

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：PR 融创 01	债券代码：163376.SH
债券简称：20 融创 02	债券代码：163377.SH
债券简称：H0 融创 03	债券代码：114821.SZ
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10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 PR 融创 01、20 融创 02、H0 融创 03 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涉及重大诉讼的公告》，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 30 日披露的《融创房地产集团有限公司涉及重大诉讼的公告》，发行人发生的重大事项如下：

### “一、诉讼的基本情况

近期，融创房地产集团有限公司（以下简称“公司”）相关重大诉讼的具体情况如下：

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

序号	原告	被告/第三人	案由	诉讼请求主要内容	涉案本金金额（亿元）	受理法院	案件进展
1	中融国际信托有限公司	融创房地产集团有限公司、融创华北发展集团有限公司、五莲瑞柯企业管理咨询有限公司、天津星耀投资有限公司	合同纠纷	<p>1、请求判令四被告共同向原告支付回购价款 15 亿元（后变更为 14.85 亿元）及暂计至 2022 年 5 月 30 日的基准投资收益约 0.78 亿元，并继续计算至被告实际清偿完毕回购价款及基准投资收益之日止；</p> <p>2、请求判令四被告共同向原告支付违约金约 236.48 万元(暂计至 2022 年 5 月 30 日)；</p> <p>3、请求判令四被告共同向中融信托支付实现债权的律师费用 20 万元；</p> <p>4、请求判令确认中融信托对天津星耀提供抵押的位于津南区八里台镇天嘉湖的澜海庄园 22 号在建工程【津(2020)津南区不动产证明第 3016407 号在最高额人民币 15,100,00 元范围内、澜海庄 226 号在建工程津(2020)津南区不动产证明第 3016408 号】在最高额人民币 20,400,000 元范围内、澜海庄园 210 号在建工程【津(2020)津南区不动产证明第 3016409 号】在最高额人民币 28,000,000 元范围内、澜海庄园 216 号在建工程津(2020)津南区不动产证明第 3016410 号】在最高额人民币 16,500,000 元范围内享有抵押权，并有权在 1、2、3、7 项诉讼请求范围内就上述抵押物拍卖、变卖、折价所得价款优先受偿；</p> <p>5、请求判令确认中融信托对天津星耀提供抵押的位于津南区八里台镇星耀五洲 19 号地-a【房地证津字第 112051000039 号】、津南区八里台镇星耀五洲 23 号地-b【房地证津字第 112051000040 号】、津南区八里台镇星耀五洲 23 号地 g【房地证津字第 112051000106 号】、津南区八里台镇星耀五洲 23</p>	14.63	<p>一审法院：北京金融法院</p> <p>二审法院：北京市高级人民法院</p>	<p>根据北京金融法院（2022）京 74 民初 1125 号民事判决，一审判决如下：1、四被告于判决生效之日起十日内向原告偿还本金约 14.63 亿元，并支付期内利息约 0.73 亿元，逾期利息（以约 14.63 亿元为基数，自 2022 年 5 月 28 日起至实际清偿之日止，按照每日万分之五的标准计算）；2、被告于判决生效之日起十日内向原告支付律师费、财产保全保险费；3、就判决第一项和第二项确定的债权，原告有权对天津星耀投资有限公司名下的抵押物</p>

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

序号	原告	被告/第三人	案由	诉讼请求主要内容	涉案本金金额（亿元）	受理法院	案件进展
				<p>号地-h【房地证津字第 112051000094 号】、津南区八里台镇星耀五洲 23 号地-a【房地证津字第 112051000022 号】、津南区八里台镇星耀五洲 23 号地-1【房地证津字第 112051000076 号】、津南区八里台镇星耀五洲 23 号地-m【房地证津字第 112051000083 号】、津南区八里台镇星耀五洲 9 号地【房地证津字第 112051000056 号】、津南区八里台镇星耀五洲 21 号地【房地证津字第 112051000109 号】土地使用权在 40 亿元范围内享有抵押权，并有权在 1、2、3、7 项诉讼请求范围内就上述抵押物拍卖、变卖、折价所得价款优先受偿；</p> <p>6、判令原告对形式上登记在原告名下五莲瑞柯企业管理咨询有限公司 100% 股权折价或者拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权；判令原告对形式上登记在原告下的天津星耀投资有限公司 25% 股权折价或者拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权；</p> <p>7、判令四被告共同承担原告为实现债权而产生的费用(包括但不限于案件受理费、保全费、保全保险费)。</p>			<p>折价或者拍卖、变卖所得价款，在相应不动产登记证明载明的被担保债权数额范围内行使优先受偿权；4、就判决第一项和第二项确定的债权，原告有权对登记在原告下的五莲瑞柯企业管理咨询有限公司 100% 股权以及天津星耀投资有限公司 25% 的股权折价或者拍卖、变卖所得价款行使优先受偿权；5、驳回原告的其他诉讼请求。</p> <p>根据北京市高级人民法院《民事判决书》（2023）京民终 1118 号，二审判决如下：驳回上诉，维持原判。</p>

