

证券代码：136403.SH  
证券代码：143344.SH  
证券代码：143345.SH  
证券代码：143427.SH  
证券代码：143777.SH  
证券代码：155152.SH  
证券代码：155232.SH  
证券代码：163127.SH  
证券代码：163128.SH  
证券代码：163509.SH  
证券代码：163808.SH

证券简称：16红星02  
证券简称：17红星01  
证券简称：17红星02  
证券简称：17红星03  
证券简称：18红星01  
证券简称：19红星01  
证券简称：19红星03  
证券简称：20红星01  
证券简称：20红星02  
证券简称：20红星03  
证券简称：20红星S1

## 中山证券有限责任公司

### 关于

## 红星美凯龙控股集团有限公司

### 公开发行公司债券

## 临时受托管理事务报告

发行人：红星美凯龙控股集团有限公司

住所：上海市闵行区申长路 1466 弄 A 座北楼 4 楼



主承销商、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

住所：深圳市南山区创业路 1777 号海信南方大厦 21、22 层

2020 年 8 月

## 声明

中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”）编制本报告的内容及信息均来源于红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“红星控股”）发布的《红星美凯龙控股集团有限公司涉及重大诉讼的公告》等相关信息披露文件。

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中山证券所作的承诺或声明。

## 第一章 公司债券概况

### 一、公司债券的基本情况

#### (一) 16 红星 02

- 1、债券名称：上海红星美凯龙投资有限公司公开发行 2016 年公司债券(第一期)(品种二)
- 2、债券简称：16 红星 02。
- 3、债券代码：136403.SH
- 4、发行规模：10 亿元，截至本报告出具之日，债券余额为 10 亿元。
- 5、债券期限：债券为 7 年期，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和债券持有人回售选择权。
- 6、担保情况：无担保。
- 7、本期债券票面利率：本期债券当期票面利率为 5.30%。
- 8、起息日：2016 年 4 月 28 日
- 9、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

#### (二) 17 红星 01

- 1、债券名称：红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2017 年公司债券(第一期)(品种一)
- 2、债券简称：17 红星 01
- 3、债券代码：143344.SH
- 4、发行规模：25 亿元，截至本报告出具之日，债券余额为 25 亿元。
- 5、债券期限：债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。
- 6、担保情况：无担保。

7、本期债券票面利率：本期债券当期票面利率为 5.70%。

8、起息日：2017 年 11 月 7 日

9、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

### **(三) 17 红星 02**

1、债券名称：红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2017 年公司债券(第一期)(品种二)

2、债券简称：17 红星 02

3、债券代码：143345.SH

4、发行规模：10 亿元，截至本报告出具之日，债券余额为 10 亿元。

5、债券期限：债券为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

6、担保情况：无担保。

7、本期债券票面利率：本期债券当期票面利率为 6.50%。

8、起息日：2017 年 11 月 7 日

9、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

### **(四) 17 红星 03**

1、债券名称：红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2017 年公司债券(第二期)(品种一)

2、债券简称：17 红星 03

3、债券代码：143427.SH

4、发行规模：10 亿元，截至本报告出具之日，债券余额为 10 亿元。

5、债券期限：债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

6、担保情况：无担保。

7、本期债券票面利率：本期债券当期票面利率为 6.20%。

8、起息日：2017 年 12 月 14 日

9、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

#### **(五) 18 红星 01**

1、债券名称：红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2018 年公司债券(第一期)(品种一)

2、债券简称：18 红星 01

3、债券代码：143777.SH

4、发行规模：3 亿元，截至本报告出具之日，债券余额为 3 亿元。

5、债券期限：债券为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

6、担保情况：无担保。

7、本期债券票面利率：本期债券当期票面利率为 6.50%。

8、起息日：2018 年 10 月 23 日

9、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

#### **(六) 19 红星 01**

1、债券名称：红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)(品种一)

2、债券简称：19 红星 01

3、债券代码：155152.SH

4、发行规模：10 亿元，截至本报告出具之日，债券余额为 10 亿元。

5、债券期限：债券为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

6、担保情况：无担保。

7、本期债券票面利率：本期债券当期票面利率为 6.50%。

8、起息日：2019 年 1 月 28 日

9、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

### **(七) 19 红星 03**

1、债券名称：红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第二期)(品种一)

2、债券简称：19 红星 03

3、债券代码：155232.SH

4、发行规模：10 亿元，截至本报告出具之日，债券余额为 10 亿元。

5、债券期限：债券为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

6、担保情况：无担保。

7、本期债券票面利率：本期债券当期票面利率为 6.50%。

8、起息日：2019 年 3 月 26 日

9、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

### **(八) 20 红星 01**

1、债券名称：红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)(品种一)

2、债券简称：20 红星 01

3、债券代码：163127.SH

4、发行规模：6 亿元，截至本报告出具之日，债券余额为 6 亿元。

5、债券期限：债券为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

6、担保情况：无担保。

7、本期债券票面利率：本期债券当期票面利率为 6.80%。

8、起息日：2020 年 1 月 21 日

9、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

#### **(九) 20 红星 02**

1、债券名称：红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)(品种二)

