

关于

融创房地产集团有限公司
重大事项的

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关于重大事项的公告》，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 10 月 25 日披露的《融创房地产集团有限公司关于重大事项的公告》，发行人发生的重大事项如下：

“一、未能清偿到期债务情况

2024 年 9 月，公司新增到期未偿付借款本金 5.06 亿元，截至 2024 年 9 月 30 日，公司到期未偿付借款本金为 1,127.57 亿元。

其中，截至 2024 年 9 月末，存在逾期金额超过 1,000 万元的有息债务情况如下：

单位：亿元

债务名称	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至 2024 年 9 月末的未偿还余额
银行贷款	公司合并财务报表范围内子公司	银行	219.57	本金逾期	到期未还	219.57
非银行金融机构贷款	公司合并财务报表范围内子公司	非银行金融机构	733.36	本金逾期	到期未还	733.36
其他有息债务	公司合并财务报表范围内子公司	其他	173.15	本金逾期	到期未还	173.15

*上述 2024 年 1-9 月及截至 2024 年 9 月末的数据为初步统计数据，尚未经过审计，可能与经过审计的数据存在差异，最终以经过审计数据为准。

二、存在失信行为的情况

公司于 2023 年 2 月 22 日、2023 年 4 月 13 日、2023 年 5 月 25 日、2023 年 7 月 18 日、2023 年 8 月 29 日、2023 年 10 月 16 日、2023 年 11 月 9 日、2023 年 12 月 5 日、2024 年 1 月 12 日、2024 年 2 月 7 日、2024 年 3 月 6 日、2024 年 4 月 3 日、2024 年 5 月 9 日、2024 年 6 月 5 日、2024 年 7 月 5 日、2024 年 8 月 6 日、2024 年 9 月 24 日分别披露了公司被纳入失信被执行人的情况。

截至 2024 年 9 月 30 日，公司新增以下 16 项失信行为，具体情况如下：

(一) (2024)渝0107执8222号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
执行法院	重庆市九龙坡区人民法院
省份	重庆
执行依据文号	(2023)渝0107民初1131号
立案时间	2024年6月6日
案号	(2024)渝0107执8222号
做出执行依据单位	重庆市九龙坡区人民法院
生效法律文书确定的义务	(2023)渝0107民初1131号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	其他规避执行

(二) (2024)黔2730执1199号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
执行法院	龙里县人民法院
省份	贵州
执行依据文号	(2023)黔2730民初3387号
立案时间	2024年4月10日
案号	(2024)黔2730执1199号
做出执行依据单位	龙里县人民法院
生效法律文书确定的义务	(2023)黔2730民初3387号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

(三) (2023)渝01执2806号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
执行法院	重庆市第一中级人民法院
省份	重庆
执行依据文号	(2022)渝01民初3553号民事判决书
立案时间	2023年10月8日
案号	(2023)渝01执2806号
做出执行依据单位	重庆市第一中级人民法院
生效法律文书确定的义务	(2022)渝01民初3553号民事判决书
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

(四) (2024)渝0112执9312号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
执行法院	重庆市渝北区人民法院
省份	重庆

关于融创房地产集团有限公司重大事项的临时受托管理事务报告

执行依据文号	(2023)渝0112民初26121号
立案时间	2024年5月16日
案号	(2024)渝0112执9312号
做出执行依据单位	重庆市渝北区人民法院
生效法律文书确定的义务	(2023)渝0112民初26121号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	其他规避执行

(五) (2024)渝0192执2435号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
执行法院	重庆自由贸易试验区人民法院
省份	重庆
执行依据文号	(2023)渝0192民初7169号
立案时间	2024年5月20日
案号	(2024)渝0192执2435号
做出执行依据单位	重庆自由贸易试验区人民法院
生效法律文书确定的义务	(2023)渝0192民初7169号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