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

序号	原告	被告/第三人	案由	诉讼请求主要内容	涉案本金金额（亿元）	受理法院	案件进展
2	中国民生银行股份有限公司成都分行	环球融创会展文旅集团有限公司（被告一）、四川黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司（被告二）、融创房地产集团有限公司（被告三）、成都世纪城会展集团有限公司（被告四）	合同纠纷	<p>1、请求判令被告一偿还原告借款本金 24.6 亿元，利息 2.75 亿元、罚息 2.39 亿元和复利 0.63 亿元。前述金额暂计算至 2024 年 8 月 12 日止，共计 30.38 亿元；</p> <p>2、请求判令原告对抵押物享有抵押权，并就抵押物依法处置后的价款享有优先受偿权；</p> <p>3、请求判令原告对被告一以其持有的被告二 100% 股权出质财产享有质权，原告对该股权经折价、拍卖或变卖后所得款项享有优先受偿权；</p> <p>4、请求判令被告二、被告三、被告四对被告一所欠的上述债务承担连带清偿责任；</p> <p>5、请求判令上述被告承担原告为实现债权和担保权利所发生的一切费用，包括但不限于诉讼费、保全费、律师费、差旅费、处分抵押财产和质押财产的费用等。</p>	24.6	受理法院： 成渝金融法院	一审审理

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

序号	原告	被告/第三人	案由	诉讼请求主要内容	涉案本金金额（亿元）	受理法院	案件进展
3	中融国际信托有限公司	被告一：融创房地产集团有限公司、被告二：浙江融创产城集团有限公司、被告三：融创鑫恒投资集团有限公司、被告四：武汉融景臻远房地产开发有限公司、被告五：厦门衡翰企业管理有限公司、被告六：泉州市融衡星翰房地产开发有限公司、被告七：绍兴恒臻企业管理咨询有限公司、被告八：福州衡哲企业管理咨询有限公司、被告九：福州融创衡兴置业有限公司、被告十：福州融创衡迹投资发展有限公司、被告十一：嘉兴融昌置业有限公司、被告十二：嘉兴融臻置业有限公司、被告十三：嘉兴臻和置业有限公司、被告十四：南通瑞奕置业有限公司、被告十五：南通市盛永置业有限公司、被告十六：芜湖融翼置业有限公司		1、判令被告一支付股权收购价款人民币约 42.06 亿元。 2、判令被告一支付违约金人民币约 5.38 亿元[暂计算至 2024 年 1 月 11 日(不含)，自 2024 年 1 月 11 日(含)至全部款项实际付清之日止的违约金，以第一项的诉讼请求中的应付未付款项为基数，按每日万分之五计算]。 3、判令被告一支付本案诉讼过程中产生的律师费。 4、判令被告一承担本案诉讼过程中产生的财产保全费、保全保险费、公告费、诉讼费。 5、判令被告二至被告十六对第一至四项的诉讼请求金额承担连带清偿责任。 6、判令原告有权在第一至四项的诉讼请求的金额范围内对被告二持有的被告七 30% 股权(对应注册资本 150,000 万元)进行折价或者以拍卖、变卖抵押物所得的价款优先受偿。	47.44	受理法院： 哈尔滨市道外区人民法院	一审尚未安排开庭时间

”

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。

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涉及重大诉讼的临时受托管理事务报告》之盖章页）

