

债券简称: 15融信01
债券简称: 16融信01
债券简称: 16融信03
债券简称: 16融信04
债券简称: 16融信05

债券代码: 136118
债券代码: 136158
债券代码: 135443
债券代码: 135578
债券代码: 135675



融信（福建）投资集团有限公司

（福州市仓山区建新镇盘屿路5号奥体正祥城6号楼7层7-3）

2019年度公司债券受托管理事务报告

债券受托管理人:



中国国际金融股份有限公司

（北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层）

二零二零年六月

声明

中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于融信（福建）投资集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）对外公布的《融信（福建）投资集团有限公司公司债券 2019 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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金公司所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中金公司不承担任何责任。

目录

第一章 债券概况	4
一、发行人名称.....	4
二、核准文件和核准规模.....	4
三、债券基本情况.....	4
四、债券受托管理人履职情况.....	8
第二章 发行人 2019 年度经营和财务状况	9
一、发行人基本情况.....	9
二、发行人 2019 年度经营情况.....	9
三、发行人 2019 年度财务状况.....	10
第三章 发行人募集资金使用情况	12
第四章 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施	15
第五章 公司债券还本付息及回售资金支付情况	16
第六章 公司债券担保人资信情况	17
第七章 债券持有人会议召开情况	18
第八章 债券跟踪评级情况	19
第九章 负责处理与本期债券相关事务专人变动情况	20
第十章 其他情况	21
一、对外担保情况.....	21
二、重大诉讼、仲裁事项.....	21
三、相关当事人.....	21
四、其他对债券持有人利益可能有重大影响的事项.....	21

第一章 债券概况

一、发行人名称

中文名称：融信（福建）投资集团有限公司

英文名称：RONGXIN（FUJIAN）INVESTMENT GROUP CO.LTD

二、核准文件和核准规模

2015 年 11 月 17 日，融信（福建）投资集团有限公司获得上海证券交易所上证函[2015]2204 号《挂牌转让无异议函》，可面向合格投资者非公开发行公司债券，发行规模为不超过 50 亿元（含 50 亿元）。

2015 年 11 月 27 日，融信（福建）投资集团有限公司获得中国证券监督管理委员会证监许可[2015] 2768 号文核准，核准向合格投资者公开发行公司债券，发行规模为不超过 25 亿元（含 25 亿元）。

三、债券基本情况

发行人委托中金公司作为受托管理人的公司债券基本情况如下所示：

债券名称	简称	代码	期限	起息日	到期日	截至 2019 年末债 券余额	截至本 报告出 具日债 券余额	票面 利率	还本付息方式	交易场所	兑付兑息情 况	特殊条款执行情况	投资者适当 性安排
融信（福建）投资集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）	15 融信 01	136118 .SH	3+1+1	2015/12/23	2020/12/23	11.97 亿元	11.97 亿元	6.90 %	本期债券按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。若债券持有人在第 3 年末行使回售权，所回售债券的票面面值加第 3 年的利息在投资者回售支付日一并支付，若债券持有人在第 4 年末行使回售权，回售债券的票面面值加第 4 年的利息在投资者回售支付日一并支付。	上海证券交易所	2019 年 12 月 23 日已支付 2018 年 12 月 23 日至 2019 年 12 月 22 日期间的债券利息。	2019 年 12 月 25 日，发行人对登记回售的 2.11 亿元债券进行转售，完成转售金额 2.11 亿元。	合格投资者
融信（福建）投资集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）	16 融信 01	136158 .SH	3+1+1	2016/1/18	2021/1/18	12.85 亿元	12.85 亿元	6.90 %	本期债券按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。若债券持有人在第 3 年末行使回售权，所回售债券的票面面值加第 3 年的利息在投资者回售支付日一并支付，若债券持有人在第 4 年末行使回售权，回售债券的票面面值加	上海证券交易所	2019 年 1 月 18 日已支付 2018 年 1 月 18 日至 2019 年 1 月 17 日期间的债券利息。	2019 年 1 月 18 日，发行人根据投资者回售申报情况，已支付回售资金 0.15 亿元。	合格投资者