(六) (2024)渝0192执1902号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
执行法院	重庆自由贸易试验区人民法院
省份	重庆
执行依据文号	(2023)渝0192民初2045号
立案时间	2024年4月16日
案号	(2024)渝0192执1902号
做出执行依据单位	重庆自由贸易试验区人民法院
生效法律文书确定的义务	(2023)渝0192民初2045号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

(七) (2024)渝0192执1886号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
执行法院	重庆自由贸易试验区人民法院
省份	重庆
执行依据文号	(2023)渝0192民初9821号
立案时间	2024年4月11日
案号	(2024)渝0192执1886号
做出执行依据单位	重庆自由贸易试验区人民法院
生效法律文书确定的义务	(2023)渝0192民初9821号

关于融创房地产集团有限公司重大事项的临时受托管理事务报告

被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

(八) (2024)渝0192执1887号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
执行法院	重庆自由贸易试验区人民法院
省份	重庆
执行依据文号	(2023)渝0192民初6091号
立案时间	2024年4月11日
案号	(2024)渝0192执1887号
做出执行依据单位	重庆自由贸易试验区人民法院
生效法律文书确定的义务	(2023)渝0192民初6091号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

(九) (2024)渝0107执7015号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
执行法院	重庆市九龙坡区人民法院
省份	重庆
执行依据文号	(2022)渝0107民初13820号
立案时间	2024年5月11日
案号	(2024)渝0107执7015号
做出执行依据单位	重庆市九龙坡区人民法院
生效法律文书确定的义务	(2022)渝0107民初13820号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

(十) (2024)渝0112执9391号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
执行法院	重庆市渝北区人民法院
省份	重庆
执行依据文号	(2023)渝0112民初2581号
立案时间	2024年5月16日
案号	(2024)渝0112执9391号
做出执行依据单位	重庆市渝北区人民法院
生效法律文书确定的义务	(2023)渝0112民初2581号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	其他规避执行

(十一) (2024)渝0112执9163号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
-----------	-------------

关于融创房地产集团有限公司重大事项的临时受托管理事务报告

执行法院	重庆市渝北区人民法院
省份	重庆
执行依据文号	(2023)渝0112民初38679号
立案时间	2024年5月15日
案号	(2024)渝0112执9163号
做出执行依据单位	重庆市渝北区人民法院
生效法律文书确定的义务	(2023)渝0112民初38679号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	其他规避执行

(十二) (2024)桂0108执2381号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
执行法院	南宁市良庆区人民法院
省份	广西
执行依据文号	(2023)桂01民终13990号
立案时间	2024年3月25日
案号	(2024)桂0108执2381号
做出执行依据单位	广西壮族自治区南宁市中级人民法院
生效法律文书确定的义务	(2023)桂01民终13990号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

(十三) (2024)黔0302执5444号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
执行法院	遵义市红花岗区人民法院
省份	贵州
执行依据文号	(2024)黔0302民初1184号
立案时间	2024年5月11日
案号	(2024)黔0302执5444号
做出执行依据单位	遵义市红花岗区人民法院
生效法律文书确定的义务	(2024)黔0302民初1184号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

(十四) (2024)黔0302执5445号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
执行法院	遵义市红花岗区人民法院
省份	贵州
执行依据文号	(2024)黔0302民初1183号
立案时间	2024年5月11日
案号	(2024)黔0302执5445号

做出执行依据单位	遵义市红花岗区人民法院
生效法律文书确定的义务	(2024)黔0302民初1183号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

(十五) (2024)黔0302执5446号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
执行法院	遵义市红花岗区人民法院
省份	贵州
执行依据文号	(2023)黔0302民初9268号
立案时间	2024年5月11日
案号	(2024)黔0302执5446号
做出执行依据单位	遵义市红花岗区人民法院
生效法律文书确定的义务	(2023)黔0302民初9268号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

