

融侨集团股份有限公司
公司债券年度报告
(2020 年)

二〇二一年四月

重要提示

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

一、最近三年，公司资产负债率处于较高水平。目前公司经营状况良好，能够及时偿付有息债务本息。若未来宏观经济环境、国家相关政策等外部因素以及公司自身经营情况发生不利变化，将影响公司的偿债能力。

二、最近三年，公司经营活动产生的现金流量净额波动较大，主要受公司购置土地节奏、项目开发进度、销售回款以及房地产市场环境等因素的综合影响。公司所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。若在债券存续期内，经营活动产生的现金流量净额波动仍然较大，可能对公司的偿债能力造成一定的影响。

三、截至2020年末，公司受限资产规模较大，公司受限的资产主要包括部分货币资金、房地产项目土地使用权、在建工程及投资性房地产等，主要系公司向银行等金融机构抵押或质押融资所致。但若因流动性不足或借款集中到期等原因导致公司不能按时、足额偿还借款，则有可能面临受限资产所有权被转移的风险，可能对公司的生产经营造成不利影响。在抵、质押融资期间，相关的受限资产的处置也将受到限制。

四、截至2020年末，公司与下属子公司存在相互担保情形，对合并报表范围外的第三方公司担保余额45.34亿元。若被担保公司未来生产经营活动及投资决策等方面发生重大不利变化，导致债务违约，公司将承担担保责任，可能对公司正常生产经营活动产生不利影响。此外，公司及其合并报表范围内子公司向银行提供商品房按揭贷款担保。若上述担保期间购房者未能履行债务人义务，公司将有权收回已售出的商品房，但若抵押物价值届时不足以抵偿相关债务，公司可能需代替其支付按揭贷款的相关代偿费用，公司将面临一定的经济损失。

五、最近三年末，公司部分房地产开发项目位于国内三、四线城市，存货的去化能力在一定程度上影响着公司的资产流动性及偿债能力，若公司在售项目滞销导致存货周转不畅，将对其偿债能力和资金回笼带来较大压力。若未来房地产行业景气度下降，则公司将面临存货跌价准备计提增加的风险，可能对公司盈利能力产生不利影响。

六、房地产项目开发周期长，资金需求量大。公司目前主要通过自有资金、债务融资和销售回款等多种渠道筹集资金。若未来公司债务融资渠道受到限制，自有资金以及销售回款不能满足项目建设进度对资金的需求，将会影响公司的既定开发计划，进而影响公司业务的正常开展。

七、目前，公司房地产业务收入主要来自于福建地区及华东区域。若未来该地区房地产市场价格出现大幅波动，可能会对公司整体盈利能力产生不利影响。

八、公司所发行的十期公司债券仅面向合格机构投资者交易的品种，合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

九、公司所发行的十期公司债券均采用无担保的方式发行。在债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，公司未能如期从预期的偿债来源中获得足够资金，将影响债券本息的按期偿付。若公司未能按时、足额偿付债券的本息，债券持有人亦无法从除公司外的第三方处获得偿付。

十、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、持有无表决权的债券之债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的债券持有人，下同）均有同等效力和约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得并持有公司所发行的公司债券，均视为同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》及与债券受托管理人签订的《债券受托管理协议》。

十一、在公司所发行债券存续期内，新世纪评估、联合评级将在每年公司年报公布后两个月内出具一次正式的定期跟踪评级报告，并在债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级结果将同时在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）、新世纪评估网站（www.shxsj.com）、联合评级网站（www.lianhecreditrating.com）公布，且上海证券交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。投资者可在上述网站查询跟踪评级结果。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	7
第一节 公司及相关中介机构简介.....	9
一、 公司基本信息.....	9
二、 信息披露事务负责人.....	9
三、 信息披露网址及置备地.....	9
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	10
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	10
六、 中介机构情况.....	10
第二节 公司债券事项.....	12
一、 债券基本信息.....	12
二、 募集资金使用情况.....	18
三、 报告期内资信评级情况.....	21
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	23
五、 偿债计划.....	23
六、 专项偿债账户设置情况.....	25
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	26
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	26
第三节 业务经营和公司治理情况.....	27
一、 公司业务和经营情况.....	27
二、 投资状况.....	30
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	30
四、 公司治理情况.....	30
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	31
第四节 财务情况.....	32
一、 财务报告审计情况.....	32
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	32
三、 合并报表范围调整.....	32
四、 主要会计数据和财务指标.....	32
五、 资产情况.....	34
六、 负债情况.....	37
七、 利润及其他损益来源情况.....	38
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	39
九、 对外担保情况.....	39
第五节 重大事项.....	39
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	39
二、 关于破产相关事项.....	39
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	39
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	39
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	40
一、 发行人为可交换债券发行人.....	40
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	40
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人.....	40
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	40
五、 其他特定品种债券事项.....	40
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	40
第八节 备查文件目录.....	41
财务报表.....	43

附件一： 发行人财务报表.....	43
担保人财务报表.....	57

释义

发行人、公司、本公司、融侨集团	指	融侨集团股份有限公司
评级机构	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司 联合信用评级有限公司
各期债券	指	融侨集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期） 融侨集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期） 融侨集团股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期） 融侨集团股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第三期） 融侨集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期） 融侨集团股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期） 融侨集团股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期） 融侨集团股份有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期） 融侨集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期） 融侨集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）
《募集说明书》	指	《融侨集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券募集说明书（面向合格投资者）（第一期）》 《融侨集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券募集说明书（面向合格投资者）（第二期）》 《融侨集团股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》 《融侨集团股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第三期）募集说明书》 《融侨集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》 《融侨集团股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格机构投资者）》 《融侨集团股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期）募集说明书（面向合格机构投资者）》 《融侨集团股份有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格机构投资者）》 《融侨集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券募集说明书（面向合格投资者）（第一期）》

		《融侨集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券募集说明书（面向合格投资者）（第二期）》
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人、投资者	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的主体
报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
工作日	指	北京市的商业银行对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	融侨集团股份有限公司
中文简称	融侨集团
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	林宏修
注册地址	福建省福州市 闽江大道 167 号
办公地址	福建省福州市 台江区江滨西大道融侨江滨广场 100-2 融侨中心
办公地址的邮政编码	350004
公司网址	http://www.rongqiao.com
电子信箱	rqrt@rongqiao.com

二、信息披露事务负责人

姓名	刘欢
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	副总裁、首席执行官
联系地址	福建省福州市台江区江滨西大道融侨江滨广场 100-2 融侨中心 38 层
电话	0591-86325584
传真	0591-86325579
电子信箱	33792036@qq.com