2、债券简称：20 红星 02

3、债券代码：163128.SH

4、发行规模：4 亿元，截至本报告出具之日，债券余额为 4 亿元。

5、债券期限：债券为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

6、担保情况：无担保。

7、本期债券票面利率：本期债券当期票面利率为 7.20%。

8、起息日：2020 年 1 月 21 日

9、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

#### **(十) 20 红星 03**

1、债券名称：红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年公司债券(第二期)(品种一)

2、债券简称：20 红星 03

3、债券代码：163509.SH

4、发行规模：25 亿元，截至本报告出具之日，债券余额为 25 亿元。

5、债券期限：债券为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

6、担保情况：无担保。

7、本期债券票面利率：本期债券当期票面利率为 6.82%。

8、起息日：2020 年 5 月 29 日

9、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

**(十一) 20 红星 S1**

1、债券名称：红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年短期公司债券(第一期)

2、债券简称：20 红星 S1

3、债券代码：163808.SH

4、发行规模：2 亿元，截至本报告出具之日，债券余额为 2 亿元。

5、债券期限：债券为 0.49 年期

6、担保情况：无担保。

7、本期债券票面利率：本期债券当期票面利率为 5.50%。

8、起息日：2020 年 6 月 8 日

9、债券受托管理人：中山证券有限责任公司

## 第二章 重大事项

红星美凯龙控股集团有限公司近期披露《红星美凯龙控股集团有限公司涉及重大诉讼的公告》，主要情况如下：

### 一、相关诉讼的基本情况及进展

#### （一）诉讼一

##### 1、诉讼基本情况

原告玉林市玉东新区管理委员会（以下简称“玉林市玉东新区管委会”）因与被告重庆红星美凯龙企业发展有限公司（发行人的控股子公司，同时间接持有玉林市星龙置业有限公司（被告之二）40%的股权、间接持有玉林市红星美凯龙置业有限公司（被告之三）40%的股权）、玉林市星龙置业有限公司、玉林市红星美凯龙置业有限公司及广西拓福投资管理有限公司的土地纠纷向广西壮族自治区高级人民法院起诉，诉请判令：1、判决解除玉东新区管委会与重庆红星美凯龙企业发展有限公司、广西拓福投资管理有限公司于2013年12月16日签订的《红星国际广场项目投资合作补充协议（一）》（以下简称《补充协议（一）》）；2、判令被告退回红星国际广场（玉林）项目扶持资金6,552.13万元及利息给玉东新区管委会（利息自2014年6月28日起按商业银行借款利率计至清偿该项债务止，截止2015年9月28日，利息约为650万元）；3、本案受理费由被告承担。

广西壮族自治区高级人民法院于2019年7月24日一审，作出如下判决：1、被告重庆红星美凯龙企业发展有限公司、广西拓福投资管理有限公司、玉林市红星美凯龙置业有限公司和玉林市星龙置业有限公司于此判决生效之日起30日内给原告玉林市玉东新区管理委员会共同返还红星国际广场（玉林）项目A地块扶持资金6,552.13万元以及支付资金占用期间利息（以6,552.13万元为基数，自2014年6月28日起至该项债务实际清偿之日止，按中国人民银行同期同类存款利率计算）；2、驳回原告玉林市玉东新区管理委员会的其他诉讼请求。（案件唯一编号：（2018）桂民初19号）。

玉林市红星美凯龙置业有限公司、重庆红星美凯龙企业发展有限公司不服上述判决，向最高人民法院提起上诉，诉讼请求为：1、撤销判决主文第一条，发回重

审或改判上诉人对需返还给被上诉人玉林市玉东新区管理委员会 6,552.13 万元不承担共同返还之责且无须承担相应利息。2、一审案件受理费和上诉费由被上诉人承担。最高人民法院已于 2020 年 4 月 17 日受理此案（案件唯一编号为（2020）最高法民终 351 号）。

## 2、目前进展

本次上诉已于 2020 年 8 月 11 日开庭审理，目前处于调解阶段，尚未判决。

## （二）诉讼二

### 1、诉讼基本情况

原审被告辽宁阳光实业集团有限公司（以下简称“阳光公司”）就原审原告重庆红星美凯龙企业发展有限公司（以下简称“重庆红星公司”，系发行人控股子公司）诉原审被告阳光公司不当得利纠纷一案于 2017 年 7 月 17 日提出反诉（辽宁省鞍山市铁东区人民法院已于 2018 年 5 月 17 日作出（2017）辽 0302 民初 1741 号民事裁定书，准许重庆红星公司撤回原起诉案件，并已于 2019 年 1 月 21 日再次就反诉案进行公开庭审），阳光公司向法院请求：1、判令撤销阳光公司与上海红星美凯龙企业发展有限公司（以下简称“上海红星公司”）签署的关于鞍山红星公司 45%《股权转让协议》、《<股权转让协议>之补充协议》及《物业（房屋）抵偿股权转让款协议》；2、确认重庆红星公司给付阳光公司的 16,476,094 元为其与阳光公司 2013 年签署的《合作开发协议》项下欠款并归阳光公司所有；3、判令重庆红星公司赔偿经济损失 19,269,586.96 元及支付违约金 2,000 万元；4、判令由重庆红星公司承担反诉费用。

