

关于
融创房地产集团有限公司
公司债券偿付保障措施重大事项的
临时受托管理事务报告

债券简称：20 融创 02

债券代码：163377.SH

债券简称：H1 融创 04

债券代码：133033.SZ

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

2024 年 9 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就存续公司债券与受托管理人签署的受托管理协议（以下简称“《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“公司”）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融创房地产集团有限公司提供的资料或说明。

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。

中信建投证券作为 20 融创 02 和 H1 融创 04 的受托管理人，根据《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》等相关规则，与发行人披露的《融创房地产集团有限公司关于公司债券偿付保障措施的重大事项公告》，现就公司债券重大事项报告如下：

一、 重大事项

根据发行人 2024 年 9 月 19 日披露的《融创房地产集团有限公司关于公司债券偿付保障措施的重大事项公告》，发行人发生的重大事项如下：

“2022 年 12 月，融创房地产集团有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）通过召开持有人会议，以“无锡文旅城、成都文旅城、广州文旅城、济南文旅城”（以下称“自持物业资产”）和“重庆江北嘴 A-ONE 项目、温州翡翠海岸城项目”（以下称“销售物业资产”，自持物业资产及销售物业资产合称“新增偿付保障资产”）的“收益权”为下述债券/资产支持证券（具体见下表，以下简称“展期债券”）提供偿付保障措施，即公司承诺在不影响当地保交付的前提下，新增偿付保障资产产生的净剩余现金流专项用于展期债券的本息兑付工作。

序号	代码	简称	全称
1	118470.SZ	H6 融地 01	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	163377.SH	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（第二期）
3	149350.SZ	H1 融创 01	融创房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
4	149436.SZ	H1 融创 03	融创房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
5	133033.SZ	H1 融创 04	融创房地产集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）
6	136171.SZ	H1 融 1 优	光证-国海-前海一方供应链金融 2 号资产支持证券 优先级资产支持证券

收益权包括“剩余收益权”及“处置收益权”两类。“处置收益权”指在不影响保交楼前提下，出售自持物业资产产生的净剩余现金流。具体而言，发行人承诺对外出售自持物业资产的对价将全部以现金形式交割，将出售对价扣除经第三方审计机构协商认可的必要支出（如有）后剩余资金归属于发行人或发行人子公司部分的 30% 用于兑付展期债券本息，发行人应将前述用于兑付展期债券本息的资金于取得交割现金 30 个工作日内用于提前偿还展期债券本息。

近期，公司“济南文旅城”部分自持物业资产涉及诉讼，具体情况如下：

一、事项概况

（一）诉讼基本情况

根据山东省济南市中级人民法院《民事判决书》（2023）鲁01民初131号，原告山东通嘉投资有限公司有权以被告济南万达城建设有限公司抵押的鲁（2022）济南市不动产证明第0044963号《不动产登记证明》载明的不动产及对应的国有土地使用权折价、拍卖、变卖所得价款，在该判决中确定的1.41亿元本金、约0.24亿元租金，及其对应的违约金、嗣后违约金，以及租赁物留购名义价款、律师费和诉讼保全责任保险费等债务范围内享有优先受偿权。

根据山东省济南市中级人民法院《民事判决书》（2023）鲁01民初132号，原告山东通嘉投资有限公司有权以被告济南万达城建设有限公司抵押的鲁（2021）济南市不动产证明第0203479号《不动产登记证明》载明的不动产及对应的国有土地使用权折价、拍卖、变卖所得价款，在该判决中确定的约2.62亿元本金、约0.34亿元利息，及其对应的违约金、嗣后违约金，以及租赁物留购名义价款、律师费和诉讼保全责任保险费等债务范围内享有优先受偿权。

近日，公司收到山东省济南市中级人民法院《执行通知书》（2024）鲁01执2155号和《执行通知书》（2024）鲁01执2156号，山东省济南市中级人民法院已立案执行。

公司已与申请执行人进行协商，积极洽谈寻求妥善的解决方案。

（二）执行后的剩余资金

上述诉讼涉及抵押权于2022年3月和2022年6月形成，早于2022年12月债券持有人会议。假设执行完成后，折价、拍卖、变卖所得价款扣除相关费用及税费（如有）后，将优先清偿该抵押物资产相关的建设工程款优先权金额，再清偿山东通嘉投资有限公司优先受偿金额，剩余资金（如有）将清偿其他轮候查封债权人。如再有剩余资金，将发还济南万达城建设有限公司。

受托管理人提示持有人关注上述资产被执行事项对发行人偿付能力的影响。

中信建投证券作为上述存续债券的受托管理人，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，

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。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于上述存续债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项,并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》《受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注上述存续债券的相关风险,并请投资者对相关事项做出独立判断。

(以下无正文)

（此页无正文，为《关于融创房地产集团有限公司公司债券偿付保障措施重大事项的临时受托管理事务报告》之盖章页）