债券名称	简称	代码	期限	起息日	到期日	截至 2019 年末债券余额	截至本报告出具日债券余额	票面利率	还本付息方式	交易场所	兑付兑息情况	特殊条款执行情况	投资者适当性安排
									第 4 年的利息在投资者回售支付日一并支付。				
融信（福建）投资集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）	16 融信 03	135443.SH	2+1	2016/5/3	2019/5/6	0 亿元	0 亿元	7.40%	本期债券按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。若债券持有人在第 2 年末行使回售权，所回售债券的票面面值加第 2 年的利息在投资者回售支付日一并支付。	上海证券交易所	2019 年 5 月 6 日完成了本期债券的本息兑付。	报告期内不涉及	合格投资者
融信（福建）投资集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）	16 融信 04	135578.SH	3	2016/6/27	2019/6/27	0 亿元	0 亿元	7.52%	本期债券按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所	2019 年 6 月 27 日完成了本期债券的本息兑付。	无特殊条款	合格投资者

债券名称	简称	代码	期限	起息日	到期日	截至 2019 年末债 券余额	截至本 报告出 具日债 券余额	票面 利率	还本付息方式	交易场所	兑付兑息情 况	特殊条款执行情况	投资者适当 性安排
融信（福建）投 资集团有限公司 非公开发行 2016 年公司债券（第 四期）	16 融 信 05	135675 .SH	2+1	2016/8/1	2019/8/1	0 亿元	0 亿元	7.50 %	本期债券按年付息，利息每 年支付一次，到期一次还 本，最后一期利息随本金的 兑付一起支付。若债券持有 人在第 2 年末行使回售权， 所回售债券的票面面值加 第 2 年的利息在投资者回售 支付日一并支付。	上海证券交 易所	2019 年 8 月 1 日完成了本 期债券的本 息兑付。	报告期内不涉及	合格投资者

四、债券受托管理人履职情况

公司债券存续期内，债券受托管理人中金公司严格按照《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》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用状况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

中金公司在履行债券受托管理人职责时不存在利益冲突情形。

第二章 发行人2019年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

公司中文名称及简称：融信（福建）投资集团有限公司（“融信集团”）

公司英文名称及缩写：RONGXIN（FUJIAN）INVESTMENT COMPANY LIMITED（“RONGXIN GROUP”）

法定代表人：余丽娟

成立日期：2003 年 9 月 23 日

注册资本：402,500 万元人民币

注册地址：福州市仓山区建新镇盘屿路 5 号奥体正祥城 6 号楼 7 层 7-3

办公地址：上海市青浦区诸光路 1588 弄虹桥世界中心 L1B

邮政编码：201702

公司网址：www.rongxingroup.com

电子信箱：rx@rxgcn.com

所属行业：K70 房地产业（按《国民经济行业分类》标准分类）

经营范围：对房地产业、交通运输业的投资；房地产开发（以资质证书为准）；商品房销售；建筑材料、计算机及软件销售；建筑工程和环保技术研发；自营和代理各类商品及技术的进出口，但国家限定公司经营和禁止进出口的商品和技术除外；企业管理咨询；市场营销策划；建设工程造价咨询；建筑工程项目管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人2019年度经营情况

发行人主营业务为房地产开发与销售，属房地产行业。发行人以住宅开发为主，商业地产开发为辅，持续深化「1+N」布局，布局全国九大城市群（长三角、海峡西岸、长中游、中原、成渝、大湾区、京津冀、山东半岛、西北）共 44 个城市。发行人 2019 年通过一级市场招拍挂及收并购在郑州、温州、苏州、杭州

等地共获得 46 块地块，总建筑面积约 730.55 万平方米，权益面积约 341.75 万平方米。截至 2019 年末，发行人在全国共计 200 个项目，总土储约 2,700 万平方米。

发行人 2019 年度各业务板块收入成本构成情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	2019 年度			2018 年度		
	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
房地产开发销售	514.89	387.02	99.70	342.59	261.01	99.69
其他业务收入	1.57	0.29	0.30	1.07	0.39	0.31
合计	516.47	387.31	100.00	343.67	261.39	100.00

三、发行人 2019 年度财务状况

发行人 2019 年度主要会计数据和财务指标如下：

金额：亿元 币种：人民币

项目	2019 年末	2018 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的原因
总资产	2,001.90	1,941.17	3.13	
总负债	1,530.52	1,542.49	-0.78	
净资产	471.38	398.68	18.23	
归属母公司股东的净资产	212.37	181.01	17.32	
资产负债率 (%)	76.45	79.46	-3.79	
流动比率	1.43	1.44	-0.47	
速动比率	0.41	0.39	5.98	
期末现金及现金等价物余额	201.47	223.65	-9.92	
营业收入	516.47	343.67	50.28	主要系报告期内房地产业务交付结转的面积增加较多所致
营业成本	387.31	261.39	48.17	主要系报告期内房地产业务交付结转的面积增加较多所致
利润总额	92.03	59.28	55.24	主要系报告期内房地产业务交付结转的面积增加较多所致

