



中信建投证券股份有限公司  
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：

债券代码：

PR 融创 01

163376.SH

20 融创 02

163377.SH

债券受托管理人：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8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公司债券受托管理协议》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“融创房地产”）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于融创房地产集团有限公司（以下简称“发行人”或“融创房地产”）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。

## 一、公司债券基本情况

### 1、PR 融创 01

融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券经中国证监会“证监许可[2020]408 号”文件核准，符合公开发行条件，确认规模为债券面值不超过人民币 80 亿元（含 80 亿元）。

2020 年 3 月 31 日，发行人成功发行融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期），实际发行规模 40 亿元，债券期限 4 年，设第 2 年末发行人票面利率调整选择权及投资人回售选择权。债券代码：163376，简称 20 融创 01，最终票面利率为 4.78%。截至目前，20 融创 01 尚在存续期内<sup>1</sup>。

2022 年 3 月 8 日至 2022 年 3 月 9 日，发行人召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第一次债券持有人会议，根据《关于召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》，20 融创 01 债券期限调整为“本期债券期限为 4 年期，附第 2 年末、第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

2022 年 3 月 31 日至 2022 年 4 月 1 日，发行人召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第二次债券持有人会议，根据《关于召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》，20 融创 01 本息兑付安排已进行调整。

2022 年 6 月 28 日至 2022 年 6 月 29 日，发行人召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第三次债券持有人会议，根据《关于召开融创房地产集团有限公司公司债券 2022 年第三次债券持有人会议结果的公告》，持有人会议审议通过《关于变更<关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案>的议案》等议案。

2022 年 12 月 6 日至 2022 年 12 月 30 日，发行人召开融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）2022 年第四次债券持有人会议，根据《关于召开融创房地产集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）2022

---

<sup>1</sup> 2022 年 5 月 15 日，融创房地产集团有限公司完成 20 融创 01 第一笔分期偿付，偿付本金 4 亿元，债券简称变更为“PR 融创 01”。2022 年 6 月 30 日，融创房地产集团有限公司完成 PR 融创 01 第二笔分期偿付，偿付本金 2 亿元。2022 年 9 月 30 日，融创房地产集团有限公司完成 PR 融创 01 第三笔分期偿付，偿付本金 4 亿元。2023 年 3 月 31 日，融创房地产集团有限公司完成 PR 融创 01 第一笔现金支付及部分兑付。2023 年 9 月 30 日，融创房地产集团有限公司完成 PR 融创 01 第二笔现金支付及部分兑付。截至本报告出具日，PR 融创 01 余额为 28.80678 亿元。

年第四次债券持有人会议结果的公告》，持有人会议审议通过《关于进一步调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施及豁免交叉违约条款的议案》等议案。

2024年5月10日至2024年6月7日，发行人召开融创房地产集团有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）2024年第一次债券持有人会议，根据《关于召开融创房地产集团有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）2024年第一次债券持有人会议结果的公告》，持有人会议审议通过《关于调整本期债券本息兑付安排的议案》等议案。

## 2、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经中国证监会“证监许可[2020]408号”文件核准，符合公开发行条件，确认规模为债券面值不超过人民币80亿元（含80亿元）。

2020年5月27日，发行人成功发行融创房地产集团有限公司2020年公开发行公司债券（第二期），实际发行规模33亿元，债券期限5年，设第3年末发行人票面利率调整选择权及投资人回售选择权。债券代码：163377，简称20融创02，最终票面利率为5.60%。截至目前，20融创02尚在存续期内<sup>2</sup>。

2022年12月6日至2022年12月23日，发行人召开融创房地产集团有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）2022年第一次债券持有人会议，根据《关于召开融创房地产集团有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）2022年第一次债券持有人会议结果的公告》，20融创02本息兑付安排已进行调整。

2024年5月10日至2024年6月7日，发行人召开融创房地产集团有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）2024年第一次债券持有人会议，根据《关于召开融创房地产集团有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）2024年第一次债券持有人会议结果的公告》，持有人会议审议通过《关于调整本期债券本息兑付安排的议案》等议案。

## 二、本次债券的重大事项

中信建投证券作为“PR 融创 01”、“20 融创 02”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，

---

<sup>2</sup>2023年3月31日，融创房地产集团有限公司完成20融创02第一笔现金支付及部分兑付。2023年9月30日，融创房地产集团有限公司完成20融创02第二笔现金支付及部分兑付。截至本报告出具日，20融创02余额为31.64446亿元。

全力维护债券持有人的合法权益。2024年8月5日，融创房地产披露《融创房地产集团有限公司涉及重大诉讼的公告》，主要内容如下：

## “一、诉讼的基本情况

### （一）公司收到司法文书的时间

融创房地产集团有限公司（以下简称“公司”、“融创集团”）于2022年6月22日收到起诉状及应诉通知书。该案由北京金融法院一审，并由北京市高级人民法院二审。公司于2023年12月27日收到《北京金融法院民事判决书》（2022）京74民初1164号，并于2024年6月17日收到《北京市高级人民法院民事判决书》（2024）京民终381号。

### （二）诉讼受理机构名称

一审法院：北京金融法院。

二审法院：北京市高级人民法院。

### （三）各方当事人及其法律地位

原告：中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）

被告：武汉会昌置业投资有限公司（以下简称“会昌置业”）、武汉合富联银置业发展有限公司（以下简称“合富联银”）、武汉塔子湖置业有限公司（以下简称“塔子湖置业”）、融科智地（武汉）有限公司（以下简称“融科智地”）、武汉融创基业控股集团有限公司（以下简称“融创基业”）、融创房地产集团有限公司（以下简称“融创房地产”）、大连融创颢腾房地产开发有限公司（以下简称“融创颢腾”）、天津星耀投资有限公司（以下简称“天津星耀”）、河南融创奥城置业有限公司（以下简称“融创奥城”）。