三、信息披露网址及置备地

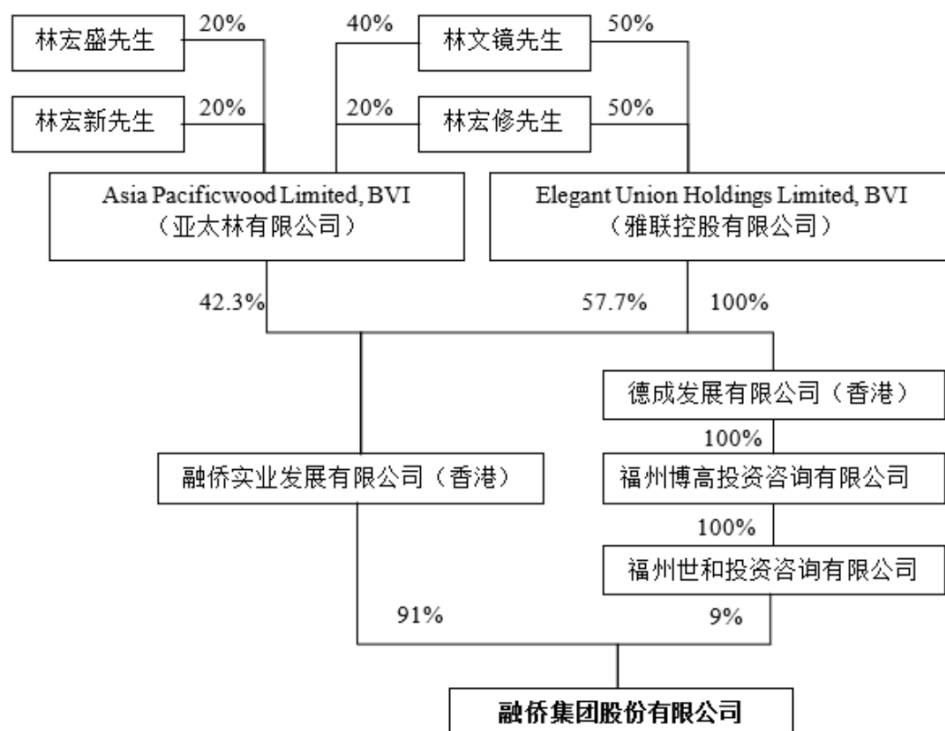
登载年度报告的交易 场所网站网址	http://www.sse.com.cn （上交所）
年度报告备置地	融侨集团股份有限公司（福建省福州市台江区江滨西大道融侨 江滨广场 100-2 融侨中心）

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：融侨实业发展有限公司（香港）

报告期末实际控制人名称：林宏修

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



(一) 报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

(二) 报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

六、中介机构情况

(一) 出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	湖北省武汉市武昌区东湖路169号2-9层
签字会计师姓名	陈家作、苏同生

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136551、136589
债券简称	16 融侨 01、16 融侨 02
名称	中国中金财富证券有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸 2 座 33 层
联系人	张翀、肖潇、王音童
联系电话	010-65051166

债券代码	150824、151029
债券简称	18 融侨 02、18 融侨 03
名称	天风证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区佟麟阁路 36 号院
联系人	管彬鑫、潘捷
联系电话	010-65522557

债券代码	155448
债券简称	19 融侨 01
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸 2 座 33 层
联系人	张翀、肖潇、石芳
联系电话	010-65051166

债券代码	151672、151870、166419、163659、175354
债券简称	19 融侨 F1、19 融侨 F2、20 融侨 F1、20 融侨 01、20 融侨 02
名称	华泰联合证券有限责任公司
办公地址	深圳市福田区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、04）17A、18A、24A、25A、26A
联系人	王世园
联系电话	010-57615958

（三）资信评级机构

债券代码	136551、136589
债券简称	16 融侨 01、16 融侨 02
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14F

债券代码	150824、151029、155448、151672、151870、166419、163659、175354
债券简称	18 融侨 02、18 融侨 03、19 融侨 01、19 融侨 F1、19 融侨 F2、20 融侨 F1、20 融侨 01、20 融侨 02
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	天津市和平区曲阜道 80 号（建设路门）4 层

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第二节 公司债券事项**一、债券基本信息**

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	136551
2、债券简称	16 融侨 01
3、债券名称	融侨集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）
4、发行日	2016 年 7 月 15 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2021 年 7 月 15 日
8、债券余额	2.16
9、截至报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	每年付息一次，单利按年计息，不计复利，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	本期债券报告期内共支付利息 0.15 亿元，支付回售本金 870 万元
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附第 3 年末、第 4 年末发行人上调票面利率选择权。2019 年 7 月 15 日，发行人选择将票面利率由 5.80%上调为 6.50%，并在下一个计息年度保持不变；2020 年 7 月 15 日，发行人选择不调整票面利率，票面利率保持为 6.50%。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附第 3 年、第 4 年末投资者回售选择权。第 3 年末，共有 17.75 亿元债券持有人选择行使回售选择权将所持债券回售给公司；第 4 年末，共有 870 万元债券持有人选择行使回售选择权将所持债券回售给公司。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136589
2、债券简称	16 融侨 02
3、债券名称	融侨集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）

4、发行日	2016年7月29日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2021年7月29日
8、债券余额	13.81
9、截至报告期末的利率(%)	6.80
10、还本付息方式	每年付息一次，单利按年计息，不计复利，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	本期债券报告期内共支付利息0.96亿元，支付回售本金0.28亿元
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附第3年末、第4年末发行人上调票面利率选择权。2019年7月29日，发行人选择将票面利率由5.60%上调为6.80%，并在下一个计息年度保持不变；2020年7月29日，发行人选择不调整票面利率，票面利率保持为6.80%。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附第3年、第4年末投资者回售选择权。第3年末，共有5.91亿元债券持有人选择行使回售选择权将所持债券回售给公司；第4年末，共有0.28亿元债券持有人选择行使回售选择权将所持债券回售给公司。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	150824
2、债券简称	18融侨02
3、债券名称	融侨集团股份有限公司2018年非公开发行公司债券(第二期)
4、发行日	2018年11月6日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2021年11月6日
8、债券余额	6.13
9、截至报告期末的利率(%)	7.50
10、还本付息方式	每年付息一次，单利按年计息，不计复利，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	本期债券报告期内共支付利息1.58亿元，支付回售本金14.87亿元
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附第2年末发行人上调票面利率选择权。2020年11月6日，发行人选择不调整票面利率，票面利率保持为7.50%。

15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附第2年末投资者回售选择权。第2年末，共有14.87亿元债券持有人选择行使回售选择权将所持债券回售给公司。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	151029
2、债券简称	18融侨03
3、债券名称	融侨集团股份有限公司2018年非公开发行公司债券（第三期）
4、发行日	2018年12月20日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2021年12月20日
8、债券余额	6.04
9、截至报告期末的利率(%)	7.50
10、还本付息方式	每年付息一次，单利按年计息，不计复利，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	本期债券报告期内共支付利息0.98亿元，支付回售本金6.96亿元
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附第2年末发行人上调票面利率选择权。2020年12月20日，发行人选择不调整票面利率，票面利率保持为7.50%。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附第2年末投资者回售选择权。第2年末，共有6.96亿元债券持有人选择行使回售选择权将所持债券回售给公司。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155448
2、债券简称	19融侨01
3、债券名称	融侨集团股份有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）
4、发行日	2019年5月31日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022年6月3日
7、到期日	2024年6月3日

