

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 9 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	10
五、受托管理人的联系方式	10

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 26 日发布两项《融创房地产集团有限公司涉及重大诉讼的公告》，公告主要内容分别如下：

（一）与五矿国际信托有限公司的重大诉讼

“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。

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。

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。”

（二）与中融国际信托有限公司的重大诉讼

“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 2.85 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