项目	2019 年末	2018 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
净利润	69.47	45.06	54.18	主要系报告期内房地产业务交付结转的面积增加较多所致
扣除非经常性损益后净利润	61.00	29.88	104.13	主要系报告期内房地产业务交付结转的面积增加较多所致
归属母公司股东的净利润	42.68	32.53	31.19	主要系报告期内房地产业务交付结转的面积增加较多所致
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	94.23	61.27	53.80	主要系报告期内房地产业务交付结转的面积增加较多所致
EBITDA 利息倍数	1.98	1.19	66.09	主要系报告期内利润增加
经营活动产生的现金流净额	151.65	144.13	5.22	
投资活动产生的现金流净额	-9.47	-45.47	79.17	主要系报告期内投资支付的现金减少
筹资活动产生的现金流净额	-164.36	-65.69	-150.20	主要系报告期内银行借款等有息债务偿还较多所致。
应收账款周转率	54.99	54.16	1.53	
存货周转率	0.31	0.23	32.80	主要系报告期内房地产业务交付结转的面积增加导致营业成本上升较快所致
贷款偿还率 (%)	100	100	0	
利息偿付率 (%)	100	100	0	

说明1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号---非经常性损益 (2008)》执行。

说明2: $EBITDA = \text{息税前利润 (EBIT)} + \text{折旧费用} + \text{摊销费用}$

说明3: $\text{全部债务} = \text{长期借款} + \text{应付债券} + \text{短期借款} + \text{交易性金融负债} + \text{应付票据} + \text{应付短期债券} + \text{一年内到期的非流动负债}$

说明4: $\text{利息保障倍数} = EBIT / (\text{资本化利息} + \text{计入财务费用的利息支出})$

说明5: $\text{现金利息保障倍数} = \text{经营活动产生的现金流净额} / (\text{资本化利息} + \text{计入财务费用的利息支出})$

第三章 发行人募集资金使用情况

发行人各期债券募集资金的使用严格按照各期债券募集说明书约定以及发行人《债券募集资金管理制度》、《集团财务资金中心支付、报销权限表》等制度的规定，执行逐级审批程序，全部用于偿还金融机构借款。每笔债券募集资金的使用均须由经办人提出申请，经部门负责人、财务资金中心审核后报首席财务官、董事局主席终审。

截至2019年12月31日，发行人共有2个为融信（福建）投资集团有限公司2015年公司债券（第一期）、融信（福建）投资集团有限公司2016年公司债券（第一期）、融信（福建）投资集团有限公司非公开发行2016年公司债券设置的债券募集资金监管专户。发行人严格按照各期债券募集说明书中的约定，设立专项账户用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。截至本报告披露日，发行人各债券募集资金专项账户运作正常。

1. 融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）

2015 年 12 月 23 日，公司成功发行了融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）（债券简称：15 融信 01，债券代码：136118.SH），发行规模 12 亿元，期限 3+2，第 3 年末附公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行人共收到本期债券募集资金净额 11.91 亿元。截至本报告披露日，发行人按照募集说明书约定的用途，已累计使用募集资金 11.91 亿元用于偿还金融机构借款。

2. 融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）

2016 年 1 月 18 日，公司成功发行了融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）（债券简称：16 融信 01，债券代码：136158.SH），发行规模 13 亿元，期限 3+2，第 3 年末附公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行人共收到本期债券募集资金净额 12.89 亿元。截至本报告披露日，发行

人按照募集说明书约定的用途，已累计使用募集资金 12.89 亿元用于偿还金融机构借款。

3. 融信（福建）投资集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）

2016 年 3 月 21 日，公司成功发行了融信（福建）投资集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（债券简称：16 融信 02，债券代码：135274.SH），发行规模 5 亿元，期限 2+1，第 2 年末附公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行人共收到本期募集资金净额 4.97 亿元。截至本报告披露日，发行人按照募集说明书约定的用途，已累计使用募集资金 4.97 亿元用于偿还金融机构借款。

4. 融信（福建）投资集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）

2016 年 5 月 3 日，公司成功发行了融信（福建）投资集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）（债券简称：16 融信 03，债券代码：135443.SH），发行规模 5.5 亿元，期限 2+1，第 2 年末附公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行人共收到本期募集资金净额 5.50 亿元。截至本报告披露日，发行人按照募集说明书约定的用途，已累计使用募集资金 5.50 亿元用于偿还金融机构借款。