8、债券余额	20
9、截至报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	每年付息一次，单利按年计息，不计复利，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，本期债券已付息 1.30 亿元，尚未偿付本金。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附第 3 年末发行人调整票面利率选择权。报告期内尚未触发特殊条款。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附第 3 年末投资者回售选择权。报告期内尚未触发特殊条款。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	151672
2、债券简称	19 融侨 F1
3、债券名称	融侨集团股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）
4、发行日	2019 年 6 月 5 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 6 月 5 日
7、到期日	2022 年 6 月 5 日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	每年付息一次，单利按年计息，不计复利，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，本期债券已付息 0.70 亿元，尚未偿付本金。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附第 2 年末发行人上调票面利率选择权。报告期内尚未触发特殊条款。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附第 2 年末投资者回售选择权。报告期内尚未触发特殊条款。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	151870
2、债券简称	19 融侨 F2
3、债券名称	融侨集团股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期）
4、发行日	2019 年 7 月 23 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 7 月 23 日
7、到期日	2022 年 7 月 23 日
8、债券余额	7.7
9、截至报告期末的利率(%)	7.50
10、还本付息方式	每年付息一次，单利按年计息，不计复利，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，本期债券已付息 0.58 亿元，尚未偿付本金。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附第 2 年末发行人上调票面利率选择权。报告期内尚未触发特殊条款。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附第 2 年末投资者回售选择权。报告期内尚未触发特殊条款。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	166419
2、债券简称	20 融侨 F1
3、债券名称	融侨集团股份有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期）
4、发行日	2020 年 3 月 26 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 3 月 26 日
7、到期日	2023 年 3 月 26 日
8、债券余额	12.30
9、截至报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	每年付息一次，单利按年计息，不计复利，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，本期债券尚未还本付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附第 2 年末发行人上调票面利率选择权。报告期内尚未触发特殊条款。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附第 2 年末投资者回售选择权。报告期内尚未触发特殊条款。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用

17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	163659
2、债券简称	20 融侨 01
3、债券名称	融侨集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)
4、发行日	2020 年 6 月 19 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 6 月 22 日
7、到期日	2025 年 6 月 22 日
8、债券余额	20
9、截至报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	每年付息一次，单利按年计息，不计复利，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，本期债券尚未还本付息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附第 3 年末发行人上调票面利率选择权。报告期内尚未触发特殊条款。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附第 3 年末投资者回售选择权。报告期内尚未触发特殊条款。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175354
2、债券简称	20 融侨 02
3、债券名称	融侨集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第二期)(品种一)
4、发行日	2020 年 11 月 17 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 11 月 18 日
7、到期日	2024 年 11 月 18 日
8、债券余额	8
9、截至报告期末的利率(%)	6.80
10、还本付息方式	每年付息一次，单利按年计息，不计复利，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，本期债券尚未还本付息

14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券附第 2 年末发行人上调票面利率选择权。报告期内尚未触发特殊条款。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券附第 2 年末投资者回售选择权。报告期内尚未触发特殊条款。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136551

债券简称	16 融侨 01
募集资金专项账户运作情况	专款专用，账户完成整改，运作正常
募集资金总额	20
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告报出日，募集资金已全部使用完毕。募集资金 20 亿元，扣除承销费用后，16 亿元用于偿还借款，剩余资金 3.9 亿元用于补充公司流动资金。募集资金的使用履行了公司规定的资金管理类审批程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	报告期内，不存在募集资金违规使用情形
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	报告期内，不存在募集资金违规使用情形

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136589

债券简称	16 融侨 02
募集资金专项账户运作情况	专款专用，运作正常
募集资金总额	20
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告报出日，募集资金已全部使用完毕。募集资金 20 亿元，扣除承销费用后，17 亿元用于偿还借款，剩余资金 2.965 亿元用于补充公司流动资金。募集资金的使用履行了公司规定的资金管理类审批程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	报告期内，不存在募集资金违规使用情形
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	报告期内，不存在募集资金违规使用情形

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150824

债券简称	18 融侨 02
募集资金专项账户运作情况	专款专用，运作正常
募集资金总额	21

募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告报出日，募集资金已全部使用完毕。募集资金 21 亿元，扣除承销费用后，已使用 20.958 亿元用于偿还借款和建行自动收取的手续费，募集资金的使用履行了公司规定的资金管理类审批程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	报告期内，不存在募集资金违规使用情形
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	报告期内，不存在募集资金违规使用情形

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151029

债券简称	18 融侨 03
募集资金专项账户运作情况	专款专用，运作正常
募集资金总额	13
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告报出日，募集资金已全部使用完毕。募集资金 13 亿元，扣除承销费用后，已使用 12.974 亿元用于偿还现有债务，募集资金的使用履行了公司规定的资金管理类审批程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	报告期内，不存在募集资金违规使用情形
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	报告期内，不存在募集资金违规使用情形

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155448

债券简称	19 融侨 01
募集资金专项账户运作情况	专款专用，运作正常
募集资金总额	20
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告报出日，募集资金已全部使用完毕。募集资金 20 亿元，扣除承销费用后，剩余资金用于偿还现有债务，募集资金的使用履行了公司规定的资金管理类审批程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	报告期内，不存在募集资金违规使用情形
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	报告期内，不存在募集资金违规使用情形

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151672

债券简称	19 融侨 F1
募集资金专项账户运作情况	专款专用，账户完成整改，运作正常
募集资金总额	10
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况	截至本报告报出日，募集资金已全部使用完毕。募集

及履行的程序	资金 10 亿元，扣除承销费用后，剩余资金用于偿还现有债务，募集资金的使用履行了公司规定的资金管理类审批程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	报告期内，不存在募集资金违规使用情形
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	报告期内，不存在募集资金违规使用情形

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：151870

债券简称	19 融侨 F2
募集资金专项账户运作情况	专款专用，运作正常
募集资金总额	7.7
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告报出日，募集资金已全部使用完毕。募集资金 7.7 亿元，扣除承销费用后，剩余资金用于偿还现有债务，募集资金的使用履行了公司规定的资金管理类审批程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	报告期内，不存在募集资金违规使用情形
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	报告期内，不存在募集资金违规使用情形

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：166419

债券简称	20 融侨 F1
募集资金专项账户运作情况	专款专用，运作正常
募集资金总额	12.3
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告报出日，募集资金已全部使用完毕。募集资金 12.3 亿元，扣除承销费用后，剩余资金用于偿还现有债务，募集资金的使用履行了公司规定的资金管理类审批程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	报告期内，不存在募集资金违规使用情形
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	报告期内，不存在募集资金违规使用情形

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163659

债券简称	20 融侨 01
募集资金专项账户运作情况	专款专用，运作正常
募集资金总额	20
募集资金期末余额	4.123
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告报出日，募集资金 20 亿元，扣除承销费用后，部分资金用于偿还现有债务，剩余 4.123 亿元暂时补充流动资金。募集资金的使用履行了公司规定的资

	金管理类审批程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	报告期内，不存在募集资金违规使用情形
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	报告期内，不存在募集资金违规使用情形

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175354

债券简称	20 融侨 02
募集资金专项账户运作情况	专款专用，运作正常
募集资金总额	8
募集资金期末余额	7.017
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告报出日，募集资金 8 亿，扣除承销费用后，0.975 亿元已用于偿还 18 融侨 03 利息，0.217 亿元存放于募集资金专户，剩余资金暂时用于补充流动性资金。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	报告期内，不存在募集资金违规使用情形
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	报告期内，不存在募集资金违规使用情形

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	136551、136589
债券简称	16 融侨 01、16 融侨 02
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 29 日
评级结果披露地点	上海证券交易所网站： http://www.sse.com.cn/
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	评级结果不变，未对投资者适当性产生影响，未对投资者权益造成严重不利影响

债券代码	150824、151029、155448、151672、151870
债券简称	18 融侨 02、18 融侨 03、19 融侨 01、19 融侨 F1、19 融侨 F2、20 融侨 F1
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 16 日

评级结果披露地点	上海证券交易所网站： http://www.sse.com.cn/
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	评级结果不变，未对投资者适当性产生影响，未对投资者权益造成严重不利影响