辽宁省鞍山市铁东区人民法院于 2019 年 7 月 29 日作出一审民事判决：驳回辽宁阳光实业集团有限公司的诉讼请求。案件受理费 60,329 元、保全费 5,000 元，由辽宁阳光实业集团有限公司负担。（案件唯一编号：（2017）辽 0302 民初 1741 号）

辽宁阳光实业集团有限公司不服上述判决，向辽宁省鞍山市中级人民法院提出上诉。辽宁省鞍山市中级人民法院已于 2019 年 8 月 20 日受理此案。

## 2、目前进展

辽宁省鞍山市中级人民法院于 2020 年 6 月 24 日作出二审民事裁定：撤销鞍山市铁东区人民法院（2017）辽 0302 民初 1741 号民事判决，本案发回鞍山市铁东区

人民法院重审。（案件唯一编号：（2019）辽03民终4845号）。

截至本临时受托管理事务报告出具之日，上述案件尚未开庭重审。

### （三）诉讼三

#### 1、诉讼基本情况

原告鞍山市自然资源局因与被告鞍山红星美凯龙房地产开发有限公司（为发行人的并表子公司）、辽宁阳光实业集团有限公司的土地出让合同纠纷向辽宁省鞍山市中级人民法院起诉，诉请判令：1、请求依法判决二被告连带返还土地差价款(不当得利)1.34亿元及利息74,604,500元（自2012年2月9日起至2019年8月20日止，按照中国人民银行同期贷款利率标准计算；自2019年8月21日起至2020年7月29日，按全国银行同业拆借中心公布的贷款市场报价利率标准计算）合计208,604,500.00元；2、请求判决二被告连带返还土地差价款1.34亿元自2020年7月30日起至被告实际返还之日止的利息，按全国银行同业拆借中心公布的贷款市场报价利率标准计算；3、请求二被告依法承担本案的全部诉讼费用。（案件唯一编号：（2020）辽03民初60号）。

#### 2、目前进展

辽宁省鞍山市中级人民法院于2020年7月28日已受理此案，截至本临时受托管理事务报告出具之日，上述案件仍处于举证阶段，尚未开庭。

### （四）诉讼四

#### 1、诉讼基本情况

原告上海先锋实业公司因与被告上海新华成城资产管理有限公司、上海新华发行集团有限公司、红星家具集团有限公司、上海澳良企业管理有限公司（为发行人的并表子公司）、车建兴（为发行人实际控制人）的房屋回购出租合同纠纷向上海市闵行区人民法院起诉，诉请判令：1、判令被告一向原告交付闵行区虹桥镇虹井路120弄6号401、402、403、405、406室房屋；2、判令被告一支付房屋使用费，自2017年12月23日起至实际交付之日止，第1年至第2年按市场招租均价的60%乘以面积、第3年至第5年度按市场招租均价的70%乘以面积、第6年至使用期限届满按市场招租均价80%乘以面积。其中：2017年12月23日起至2019年12月22日，按10元/天/平方米\*天数计算，计16,477,560元；2019年12月23日暂算至起

诉之日，按 10 元/天/平方米\*70%\*3,762 平方米\*天数计算，暂计 5,398,470 元；3、判令被告一将虹井路 6 号 401、402、403、405、406 室房屋过户至原告名下并承担逾期办理上述房屋产权变更登记的违约金，以本金 29,233,875 元计，自 2018 年 6 月 23 日起至原告取得房屋产权证之日止，按银行同期贷款利率计算，先暂算至起诉之日暂计 2,862,077.57 元。4、判令被告二、三、四、五对上述债务承担连带保证责任。（案件唯一编号：（2020）沪 0112 民初 28126 号）

## 2、目前进展

上海市闵行区人民法院于 2020 年 7 月 27 日受理此案，将于 2020 年 9 月 1 日开庭审理。

## 二、对发行人偿债能力的影响

发行人将持续推进上述案件的进展，并及时履行信息披露义务。上述诉讼尚未对发行人的正常生产经营、财务状况及偿债能力构成重大不利影响。

中山证券作为“16 红星 02”、“17 红星 01”、“17 红星 02”、“17 红星 03”、“18 红星 01”、“19 红星 01”、“19 红星 03”、“20 红星 01”、“20 红星 02”、“20 红星 03”及“20 红星 S1”债券的受托管理人，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》、相关债券的《受托管理协议》等文件，对上述事项进行了关注。中山证券将密切关注上述四起诉讼后续进展，认真履行受托管理义务。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司公开发行公司债券临时受托管理事务报告》之盖章页）

债券受托管理人：中山证券有限责任公司

