

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 10 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	4
二、本期债券的主要条款	5
三、本期债券的重大事项	7
四、提醒投资者关注的风险	1
五、受托管理人的联系方式	1

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 9 月 30 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

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：

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</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：</p> <p>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</p>

			<p>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 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>书》(2023)京民终 1118 号，二审判决如下：驳回上诉，维持原判。</p>
--	--	--	---	--	--	---

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
---	------------------	--	------	--	------	-----------------	------

3	中融国际信托有限公司	<p>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：福州融衡创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</p>		<ol style="list-style-type: none"> 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
---	------------	---	--	--	-------	----------------------	------------

二、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。”

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10月14日