债券代码	163659、175354
债券简称	20 融侨 01、20 融侨 02
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020年9月22日
评级结果披露地点	上海证券交易所网站： http://www.sse.com.cn/
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	评级结果不变，未对投资者适当性产生影响，未对投资者权益造成严重不利影响

（二） 主体评级差异

√适用 □不适用

主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具代码	150824、151029、155448、151672、151870、166419
主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具简称	18 融侨 02、18 融侨 03、19 融侨 01、19 融侨 F1、19 融侨 F2、20 融侨 F1
主体评级差异的评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020年6月16日
评级结论（主体）	AA+
标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低

主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具代码	163659、175354
主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具简称	20 融侨 01、20 融侨 02
主体评级差异的评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020年9月22日
评级结论（主体）	AA+
标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低

四、增信机制及其他偿债保障措施情况**（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况**

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制情况**1. 保证担保****1) 法人或其他组织保证担保**

□适用 √不适用

2) 自然人保证担保

□适用 √不适用

2. 抵押或质押担保

□适用 √不适用

3. 其他方式增信

□适用 √不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：136551、136589、150824、151029、155448、151672、151870、166419、163659、175354

债券简称	16 融侨 01、16 融侨 02、18 融侨 02、18 融侨 03、19 融侨 01、19 融侨 F1、19 融侨 F2、20 融侨 F1、20 融侨 01、20 融侨 02
其他偿债保障措施概述	制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、履行信息披露义务等
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	不适用
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划**（一）偿债计划变更情况**

□适用 √不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

√适用 □不适用

债券代码：136551

债券简称	16 融侨 01
------	----------

偿债计划概述	起息日为2016年7月15日，债券存续期内每年的7月15日为上一计息年度的付息日，到期一次性还本。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：136589

债券简称	16 融侨 02
偿债计划概述	起息日为2016年7月29日，债券存续期内每年的7月29日为上一计息年度的付息日，到期一次性还本。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：150824

债券简称	18 融侨 02
偿债计划概述	起息日为2018年11月6日，债券存续期内每年的11月6日为上一计息年度的付息日，到期一次性还本。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：151029

债券简称	18 融侨 03
偿债计划概述	起息日为2018年12月20日，债券存续期内每年的12月20日为上一计息年度的付息日，到期一次性还本。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：155448

债券简称	19 融侨 01
偿债计划概述	起息日为2019年6月3日，债券存续期内每年的6月3日为上一计息年度的付息日，到期一次性还本。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：151672

债券简称	19 融侨 F1
偿债计划概述	起息日为2019年6月5日，债券存续期内每年的6月5

	日为上一计息年度的付息日，到期一次性还本。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：151870

债券简称	19 融侨 F2
偿债计划概述	起息日为2019年7月23日，债券存续期内每年的7月23日为上一计息年度的付息日，到期一次性还本。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：166419

债券简称	20 融侨 F1
偿债计划概述	起息日为2020年3月26日，债券存续期内每年的3月26日为上一计息年度的付息日，到期一次性还本。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：163659

债券简称	20 融侨 01
偿债计划概述	起息日为2020年6月22日，债券存续期内每年的6月22日为上一计息年度的付息日，到期一次性还本。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：175354

债券简称	20 融侨 02
偿债计划概述	起息日为2020年11月18日，债券存续期内每年的11月18日为上一计息年度的付息日，到期一次性还本。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

七、报告期内持有人会议召开情况

□适用 √不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	136551、136589
债券简称	16 融侨 01、16 融侨 02
债券受托管理人名称	中国中金财富证券有限公司
受托管理人履行职责情况	尽职履行募集说明书及受托管理协议约定的义务，在报告期内对公司进行持续跟踪和监督，在上海证券交易所网站及时公告受托管理事务报告及临时受托管理事务报告。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	已于上海证券交易所网站披露，网址为： http://www.sse.com.cn

债券代码	150824、151029
债券简称	18 融侨 02、18 融侨 03
债券受托管理人名称	天风证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	尽职履行募集说明书及受托管理协议约定的义务，在报告期内对公司进行持续跟踪和监督，在上海证券交易所网站及时公告受托管理事务报告及临时受托管理事务报告。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	已于上海证券交易所网站披露，网址为： http://www.sse.com.cn

债券代码	155448
债券简称	19 融侨 01
债券受托管理人名称	中国国际金融股份有限公司
受托管理人履行职责情况	尽职履行募集说明书及受托管理协议约定的义务，在报告期内对公司进行持续跟踪和监督，在上海证券交易所网站及时公告受托管理事务报告及临时受托管理事务报告。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	已于上海证券交易所网站披露，网址为： http://www.sse.com.cn

债券代码	151672、151870、166419、163659、175354
债券简称	19 融侨 F1、19 融侨 F2、20 融侨 F1、20 融侨 01、20 融侨 02
债券受托管理人名称	华泰联合证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	尽职履行募集说明书及受托管理协议约定的义务，在报告期内对公司进行持续跟踪和监督，在上海证券交易所网站及时公告受托管理事务报告及临时受托管理事务报告。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	已于上海证券交易所网站披露，网址为： http://www.sse.com.cn

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

报告期内，公司主要从事房地产销售、物业服务、酒店餐饮业务，主要产品为商品房，以中高档住宅为主、刚需性住房及改善性住房为辅。

公司经营模式为：（1）业务流程：房地产业综合性强，产业链较长，产业关联度高，房地产开发流程较复杂，商品房销售以预售为主。公司房地产业务简要流程为：（a）前期规划；（b）投资决策；（c）招拍土地；（d）用地规划；（e）施工建设；（f）房屋预售为主，现售为辅；（g）房屋交付。（2）采购模式：公司根据采购产品或服务的金额和风险，采用集团战略（集中）采购、区域战略（集中）采购、单项采购模式进行工程与材料设备的采购。（3）销售模式：公司新开发的房地产项目均在取得《商品房预/现售许可证》后组织销售。目前，公司主要采用自销、代理销售以及自销-代理销售相结合的销售模式，其中，代理销售系由销售代理公司与公司品牌营销中心、项目公司等结合市场情况制定合理的销售策略，选聘专业销售代理公司销售商品房。

根据 2011 年第三次修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）的行业划分标准和中国证监会 2012 年 10 月颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），融侨集团属于“K70-房地产业”。房地产业是我国国民经济的重要支柱产业，在现代社会经济生活中有着举足轻重的地位。经过十几年的发展，中国房地产行业已逐步转向规模化、品牌化和规范化运作，房地产业的增长方式正由偏重速度规模向注重效益和市场细分转变。受国家政策导向的影响，自 2014 年起房地产业告别了高速增长态势，开发投资增速逐步放缓；但 2016 年，房地产投资增速有所回升。从商品房销售价格来看，近年来我国房地产销售平均价格呈震荡上行态势，自 2014 年 5 月起持续下跌，而后随着多重宽松政策陆续出台和实施，房地产销售平均价格增速自 2015 年 5 月起由负转正，需求进一步释放；同时，不同城市房地产市场价格持续分化。

融侨集团作为房地产业界知名企业，自成立以来始终秉持“为居者着想，为后代留鉴”