5. 融信（福建）投资集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）

2016 年 6 月 27 日，公司成功发行了融信（福建）投资集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）（债券简称：16 融信 04，债券代码：135578.SH），发行规模 10.50 亿元，期限 3 年。

发行人共收到本期募集资金净额 10.49 亿元。截至本报告披露日，发行人按照募集说明书约定的用途，已累计使用募集资金 10.49 亿元用于偿还金融机构借款。

6. 融信（福建）投资集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）

2016 年 8 月 1 日，公司成功发行了融信（福建）投资集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第四期）（债券简称：16 融信 05，债券代码：135675.SH），发行规模 29 亿元，期限 2+1，第 2 年末附公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行人共收到本期募集资金净额 28.92 亿元。截至本报告披露日，发行人按照募集说明书约定的用途，已累计使用募集资金 28.92 亿元用于偿还金融机构借款。

第四章 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障 措施

报告期内，“15 融信 01”、“16 融信 01”、“16 融信 03”、“16 融信 04”、“16 融信 05”增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施均没有重大变化。

第五章 公司债券还本付息及回售资金支付情况

报告期内，发行人已按募集说明书约定支付“15 融信 01”、“16 融信 01”、“16 融信 03”、“16 融信 04”、“16 融信 05”利息，并根据投资者回售申报情况支付回售资金：

债券简称	债券代码	报告期内还本付息及回售资金支付情况
15 融信 01	136118.SH	2019 年 12 月 23 日已支付 2018 年 12 月 23 日至 2019 年 12 月 22 日期间的债券利息。2019 年 12 月 25 日，发行人对登记回售的 2.11 亿元债券进行转售，完成转售金额 2.11 亿元。
16 融信 01	136158.SH	2019 年 1 月 18 日已支付 2018 年 1 月 18 日至 2019 年 1 月 17 日期间的债券利息。2019 年 1 月 18 日，发行人根据投资者回售申报情况，已支付回售资金 0.15 亿元。
16 融信 03	135443.SH	2019 年 5 月 6 日完成了本期债券的本息兑付。
16 融信 04	135578.SH	2019 年 6 月 27 日完成了本期债券的本息兑付。
16 融信 05	135675.SH	2019 年 8 月 1 日完成了本期债券的本息兑付。

第六章 公司债券担保人资信情况

“15融信01”、“16融信01”、“16融信03”、“16融信04”、“16融信05”均为无担保债券。

第七章 债券持有人会议召开情况

截至本受托管理事务报告出具之日，“16融信03”、“16融信04”、“16融信05”未召开债券持有人会议，“15融信01”、“16融信01”债券持有人会议召开情况如下：

债券简称	债券代码	会议届次	召开时间、地点	会议结果
15 融信 01	136118	融信（福建）投资集团有限公司 2015 年公司债券（第一期）2019 年第一次债券持有人会议	召开时间：2019 年 12 月 2 日上午 10:00-10:30； 召开地点：上海市青浦区诸光路 1588 弄虹桥世界中心 L1B 栋 10 楼；	会议审议未通过《关于变更〈募集说明书〉内容的议案》
16 融信 01	136158	融信（福建）投资集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）2019 年第一次债券持有人会议	召开时间：2019 年 12 月 2 日上午 10:30-11:00； 召开地点：上海市青浦区诸光路 1588 弄虹桥世界中心 L1B 栋 10 楼；	会议审议未通过《关于变更〈募集说明书〉内容的议案》

第八章 债券跟踪评级情况

联合信用评级有限公司于2020年6月12日出具《融信（福建）投资集团有限公司公司债券2020年跟踪评级报告》（联合[2020]1343号），维持公司主体长期信用等级为AA+，评级展望为“稳定”；维持“15融信01”、“16融信01”债券信用等级为AA+。

第九章 负责处理与本期债券相关事务专人变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十章 其他情况

一、对外担保情况

截至2019年末，发行人尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为31.64亿元，较2018年末下降10.63亿元。

二、重大诉讼、仲裁事项

报告期内，发行人无重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

三、相关当事人

报告期内，“15 融信 01”、“16 融信 01”、“16 融信 03”、“16 融信 04”、“16 融信 05”的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

四、其他对债券持有人利益可能有重大影响的事项

本报告期内无其他对债券持有人利益可能有重大影响的事项。

（本页无正文，为《融信（福建）投资集团有限公司 2019 年度公司债券受托管理事务报告之盖章页》）

债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司

2020 年 6 月 24 日

