区的乐高乐园第三期、第四期、第六期共计16宗住宅用地使用权进行拍卖、变卖，所得价款由五矿信托公司在前述诉讼请求范围内优先受偿。

(3) 五矿信托公司请求判令融创房地产公司对前述诉讼请求“(1)”项下彭祖文化公司、环融中军公司应付债务承担连带清偿责任。

(4) 五矿信托公司请求判令由各被告方承担案件受理费、保全费等诉讼费用。

二、判决情况

(一) 一审判决情况

根据《青海省西宁市中级人民法院民事判决书》(2022)青01民初114号，判决如下：

1、被告彭祖文公司、环融中军公司于本判决生效后三十日内共同向原告五矿信托公司支付回购本金2,000,000,000元、回购溢价款43,506,547.95元、律师费300,000元，并支付自2022年7月29日起至实际清偿之日止以尚欠回购款2,000,000,000元为基数，按每日万分之三计算的违约金。

2、原告五矿信托公司对被告环融中军公司名下位于四川省眉山市仁寿县天府新区眉山片区的乐高乐园第三期、第四期、第六期共计16宗国有土地使用权依法拍卖、变卖所得价款在上述债权范围内享有优先受偿权。

3、被告融创房地产公司对本判决第一项确定的债务承担连带保证责任。被告融创房地产公司承担连带责任保证后，有权向被告彭祖文化公司、环融中军公司追偿。

4、案件受理费10,260,832.74元，保全费5,000元，由各被告负担。

（二）二审判决情况

根据《青海省高级人民法院民事判决书》（2023）青民终136号，判决如下：驳回上诉，维持原判。

（三）执行裁定情况

2024年8月13日，青海省西宁市中级人民法院出具《青海省西宁市中级人民法院执行裁定书》（2023）青01执783号之一，裁定如下：

拍卖被执行人四川省环融中军文化旅游开发有限公司名下位于四川省眉山市仁寿县天府新区眉山片区乐高乐园第三期、第四期、第六期共计16宗国有土地使用权，拍卖保留价在确定的财产处置参考价的基础上下浮10%，为222,378.8万元。”

根据发行人公告，发行人与中融信托重大诉讼基本情况如下：

“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9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9月7日收到《北京金融法院民事判决书》（2022）京74民初1127号，并于2024年4月29日收到《北京市高级人民法院民事判决书》（2023）京民终1046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：南昌融创恒业房地产有限公司（以下简称“南昌融创”）、武汉融景臻远房地产开发有限公司（以下简称“武汉融景”）、融创房地产集团有限公司（以下简称“融创集团”）。

（四）案件的基本情况

1、案由

2021年5月，中融信托与融创集团、南昌融创、武汉融景共同签署了《关

于中融-承安96号集合资金信托计划之合作协议》(以下简称《合作协议》)等协议,约定中融信托拟发起设立“中融-承安96号集合资金信托计划”(以下简称承安96号),信托计划预计存续期限为36个月,信托计划项下拟发行合计不超过20亿份信托单位,并约定到期日为第1笔A类股权投资价款支付日起满12个月之日,以及第1笔B类股权投资价款支付日起满18个月之日。

中融信托与融创集团签订了《最高额保证合同》,约定融创集团为中融信托的债权提供最高额为22.85亿元的连带责任保证。中融信托与武汉融景签订《土地使用权最高额抵押合同》,武汉融景以其持有的位于武汉市汉阳区琴台大道以南、江城大道以西、京广铁路线以北的国有土地使用权提供最高额为22.85亿元抵押。中融信托与南昌融创签订了《最高额股权质押合同》,南昌融创以其持有的武汉融景51%股权提供最高额为22.85亿元质押。中融信托与南昌融创、武汉融景签订了《共同还款协议》,约定武汉融景加入南昌融创在本项目项下的债务:对中融信托承担共同清偿责任。

南昌融创应于2022年5月25日向中融信托支付已到期的首笔本金10亿元及基准投资收益224,052,901.37元,但南昌融创未能足额支付。此外,相关协议2022年5月26日,中融信托向融创集团、南昌融创、武汉融景发送《违约暨项目提前结束通知书》,宣布项目提前到期,并要求立即偿还全部20亿元投资本金及应付未付投资收益。截至中融信托提起本案诉讼之日,南昌融创、武汉融景、融创集团未能履行上述款项支付义务。

2、诉讼请求

中融信托请求判令南昌融创、武汉融景共同向中融信托偿还投资本金、偿还应付未付投资收益、支付违约金。

原告中融信托请求判令南昌融创、武汉融景、融创集团支付实现债权的律师费用。

中融信托请求判令中融信托对前述抵押物、质押物在最高额22.85亿元范围内享有质权和抵押权,并有权在上述诉讼请求范围内就上述质物拍卖、变卖、折价所得价款优先受偿。

中融信托请求判令中融信托对形式上登记在中融信托名下的武汉融景49%股权,在上述诉讼请求范围内就折价或者拍卖变卖所得价款优先受偿。

中融信托请求判令融创集团对上述诉讼请求的本金、利息、违约金及实现债权的费用，在最高额 22.85 亿元的范围内承担连带清偿责任。

中融信托判令由南昌融创、武汉融景、融创集团共同承担本案诉讼费、保全费、保全保险费。

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 1127 号，判决如下：

1、南昌融创、武汉融景于判决生效之日起十日内向中融信托支付借款本金 1,968,636,684.41 元，利息 101,447,626.47 元、逾期利息与违约金（以 1,968,636,684.41 元为基数，自 2022 年 6 月 16 日起至实际支付之日止，按照年利率 24% 计算逾期利息与违约金之和）；支付律师费 200,000 元、保全保险费 851,741.28 元

2、对本判决确定的债务，融创集团在最高额 22.85 亿元范围内承担连带保证责任，融创集团清偿上述债务后，有权向南昌融创、武汉融景追偿。

3、对本判决确定的债务，中融信托有权以武汉融景提供抵押的鄂（2021）武汉市市不动产证明第 0038515 号《不动产登记证明》项下的抵押物在最高额 22.85 亿元范围内折价或者以拍卖、变卖该财产所得的价款优先受偿；

4、对本判决确定的债务，中融信托有权以（阳市监）股质登记设字[2021]第 11 号《股权出质设立登记通知书》中南昌融创出质的武汉融景股权在最高额 22.85 亿元范围内折价或者以拍卖、变卖该财产所得的价款优先受偿；

5、对本判决确定的债务，中融信托有权以登记在中融信托名下的武汉融景臻远房地产开发有限公司的股权折价或者以拍卖、变卖该财产所得的价款优先受偿。

6、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》（2023）京民终 1046 号，判决如下：

驳回上诉，维持原判。”

三、影响分析

中信建投证券作为本次债券的受托管理人，就该重大事项提请投资者关注上述风险，并关注重大诉讼的后续进展，关注上述重大事项对生产经营、财务状况及偿债能力的潜在影响。

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）

中信建投证券股份有限公司

2024年 8月28日