的经营理念，注重产品细节，确保产品品质。近年来，公司以稳健持续的发展步伐，优异的经营绩效，长期向好的发展前景获得了行业及资本市场的普遍认可。2019 中国房地产企业稳健经营十强；2019 中国房企品牌价值 TOP20；2018 福建房地产卓越品牌企业；2018 中国房企综合实力 TOP25；2018 中国房企品牌价值 TOP14；2018 中国房企品牌价值 18 强；2017 年中国民营企业 500 强（福建第 2 位）；2016 年公司荣膺“中国房地产企业品牌价值第 18 强”，较 2015 年上升 1 位；2017 年公司荣登“中国房地产企业全国 25 强”，蝉联全国经营绩效第 2 位，领航福建房企。同时，下属子公司福州融侨物业管理有限公司于 2000 年通过中国方圆标志认证委员会 ISO9000 质量标准体系认证，2004 年获得国家一级物业管理企业资质。2016 年 9 月荣膺“中国物业管理企业品牌价值第 17 强”，较 2015 年上升 5 位，为业主提供金牌物业管理服务。此外，公司开发的“融侨锦江（A、B 区）”、“融侨观邸一期”及“江南水都八期”项目先后获得国家房地产业最高奖项“广厦奖”，品牌知名度高，深受客户信赖。

报告期内，公司未发生重大不利变化，对经营情况和偿债能力未产生不利影响。

（二）经营情况分析

1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产开发	214.15	170.00	20.61	97.19	158.80	116.14	26.86	96.20
工程施工	0.93	0.54	41.70	0.42	0.63	0.40	36.44	0.38
酒店餐饮	0.13	0.11	15.38	0.06	0.87	0.58	33.75	0.53
物业及租赁服务	4.87	3.51	27.92	2.21	4.24	3.46	18.38	2.57
其他业务	0.25	0.23	7.60	0.11	0.54	0.27	50.30	0.33
合计	220.33	174.39	20.85	-	165.07	120.85	26.79	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产开发	214.15	170.00	20.61	34.85	46.37	-23.26
工程施工	0.93	0.54	41.70	48.03	35.78	14.44
酒店餐饮	0.13	0.11	15.38	-84.57	-81.62	-54.43
物业及租赁服务	4.87	3.51	27.92	14.98	1.54	51.93
其他业务	0.25	0.23	7.60	-53.82	-14.14	-84.90
合计	220.33	174.39	20.85	33.47	44.31	-22.18

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

- （1） 房地产开发板块收入及成本分别比同期增加 34.85%、46.37%，原因系本期交房规模增加，倒是收入成本同步增加；
- （2） 工程施工板块收入及成本分别比同期增加 48.03%、35.78%，原因系本期装修业务增加，如福州外滩壹号商业装修工程、水乡酒店改造装修等；
- （3） 酒店餐饮板块本期收入、成本、毛利率均下降较多的原因系 2019 年下半年开始三家酒店（福州融侨皇冠酒店、合肥融侨皇冠酒店、天津融侨套房假日酒店）由自营转为整体出租给福州融侨酒店管理有限公司，酒店餐饮收入不再纳入合并报表范围，酒店租金收入在“物业及租赁服务”板块核算。水乡酒店及新港酒店毛利率受疫情影响有所下降；
- （4） 物业及租赁服务毛利率变动较大的原因系公司投资性房地产租金收入增加；
- （5） 其他业务收入主要系临时停车费收入、垃圾清运收入等零星收入，随机性较大，且受 2020 年疫情影响导致变动较大。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 23,532.00 万元，占报告期内销售总额 0.85%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

适用 不适用

向前五名供应商采购额 223,091.97 万元，占报告期内采购总额 35.61%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 27,425.06 万元，占报告期内采购总额 4.38%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

供应商名称	购买的产品/劳务	采购金额
建筑承包商 A	工程	82,493.33
建筑承包商 B	工程	42,779.22
建筑承包商 C	工程	42,602.21
建筑承包商 D	工程	27,792.15
建筑承包商 E	工程	27,425.06

其他说明

无

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

（五） 公司未来展望

（1）深耕现有市场，稳健布局全国

发行人将在巩固现有市场份额的基础上，充分分析项目所在地的市场现状，重视已有房地产项目的开发运营，深入开拓，持续精耕，布局全国，稳步拓土，实现新业务的探索

和布局，扩大公司业务规模，保持公司的良好增长态势。

（2）聚焦地产发展，实现多业态联动

发行人将在房地产开发的基础上，开展精品酒店建设管理、金牌物业管理、多层教育体系、资产经营、农业开发与生态观光旅游和港口开发建设等，实现多业态联动，达到资源互补，价值共生，创造新的利润增长点，营造全方位、多角度的发展格局。

（3）坚持审慎投资拓展，确保运营高效安全

发行人将秉持审慎的投资拓展战略，注重精准化区域定位与针对性产品设计，精选优质项目，确保资金安全、财务稳健、运营健康，进一步完善公司的组织结构与制度规范建设，确保流动资金充裕，提高运营效率，实现永续健康发展。

（4）持续推广品牌特色，提供优质产品与服务

发行人将秉承“为居者着想，为后代留鉴”的经营理念，注重产品品质，提倡产品创新和服务升级，完善物业管理与社区服务，持续推广品牌特色，提高品牌价值，为客户提供优质产品与服务，助力城市运营发展。

（5）创新发展模式，推动产业发展

发行人将遵循“三轮驱动”模式，以房地产开发为支点，同时向上向下延伸，通过“投资和房地产金融”、“开发”和“资产经营”三轮驱动的模式，实现公司的可持续发展。具体而言，一是坚持规模适度发展，做强做优开发，重视项目产品的选择和研发创新；二是加强资产管理和资产运营，盘活现有资产，关注产品和业态的升级，如传统商业拥抱移动互联网、重视酒店设计感与精品感等，提升产业经营能力；三是塑造投资和金融的核心能力，关注房地产项目的投资及房地产企业的股权投资，关注房地产上下游及关联产业的投资，组建基金平台，形成房地产金融的募资和投资能力，积极研究探索房地产资本化的创新手段，实现房地产转型，推动产业发展。

融侨集团目前保持稳健发展之路，围绕地产核心，初步形成“4+3+1”的整体均衡发展模式，致力于打造成为“城市美好生活综合服务商”。其中，“4”为融侨集团深耕策略，持续深耕海西经济区、长三角经济区、京津冀经济区、中部经济区四大区域；“3”为融侨集团产业布局，形成商务生态链、全球全龄教育生态链、大健康医疗产业链三大生态链，实现“地产+”多元产业落地；“1”为融侨集团精致化社区打造。

未来，融侨集团将继续保持稳健发展战略，深耕四大经济区，并将进入其它热点城市群，至2020年初步完成对全国核心城市群的基本布局。围绕“城市美好生活综合服务商”定位，继续强化“4+3+1”均衡发展模式。在三大产业生态链中，推动创新板块的各项业务顺利落地，引入国际先进教育和医疗资源，汲取有益养分，促进民生产业的建设与发展。

二、投资状况

（一）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

1.业务独立

公司主要从事房地产销售、酒店餐饮及物业服务。在业务上，公司拥有独立的业务体系，与股东之间不存在同业竞争或业务上依赖于股东的情况。

2.人员独立

公司董事、监事和高级管理人员的任职，均遵循《公司法》、《公司章程》等规定的程序进行。公司总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均在公司工作并领取薪酬。

3.资产独立

公司资产完整，产权清晰，独立于公司的股东。公司控股股东、实际控制人及其控制的企业不存在违规占用发行人资金、资产和其他资源的情况。

4.机构独立

公司自设立以来已按照《公司法》等法律法规的要求建立并健全了公司治理结构，董事会、监事会和管理层均独立运行，并设有运营管理中心、投资拓展中心、产品研发中心、财务管理中心、品牌营销中心、人事行政中心、成本管控中心、招标采购中心、审计法务中心及金融管理中心等内部管理部门，各职能部门在公司管理层的领导下依照部门规章制度独立运作，拥有独立运行的决策管理体系、制度体系和职能体系，不存在与控股股东及其他关联方混合运作的情况。