(十六) (2024)渝0107执8377号

被执行人姓名/名称	融创房地产集团有限公司
执行法院	重庆市九龙坡区人民法院
省份	重庆
执行依据文号	(2023)渝0107民初14334号
立案时间	2024年6月11日
案号	(2024)渝0107执8377号
做出执行依据单位	重庆市九龙坡区人民法院
生效法律文书确定的义务	(2023)渝0107民初14334号
被执行人的履行情况	全部未履行
失信被执行人行为具体情形	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

三、公司债券偿付保障措施的重大事项

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，公司自持“无锡文旅城”部分自持物业资产和“温州翡翠海岸城项目”部分销售物业资产涉及司法和变卖事项，具体情况如下：

（一）无锡文旅城

根据江苏省无锡市中级人民法院《民事判决书》（2022）苏 02 民初 622 号，江西兴美工贸有限公司就判决中债券及诉讼费有权以无锡融创城公司提供抵押的苏（2020）无锡市不动产证明第 0242414 号项下的房产折价或拍卖、变卖该房产所得价款在登记的担保债权数额 10,000 万元范围内优先受偿。

根据江苏省无锡市中级人民法院《执行裁定书》（2024）苏 02 执 483 号，裁定（2024）苏 02 执 483 号执行案件[执行依据：（2022）苏 02 民初 622 号民事判决书]指定无锡市滨湖区人民法院执行。

（二）温州翡翠海岸城项目

浙江省杭州市中级人民法院在杭州市中级人民法院淘宝网司法拍卖网络平台上（网址：http://sf.taobao.com/law_court.htm?spm=0.0.0.0.cGd01Y&user_id=1656917564；户名：浙江省杭州市中级人民法院）对被执行人平阳隆恒置业有限公司名下位于温州市平阳县西湾围涂区块 B31、B32 合并地块（权证号：平国用（2

014)第12681号)首次进行公开拍卖活动。评估价值230,648,300元,起拍价161,453,810元,加价幅度600,000元。此次拍卖已流拍。

后续,浙江省杭州市中级人民法院在杭州市中级人民法院淘宝网司法拍卖网络平台上(网址:http://sf.taobao.com/law_court.htm?spm=0.0.0.0.cGd01Y&user_id=1656917564;户名:浙江省杭州市中级人民法院)再次对上述资产进行公开拍卖活动。评估价值230,648,300元,起拍价129,163,048元,加价幅度600,000元。此次拍卖已流拍。

近日,浙江省杭州市中级人民法院在浙江省杭州市中级人民法院阿里巴巴司法拍卖网络平台上对上述资产进行公开变卖活动(法院账户名:浙江省杭州市中级人民法院,法院主页网址:http://sf.taobao.com/law_court.htm?spm=0.0.0.0.cGd01Y&user_id=1656917564)。目前申请人已申请撤回拍卖的申请。

公司同时也在与申请执行人进行积极的协商,寻求妥善的解决方案。

四、诉讼情况

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:

(一) 诉讼的基本情况

原告:上海国际信托有限公司(以下简称上海信托公司)

被告:昆明融创城投资有限公司(以下简称融创城公司)、融创房地产集团有限公司(以下简称融创集团公司)、昆明融创汇鑫商业运营管理有限公司(以下简称汇鑫公司)、昆明领创逸品酒店管理有限公司(以下简称逸品公司)、昆明融创主题娱乐管理有限公司(以下简称主题娱乐公司)

一审法院:上海金融法院

涉案金额:22.71亿元

案由:金融借款合同纠纷

诉讼请求:1、判令被告融创城公司偿还本金人民币(以下币种同)2,270,970,000元,期内利息33,214,736.72元,以及逾期罚息(以2,270,970,000元为基数,逾期罚息按年利率10.5%计算,自2022年10月13日至实际履行之日止);2、判令被告融创城公司承担原告为实现其债权而实际支付的费用,包括律师费300,000元、财产保全责任保险费748,816.93元;3、判令被告融创集