### （四）案件的基本情况

#### 1、案由

2021年3月15日，中融信托与会昌置业、合富联银签署了《股权收益权转让协议》，约定：中融信托受让会昌置业持有的合富联银90%股权之收益权，转让价款分三期支付，每期转让价款可分次支付。同日，中融信托与会昌置业、合富联银签署《股权收益权回购协议》及补充协议。会昌置业应无条件履行特定股权受益权的回购义务，按约定时间及金额向中融信托支付回购价款，回购价款包括回购本金及回购溢价款。

2021年,融创房地产与中融信托签订《债务承担协议》,约定融创房地产及其所属的相关交易方作为共同还款义务人,为中融信托成立的各信托计划交易文件项下全部付款义务自愿作为债务人加入,并承担共同还款责任。会昌置业、合富联银、塔子湖置业、融科智地、融创基业分别向中融信托出具《确认函》,同意《债务承担协议》约定的义务。2022年,塔子湖置地、融科智地分别与中融信托签订《共同还款协议》,就会昌置业在《股权收益权回购协议》及补充协议项下债务,作为共同还款债务人,承担共同连带还款责任。

为保证会昌置业在《股权收益权回购协议》及补充协议项下还款义务的履行,各担保人提供如下担保:(1)抵押:武汉市江岸区塔子湖村K3地块;武汉市江岸区解放大道1166号融科天城五期办公、商业办房屋(199套);大连开发区及南部海滨新区部分地块;天津市津南区八里台镇星耀五洲49宗地块。(2)股权质押:塔子湖置业10%股权;河南融创元汇企业管理咨询有限公司1%股权;河南从元企业管理咨询有限公司66.33%股权。(3)保证:融创房地产与中融信托签订《最高额保证合同》及补充协议,为会昌置业债务提供连带责任保证,债权确定期间为2021年3月15日(含)起至2024年3月15日,主债权本金金额最高额度6210750000元,保证期间3年。(4)保证金质押:塔子湖置业与中融信托签订《保证金质押合同》《保证金质押合同二》,以其保证金账户内资金提供质押担保,并办理质押登记。

截至2022年4月23日,会昌置业逾期未足额支付该期B类回购本金及对应溢价款,已构成违约。2022年5月11日,中融信托向各被告送达了《违约通知》,通知投资价款对应的回购价款全部提前到期。会昌置业应于2022年5月17日前一次性支付全部应付未付的回购本金、回购溢价款,并应按照合同约定向中融信托承担违约责任。截至中融信托起诉之日,会昌置业仍未履行合同约定的付款义务,其余被告也未履行各自对应承担的合同义务,违反合同约定。

## 2、诉讼请求

原告中融信托请求判令会昌置业向中融信托支付回购本金余额、应付未付的回购溢价款、逾期回购溢价款、违约金、律师费等。

中融信托请求判令合富联银、塔子湖置业、融科智地、融创基业、融创房地产、天津星耀,对会昌置业上述债务承担共同连带清偿责任。

中融信托请求判令中融信托对前述抵押物、质押物以及塔子湖置业保证金账户中的全部资金对会昌置业的债权范围内享有优先受偿权。

中融信托请求判令由被告方承担诉讼费、保全费、保全保险费等费用。

## 二、判决情况

### （一）一审判决情况

根据《北京金融法院民事判决书》（2022）京74民初1164号，判决如下：

1、会昌置业于本判决生效之日起十日内向中融信托支付股权回购本金3,388,310,745.65元；回购期限内未支付的A类回购本金对应的溢价回购款46,234,676.71元；截至2022年7月6日（不含）的违约金共计37,220,881.94元，并以股权回购本金3,388,310,745.65元为基数，自2022年7月6日（含）起至实际支付之日止，按照年利率24%的标准计算。

2、会昌置业于本判决生效之日起十日内向中融信托支付律师费70万元。

3、塔子湖置业、融科智地、融创基业、融创房地产以及天津星耀对一审判决主文中第“1、2”项确定的会昌置业的债务向中融信托承担共同还款责任。

4、合富联银对一审判决主文中第“1、2”项确定的会昌置业的债务未清偿部分的二分之一向中融信托承担赔偿责任。

5、中融信托对前述抵押物、质押物折价或者拍卖、变卖所得的价款，在第“1、2”项确定的债权范围内享有优先受偿权。其中，对鄂（2021）武汉市市不动产证明第0023065号不动产登记证明项下的抵押物，以最高债权数额621,075万元为限享有优先受偿权；大连开发区及南部海滨新区部分地块分别以60,000万元和65,000万元为限享有优先受偿权；对津（2022）津南区不动产证明第1197973号等共计49项不动产登记证明项下的抵押物，以3,659,914,558元为限享有优先受偿权。

6、中融信托对塔子湖置业名下在中国邮政储蓄银行江汉区支行开立的账号为942009010074556672的保证金账户中的全部资金，在一审判决主文中第“1、2”项确定的债权范围内享有优先受偿权。

7、驳回中融国际信托有限公司的其他诉讼请求。

### （二）二审判决情况

根据《北京市高级人民法院民事判决书》（2024）京民终381号，判决如下：

驳回上诉，维持原判。”

### **三、影响分析**

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，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。

### **四、提醒投资者关注的风险**

中信建投证券作为本次债券的受托管理人，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，出具本临时受托管理事务报告。本公告依据公开信息及相关公告内容披露。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于本次债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注本次债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

### **五、债券受托管理人联系方式**

联系人：中信建投证券融创项目组

联系电话：010-5605 2276

（以下无正文）



(本页无正文，为《中信建投证券股份有限公司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)