5.财务独立

公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务管理制度。公司开设了独立的银行账户，依法单独在税务部门办理相关税务登记，依法独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人或主要关联方混合纳税的情形。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

是否与经营相关。

（二） 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

存在。

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：3.71 亿元，占合并口径净资产的比例（%）：1.46，是否超过合并口径净资产的 10%：是 否

（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	10,440,843.02	10,900,646.88	-4.22	
2	总负债	7,897,982.52	8,693,534.88	-9.15	
3	净资产	2,542,860.50	2,207,112.00	15.21	
4	归属母公司股东的净资产	1,468,383.29	1,397,458.77	5.08	
5	资产负债率(%)	75.65	79.75	-5.15	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率(%)	75.73	79.96	-5.28	
7	流动比率	1.80	1.86	-2.96	
8	速动比率	0.62	0.45	37.45	流动负债规模下降，货币资金增加
9	期末现金及现金等价物余额	1,337,425.35	930,423.93	43.74	销售商品提供劳务收到的现金增加了期末现金余额，且本年经营性现金流出减少
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的,说明原因
1	营业收入	2,215,758.02	1,666,815.26	32.93	2020年交房规模有所上升,导致收入增加
2	营业成本	1,745,346.03	1,210,536.11	44.18	2020年交房规模有所上升,导致成本增加
3	利润总额	208,749.31	179,891.99	16.04	
4	净利润	120,442.75	101,219.85	18.99	
5	扣除非经常性损益后净利润	93,020.24	79,700.75	16.71	
6	归属母公司股东的净利润	22,059.76	72,896.05	-69.74	主要受当年结转收入的项目公司结构不同所致。房地产项目如未进入收入结转周期,净利润基本为负数。2020年公司进入收入结转周期的项目多为合作项目,净利润需在母公司与少数股东之间进行分摊。此外,未进入收入结转周期的大部分项目为全资项目净利润为负,摊薄了整体的归母净利润。
7	息税折旧摊销前利润(EBITDA)	273,244.43	253,963.85	7.59	
8	经营活动产生的现金流净额	633,174.31	744,967.92	-15.01	
9	投资活动产生的现金流净额	113,609.78	229,424.00	-50.48	购买的理财产品减少,投资支付的现金减少
10	筹资活动产生的现金流净额	112,555.31	403,162.40	-72.08	使用受限的货币资金本期减少
11	应收账款周转率	143.96	159.06	-9.49	
12	存货周转率	0.27	0.17	57.92	本年成本结转规模上升,存货余额减少
13	EBITDA全部债务比	0.07	0.06	16.67	
14	利息保障倍数	0.99	0.97	1.80	
15	现金利息保障倍数	2.67	3.32	-19.67	
16	EBITDA利息倍数	1.01	1.00	1.00	

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	
-					
-					

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=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用+摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

正常经营活动, 请见上表。

五、资产情况

(一) 主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位: 亿元 币种: 人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
货币资金	152.10	129.68	17.29	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.18	0.53	-64.98	理财产品到期
应收账款	1.41	1.67	-15.67	-
预付款项	31.06	26.34	17.91	-
其他应收款	114.87	69.19	66.01	主要系公司原借给厦门融乡置业有限公司及天津融津置业有限公司用于日常经营的股东借款, 融乡及融津 2020 年不在合并报表范围, 因此合并报表体现对两家公司的股东借款
存货	578.90	721.33	-19.75	-
一年内到期的非流动资产	3.70	0.87	325.29	主要为购买的三年定期定期存单 2021 年到期, 由“其他非流动资产”重分类至“一年内到期的非流动资产”
其他流动资产	2.90	4.87	-40.39	待抵扣进项税减少

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
可供出售金融资产	0.74	0.74	-	-
长期股权投资	17.86	14.90	19.88	-
投资性房地产	123.87	100.30	23.50	-
固定资产	6.73	5.33	26.42	-
在建工程	0.05	1.06	-94.97	水乡酒店改造完工转入固定资产
无形资产	0.26	0.27	-2.30	-
商誉	0.91	2.50	-63.66	出于谨慎性原则，对安徽融侨置业有限公司、天津融侨置业有限公司、龙岩市中奥房地产开发有限公司的商誉进行处理。
长期待摊费用	0.30	0.31	-3.04	-
递延所得税资产	5.74	5.03	14.14	-
其他非流动资产	2.50	5.15	-51.50	主要为购买的三年期定期存单 2021 年到期，由“其他非流动资产”重分类至“一年内到期的非流动资产”

2.主要资产变动的的原因

请见上表。

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：323.80 亿元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
货币资金	18.36	-	-	信用保证金、定期存单、司法冻结、楼款监管资金、按揭保证金
存货	244.53	-	-	借款抵押
固定资产	2.26	-	-	借款抵押
投资性房地产	53.65	-	-	借款抵押
其他非流动资产	2.00	-	-	大额存单
一年内到期的非流动资产	3.00	-	-	大额存单
合计	323.80	-	-	-

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
上海宝钢长宁置业有限公司	88.99	-	100	100	质押借款
福建融侨置业有限公司	4.30	0.01	100	100	质押借款
成都友星园林有限公司	28.64	0.39	96.4	100	质押借款
福州融侨房地产有限公司	43.88	0.80	100	100	质押借款
郑州融侨房地产有限公司	16.55	0.13	75	100	质押借款
河南融侨实业有限公司	12.42	-	100	100	质押借款
河南卓奥置业有限公司	4.99	0.00	99.5	100	质押借款
河南长启置业有限公司	9.57	0.00	90	100	质押借款
郑州新华博置业有限公司	8.81	-	60	100	质押借款
郑州融洪置业有限公司	2.53	-	100	100	质押借款
福州融境置业有限公司	8.98	-	100	100	质押借款
安徽融和房地产开发有限公司	3.88	7.66	100	100	质押借款
合肥融欣房地产开发有限公司	23.87	0.00	100	100	质押借款
天津融侨置业有限公司	9.44	0.51	100	100	质押借款

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
合计	266.84	9.51	-	-	-

六、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	15.03	46.41	-67.62	融资结构优化，短期借款减少
应付票据及应付账款	28.23	28.40	-0.60	-
预收款项	282.34	316.79	-10.88	-
应付职工薪酬	0.88	0.97	-9.20	-
应交税费	18.19	12.65	43.80	结转规模增加，企业所得税、土地增值税应交税额增加
其他应付款	29.84	29.39	1.52	-
一年内到期的非流动负债	112.27	78.86	42.36	应付债券、长期借款未来一年到期的债务规模增加
其他流动负债	4.03	0.15	2,610.51	股权融资期限小于1年的划分至其他流动负债核算
长期借款	197.31	244.70	-19.37	-
应付债券	77.89	81.55	-4.48	-
长期应付款	3.10	15.10	-79.47	-
递延所得税负债	16.72	14.39	16.18	-
其他非流动负债	3.98	-	100.00	股权融资期限超过1年的划分至其他非流动负债核算

2.主要负债变动的的原因

请见上表。

（二）发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二）有息借款情况

报告期末有息借款总额 406.01 亿元，上年末有息借款总额 467.96 亿元，借款总额总比变动 -13.24%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