团公司对以上第 1-2 项债务承担连带保证责任；4、判令原告对被告融创城公司提供的抵押物【坐落于云南省昆明市西山区马街街道办事处积善社区居民委员会昆明万达城（A1 地块）B4 幢 1-2 层 B4-30 号等 223 户对应的不动产权，具体以抵押登记权利证书号云（2021）西山区不动产证明 0138991 号及《抵押合同》附件抵押财产清单、《抵押合同补充说明函》列示的为准】之折价、拍卖、变卖的价款在以上第 1-2 项确定的债权范围内享有优先受偿权；5、判令原告对被告融创城公司出质的、被告融创城公司在两份《委托运营管理服务协议》（合同编号分别为 kmrc-wtyy-001、kmrcc-wtyy002）、《昆明融创城乐园场地及设备租赁协议》（合-4-同编号为 kmrcc-z1-001）及补充协议对被告汇鑫公司、被告逸品公司、被告主题娱乐公司享有的全部应收账款（《中国人民银行征信中心动产担保登记证明-初始登记》登记证明编号 11993115001433156912）在以上第 1-2 项确定的债权范围内有权直接收取，并享有优先受偿权；6、判令被告汇鑫公司、被告逸品公司、被告主题娱乐公司直接向原告支付 2022 年 7 月 1 日之后已实际发生的应收账款（暂计至 2023 年 6 月 30 日为 161,056,701.34 元）；7、本案诉讼费、保全费由五被告共同承担。

（二）判决情况

根据上海金融法院（2023）沪 74 民初 918 号民事判决，判决如下：

1、被告融创城公司应于本判决生效之日起十日内归还原告上海信托公司本金 2,270,970,000 元、期内利息 39,727,527.13 元、逾期罚息 30,205.48 元，以及自 2022 年 10 月 28 日起至实际清偿日止以欠付本金 2,270,970,000 元为基数，按照年利率 10.5% 计算的逾期罚息。

2、被告融创城公司应于本判决生效之日起十日内向原告上海信托公司支付律师费损失 300,000 元。

3、如被告融创城公司届期不履行上述第一、第二项付款义务，原告上海信托公司可以与被告融创城公司协议，以其名下坐落于云南省昆明市西山区马街街道办事处积善社区居民委员会昆明万达城（A1 地块）B4 幢 1-2 层 B4-30 号等 223 户抵押物折价或者申请以拍卖、变卖该抵押物所得价款优先受偿；上述抵押物折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归被告融创城公司所有，不足部分由被告融创城公司继续清偿。

4、原告上海信托公司有权在本判决第一、第二项确定的债权范围内就被告汇鑫公司、被告逸品公司、被告主题娱乐公司支付至信托专户的物业运营收入优先受偿；如该账户内款项不足以清偿上述第一、第二项判决主文所确定的债务，原告上海信托公司有权直接收取被告汇鑫公司、被告逸品公司、被告主题娱乐公司应付的物业运营收入，也可以与被告融创城公司协议，以被告融创城公司质押的，中国人民银行征信中心登记证明编号为 11993115001433156912 的质押财产折价，或依法请求人民法院拍卖、变卖上述质押财产，并就所得价款在上述第一、第二项判决主文所确定的债权范围内优先受偿，上述质押财产拍卖、变卖后的价款超过债权数额的部分归被告融创城公司所有，不足部分由被告融创城公司继续清偿。

5、被告融创集团公司对被告融创城公司上述第一项、第二项付款义务向原告上海信托公司承担连带清偿责任，被告融创集团在承担保证责任后，有权向被告融创城公司追偿。

6、驳回原告上海信托公司的其余诉讼请求。”

受托管理人提示持有人关注上述债务逾期、被列入失信被执行人名单、新增偿付保障资产涉及司法拍卖和变卖、涉及重大诉讼等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重大事项的临时受托管理事务报告》之盖章页）