（三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

2016年7月，发行“融侨集团物业管理债权资产支持专项计划”，发行总额8.10亿元。

2019年7月，发行“华创证券-融侨集团应收账款资产支持专项计划”，发行总额11.00亿元。

（六）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

公司将根据2021年整体业务发展安排融资资金，并根据2021年融资环境，积极探索新的融资渠道，不断优化债务结构，以维持2021年资金的平衡。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
工商银行	65.00	30.57	34.43
农业银行	50.00	25.17	24.83
中国银行	87.00	32.70	54.30
建设银行	72.00	7.00	65.00
民生银行	120.00	43.16	76.84
中信银行	100.00	-	100.00
渤海银行	80.00	25.85	54.15
恒丰银行	170.00	-	170.00
兴业银行	100.00	67.71	32.29
平安银行	30.00	-	30.00
光大银行	100.00	6.39	93.61
合计	974.00	-	735.43

上年末银行授信总额度：884亿元，本报告期末银行授信总额度974亿元，本报告期银行授信额度变化情况：90亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

69.4亿元

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：20.87 亿元

报告期非经常性损益总额：2.74 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：45.34 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：35.2 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为《融侨集团股份有限公司 2020 年公司债券年度报告》之盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2020年12月31日

编制单位：融侨集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	15,209,938,424.73	12,967,888,070.72
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	18,393,000.00	52,517,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	140,827,281.64	167,002,216.99
应收款项融资		
预付款项	3,105,660,930.07	2,633,837,069.18
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	11,486,798,918.96	6,919,148,435.79
其中：应收利息	49,197,896.68	29,803,919.33
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	57,889,766,918.88	72,133,359,287.96
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	370,000,000.00	87,000,000.00
其他流动资产	290,210,315.89	486,864,114.01
流动资产合计	88,511,595,790.17	95,447,616,194.65
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	74,456,830.00	74,456,830.00
其他债权投资		
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款		
长期股权投资	1,786,294,547.19	1,490,082,929.45
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	12,386,653,186.16	10,029,803,823.50
固定资产	673,163,117.46	532,500,246.36
在建工程	5,336,161.44	106,054,696.52
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	26,416,652.13	27,039,387.99
开发支出		
商誉	90,854,429.23	249,987,250.78
长期待摊费用	29,736,873.40	30,669,234.63
递延所得税资产	573,922,634.73	502,841,946.49
其他非流动资产	250,000,000.00	515,416,212.30
非流动资产合计	15,896,834,431.74	13,558,852,558.02
资产总计	104,408,430,221.91	109,006,468,752.67
流动负债：		
短期借款	1,503,000,000.00	4,641,300,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	42,085,030.87	134,474,891.43
应付账款	2,780,552,553.46	2,705,282,371.48
预收款项	28,234,081,080.62	31,679,200,850.65
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	87,734,190.79	96,624,019.39
应交税费	1,818,876,178.41	1,264,868,003.71
其他应付款	2,983,815,230.96	2,939,091,640.72
其中：应付利息	504,030,874.89	458,380,954.97
应付股利	17,346,150.00	12,846,150.00
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	11,226,665,311.97	7,886,010,000.00
其他流动负债	403,185,661.25	14,874,879.35
流动负债合计	49,079,995,238.33	51,361,726,656.73

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	19,730,567,608.44	24,469,839,908.44
应付债券	7,789,170,126.19	8,154,583,371.26
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	310,000,000.00	1,510,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,672,092,246.32	1,439,198,843.92
其他非流动负债	398,000,000.00	0.00
非流动负债合计	29,899,829,980.95	35,573,622,123.62
负债合计	78,979,825,219.28	86,935,348,780.35
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,223,680,000.00	1,223,680,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	75,248,099.85	0.00
减：库存股		
其他综合收益	2,426,068,233.30	1,962,668,746.80
专项储备		
盈余公积	611,840,000.00	611,840,000.00
一般风险准备		
未分配利润	10,346,996,543.49	10,176,398,975.78
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	14,683,832,876.64	13,974,587,722.58
少数股东权益	10,744,772,125.99	8,096,532,249.74
所有者权益（或股东权益）合计	25,428,605,002.63	22,071,119,972.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计	104,408,430,221.91	109,006,468,752.67

法定代表人：林宏修 主管会计工作负责人：刘欢 会计机构负责人：廖平珠

母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：融侨集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		

货币资金	3,084,274,670.79	2,125,531,491.20
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	18,393,000.00	52,517,000.00
衍生金融资产		
应收票据	-	-
应收账款	37,606,542.20	143,681,373.50
应收款项融资		
预付款项	157,304,084.79	69,762,692.39
其他应收款	23,366,664,985.16	18,104,906,280.91
其中：应收利息	26,472,328.76	14,091,111.11
应收股利		
存货	710,352,319.23	1,193,431,599.08
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	370,000,000.00	87,000,000.00
其他流动资产	-	500,000,000.00
流动资产合计	27,744,595,602.17	22,276,830,437.08
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	74,456,830.00	74,456,830.00
其他债权投资		
持有至到期投资	-	-
长期应收款		
长期股权投资	19,565,851,781.38	17,280,768,469.71
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,648,760,000.00	149,150,000.00
固定资产	205,312,989.36	56,370,258.56
在建工程	-	105,877,541.80
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	10,957,920.74	11,429,939.62
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	97,496.78	1,995,681.09
递延所得税资产	381,396,312.35	272,555,208.43
其他非流动资产	-	1,450,000,000.00
非流动资产合计	21,886,833,330.61	19,402,603,929.21

资产总计	49,631,428,932.78	41,679,434,366.29
流动负债：		
短期借款	-	-
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	23,116,030.87	20,000,000.00
应付账款	175,327,638.10	203,024,907.60
预收款项	1,211,357,733.62	56,577,280.30
合同负债		
应付职工薪酬	9,302,500.52	9,105,287.79
应交税费	5,137,425.61	8,658,984.90
其他应付款	21,253,373,451.92	15,076,531,988.73
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,767,345,311.97	3,331,710,000.00
其他流动负债	-	-
流动负债合计	27,444,960,092.61	18,705,608,449.32
非流动负债：		
长期借款	1,779,995,908.44	2,682,495,908.44
应付债券	7,789,170,126.19	9,254,583,371.26
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	179,874,850.70	26,073,355.20
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,749,040,885.33	11,963,152,634.90
负债合计	37,194,000,977.94	30,668,761,084.22
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,223,680,000.00	1,223,680,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

资本公积	2,283,722.35	2,283,722.35
减：库存股		
其他综合收益	552,156,303.55	88,756,817.05
专项储备		
盈余公积	611,840,000.00	611,840,000.00
未分配利润	10,047,467,928.94	9,084,112,742.67
所有者权益（或股东权益）合计	12,437,427,954.84	11,010,673,282.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计	49,631,428,932.78	41,679,434,366.29

法定代表人：林宏修 主管会计工作负责人：刘欢 会计机构负责人：廖平珠

合并利润表
2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业总收入	22,157,580,220.36	16,668,152,579.19
其中：营业收入	22,157,580,220.36	16,668,152,579.19
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	20,275,287,889.78	14,942,687,605.96
其中：营业成本	17,453,460,333.29	12,105,361,074.19
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,038,946,277.25	766,123,040.48
销售费用	709,541,123.62	701,321,979.76
管理费用	673,144,350.49	795,803,036.85
研发费用	-	-
财务费用	400,195,805.13	574,078,474.68
其中：利息费用	583,330,725.12	662,694,796.80
利息收入	240,696,249.27	111,178,671.42
加：其他收益	3,900,241.74	3,145,976.81
投资收益（损失以“—”号填列）	371,186,945.16	193,988,615.29
其中：对联营企业和合	108,505,517.74	163,067,237.67

营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	354,493,358.56	273,844,287.54
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-503,773,655.10	-319,128,822.15
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	88,118.01
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,108,099,220.94	1,877,403,148.73
加：营业外收入	16,200,416.08	17,486,268.05
减：营业外支出	36,806,511.64	95,969,557.15
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,087,493,125.38	1,798,919,859.63
减：所得税费用	883,065,674.51	786,721,367.96
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,204,427,450.87	1,012,198,491.67
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,204,427,450.87	1,012,198,491.67
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	220,597,567.71	728,960,548.36
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	983,829,883.16	283,237,943.31
六、其他综合收益的税后净额	463,399,486.50	18,369,357.98
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	463,399,486.50	18,369,357.98
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		

(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	463,399,486.50	18,369,357.98
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他	463,399,486.50	18,369,357.98
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	1,667,826,937.37	1,030,567,849.65
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	683,997,054.21	747,329,906.34
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	983,829,883.16	283,237,943.31
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)	0.18	0.60
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.18	0.60

定代表人：林宏修 主管会计工作负责人：刘欢 会计机构负责人：廖平珠

母公司利润表
2020年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业收入	52,800,606.73	433,647,425.53
减：营业成本	35,867,590.30	561,867,643.67
税金及附加	5,015,507.45	9,092,481.47

销售费用	54,178,118.98	31,601,896.69
管理费用	248,068,431.11	286,287,809.12
研发费用		
财务费用	201,353,043.18	41,283,289.49
其中：利息费用	226,829,480.09	105,744,841.99
利息收入	30,552,847.96	64,770,238.22
加：其他收益	793,022.96	849,766.77
投资收益（损失以“－”号填列）	1,454,230,328.94	2,438,381,203.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,089,911.67	2,255,410,409.99
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	4,052,000.00	3,036,300.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-13,663,729.90	-3,587,278.77
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	953,729,537.71	1,942,194,296.58
加：营业外收入	579,603.62	1,794,568.23
减：营业外支出	1,460,058.98	20,631,867.17
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	952,849,082.35	1,923,356,997.64
减：所得税费用	-109,506,103.92	-49,430,279.49
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,062,355,186.27	1,972,787,277.13
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,062,355,186.27	1,972,787,277.13
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	463,399,486.50	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		

3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	463,399,486.50	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他	463,399,486.50	-
六、综合收益总额	1,525,754,672.77	1,972,787,277.13
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：林宏修 主管会计工作负责人：刘欢 会计机构负责人：廖平珠

合并现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	22,349,220,970.75	25,242,275,514.10
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		

收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	149,665,918.79	61,338,070.12
收到其他与经营活动有关的现金	2,623,132,569.65	2,535,607,847.05
经营活动现金流入小计	25,122,019,459.19	27,839,221,431.27
购买商品、接受劳务支付的现金	13,446,475,104.31	14,803,583,091.09
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	856,433,261.59	928,228,277.34
支付的各项税费	1,713,677,113.88	2,361,016,228.39
支付其他与经营活动有关的现金	2,773,690,851.83	2,296,714,643.09
经营活动现金流出小计	18,790,276,331.61	20,389,542,239.91
经营活动产生的现金流量净额	6,331,743,127.58	7,449,679,191.36
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,985,172,482.82	3,265,072,475.25
取得投资收益收到的现金	22,465,397.82	13,479,818.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,073,323.17	343,763.16
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	859,192,575.42	484,041,596.07
投资活动现金流入小计	2,867,903,779.23	3,762,937,653.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	592,671,022.15	19,901,316.87
投资支付的现金	2,271,935,582.82	4,308,659,662.25
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支	-	-

付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,139,394,951.05	1,728,616,686.84
投资活动现金流出小计	4,004,001,556.02	6,057,177,665.96
投资活动产生的现金流量净额	-1,136,097,776.79	-2,294,240,012.78
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,327,000,000.00	2,304,600,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,327,000,000.00	2,304,600,000.00
取得借款收到的现金	21,226,027,700.00	27,464,974,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,830,112,521.29	177,645,995.05
筹资活动现金流入小计	26,383,140,221.29	29,947,219,995.05
偿还债务支付的现金	24,345,330,000.00	28,388,708,714.36
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,750,369,966.89	2,580,075,086.12
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	412,993,333.59	3,010,060,208.01
筹资活动现金流出小计	27,508,693,300.48	33,978,844,008.49
筹资活动产生的现金流量净额	-1,125,553,079.19	-4,031,624,013.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-78,076.36	19,796.26
五、现金及现金等价物净增加额	4,070,014,195.25	1,123,834,961.40
加：期初现金及现金等价物余额	9,304,239,307.94	8,180,404,346.54
六、期末现金及现金等价物余额	13,374,253,503.19	9,304,239,307.94

法定代表人：林宏修 主管会计工作负责人：刘欢 会计机构负责人：廖平珠

母公司现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,005,052,790.08	81,554,215.30
收到的税费返还	24,135.47	-
收到其他与经营活动有关	1,584,932,457.27	899,788,865.98

的现金		
经营活动现金流入小计	2,590,009,382.82	981,343,081.28
购买商品、接受劳务支付的现金	379,837,236.11	368,836,839.78
支付给职工及为职工支付的现金	139,762,364.94	157,222,257.12
支付的各项税费	91,010,219.61	103,700,946.47
支付其他与经营活动有关的现金	635,959,989.53	883,909,994.12
经营活动现金流出小计	1,246,569,810.19	1,513,670,037.49
经营活动产生的现金流量净额	1,343,439,572.63	-532,326,956.21
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	903,427,235.82	2,634,507,261.64
取得投资收益收到的现金	16,192.94	5,441,619.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	17,325.00	20,306.70
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	3,944,310,432.42	7,636,075,198.02
投资活动现金流入小计	4,847,771,186.18	10,276,044,385.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,042,988.53	4,393,041.57
投资支付的现金	3,160,115,024.76	6,255,347,261.64
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	4,654,719,324.63	4,267,665,395.40
投资活动现金流出小计	7,816,877,337.92	10,527,405,698.61
投资活动产生的现金流量净额	-2,969,106,151.74	-251,361,312.84
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	4,025,970,000.00	10,979,350,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	7,496,966,342.78	8,448,319,665.23
筹资活动现金流入小计	11,522,936,342.78	19,427,669,665.23
偿还债务支付的现金	4,987,453,000.00	7,912,078,714.36
分配股利、利润或偿付利	1,147,253,835.90	486,236,403.18

息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	3,009,962,304.74	5,089,346,672.15
筹资活动现金流出小计	9,144,669,140.64	13,487,661,789.69
筹资活动产生的现金流量净额	2,378,267,202.14	5,940,007,875.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-77,812.64	19,796.26
五、现金及现金等价物净增加额	752,522,810.39	5,156,339,402.75
加：期初现金及现金等价物余额	2,089,814,379.30	2,574,174,976.55
六、期末现金及现金等价物余额	2,842,337,189.69	7,730,514,379.30

法定代表人：林宏修 主管会计工作负责人：刘欢 会计机构负责人：廖平珠

担保人财务报表

适用 不适用