

债券简称：16 融侨 01

债券代码：136551.SH

债券简称：16 融侨 02

债券代码：136589.SH

融侨集团股份有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2020 年度)

发行人

融侨集团股份有限公司



(住所：福建省福州市闽江大道 167 号)

债券受托管理人

中国中金财富证券有限公司



(深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心 A 栋第 18-21 层及第 04 层 01、
02、03、05、11、12、13、15、16、18、19、20、21、22、23 单元)

二〇二一年六月

声明

中国中金财富证券有限公司（以下简称“中金财富”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外披露的《融侨集团股份有限公司公司债券年度报告（2020年）》等其他公开披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向中金财富出具的说明文件。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中金财富所作的承诺或声明。

目录

第一章 本期公司债券概况.....	4
一、公司债券发行核准情况.....	4
二、公司债券发行基本情况.....	4
第二章 受托管理人履行职责情况.....	6
第三章 发行人 2020 年度经营及财务状况.....	7
一、发行人基本情况.....	7
二、发行人 2020 年度经营情况.....	7
三、发行人 2020 年度财务情况.....	9
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	12
一、本次债券募集资金情况.....	12
二、本次债券募集资金实际使用情况.....	12
三、募集资金专项账户运作情况.....	12
第五章 债券持有人会议召开情况.....	14
第六章 本期债券利息偿付情况.....	15
一、融侨集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）.....	15
二、融侨集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）.....	15
第七章 债券跟踪评级情况.....	16
第八章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	17
第九章 其他事项.....	18
一、对外担保情况.....	18
二、涉及的未决诉讼或仲裁事项.....	18
三、其他重大事项.....	18

第一章 本期公司债券概况

一、公司债券发行核准情况

2016年3月16日，经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2016〕533号”文件核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行面值总额不超过40亿元的公司债券。

二、公司债券发行基本情况

2020年度，融侨集团股份有限公司（以下简称“融侨集团”、“发行人”或“公司”）存续的由中国财富担任债券受托管理人的公司债券包括：16融侨01、16融侨02。债券具体情况见下表：

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)
债券简称	16融侨01
债券代码	136551.SH
核准文件和核准规模	证监许可〔2016〕533号核准发行不超过40亿
起息日	2016年7月15日
到期日	2021年7月15日
债券期限	债券期限为5年，附第3年末和第4年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权
发行规模	20亿元
债券利率	6.5%
计息方式	单利按年计息，不计复利
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
付息日	2017年至2021年每年的7月15日(如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息)；若投资者在第3年末行使回售选择权，则2017年至2020年每年的7月15日为本期债券回售部分上一计息年度的付息日；若投资者在第4年末行使回售选择权，则2017年至2021年每年的7月15日为本期债券回售部分上一计息年度的付息日
担保方式	无
发行时信用级别	主体AA，债项AA
上市场所	上海证券交易所
募集资金用途	本期债券募集资金扣除承销费用后，拟用于偿还借款和补充公司流动资金

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)
债券简称	16 融侨 02
债券代码	136589.SH
核准文件和核准规模	证监许可(2016)533 号核准发行不超过 40 亿
起息日	2016 年 7 月 29 日
到期日	2021 年 7 月 29 日
债券期限	债券期限为 5 年, 附第 3 年末和第 4 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权
发行规模	20 亿元
债券利率	6.8%
计息方式	单利按年计息, 不计复利
还本付息方式	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。
付息日	2017 年至 2021 年每年的 7 月 29 日(如遇法定节假日和/或休息日, 则顺延至其后的第一个工作日; 顺延期间付息款项不另计利息); 若投资者在第 3 年末行使回售选择权, 则 2017 年至 2020 年每年的 7 月 29 日为本期债券回售部分上一计息年度的付息日; 若投资者在第 4 年末行使回售选择权, 则 2017 年至 2021 年每年的 7 月 29 日为本期债券回售部分上一计息年度的付息日
担保方式	无
发行时信用级别	主体 AA, 债项 AA
上市场所	上海证券交易所
募集资金用途	本期债券募集资金扣除承销费用后, 拟用于偿还借款和补充公司流动资金

第二章 受托管理人履行职责情况

“融侨集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）”及“融侨集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）”受托管理人均为中国中金财富证券有限公司（以下简称“中金财富”或“受托管理人”）。

截至本报告出具之日，中金财富严格按照《公司债券发行与交易管理办法》等规定和《债券受托管理协议》的约定履行债券受托管理人职责。

第三章 发行人 2020 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

- (一) 注册名称：融侨集团股份有限公司
- (二) 注册资本：122,368 万元人民币
- (三) 实缴资本：122,368 万元人民币
- (四) 法定代表人：林宏修
- (五) 成立日期：1998 年 10 月 14 日
- (六) 企业类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、未上市）
- (七) 注册地址：福建省福州市闽江大道 167 号
- (八) 注册地址邮政编码：350008
- (九) 办公地址：福州市台江区江滨西大道融侨江滨广场 100-2 号融侨中心
- (十) 办公地址邮政编码：350004
- (十一) 统一社会信用代码：913500006110099603
- (十二) 所属行业：房地产业
- (十三) 经营范围：福州市鼓楼区洪山镇西河地块，仓山区西至聚龙路、南临建华州、北到建新镇郭厝里地块，台江区六一中路东侧地块规划范围内从事住宅开发及相关的物业管理。出售和出租自建商品房；物业管理；开发建设金山大桥；信息咨询服务。（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 2020 年度经营情况

（一）总体经营情况

根据公司年度报告，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。

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。荣获 2020 中国民营企业服务业 100 强 TOP28；2020 中国房地产开发企业 31 强；2020 中国房地产企业品牌价值 21 强。

2020年，公司实现营业收入2,215,758.02万元，同比增长32.93%；实现利润总额208,749.31万元，同比增长16.04%；实现归属母公司股东净利润22,059.76万元，同比下降69.74%。截至2020年12月31日，公司总资产为10,440,843.02万元，同比下降4.22%；所有者权益为2,542,860.50万元，同比增长15.21%。

（二）主营业务情况

单位：亿元、% 币种：人民币

业务板块	2020 年度				2019 年度			
	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	-

1、房地产开发业务

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，导致收入成本同步增加；

2、工程施工业务

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、酒店餐饮业务

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

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

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、发行人 2020 年度财务情况

发行人 2020 年度的财务报告经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，主要会计数据和财务指标如下：

单位：万元、% 币种：人民币

序号	项目	2020 年末	2019 年末	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
10	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
11	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
12	利润总额	208,749.31	179,891.99	16.04	
13	净利润	120,442.75	101,219.85	18.99	

序号	项目	2020 年末	2019 年末	变动比例	变动比例超过 30%的, 说明原因
14	扣除非经常性损益后净利润	93,020.24	79,700.75	16.71	
15	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。
16	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	273,244.43	253,963.85	7.59	
17	经营活动产生的现金流净额	633,174.31	744,967.92	-15.01	
18	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
19	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
20	应收账款周转率	143.96	159.06	-9.49	
21	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
22	EBITDA 全部债务比	0.07	0.06	16.67	
23	利息保障倍数	0.99	0.97	1.80	
24	现金利息保障倍数	2.67	3.32	-19.67	
25	EBITDA 利息倍数	1.01	1.00	1.00	
26	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		

序号	项目	2020 年末	2019 年末	变动比 例	变动比例超过 30%的, 说明原因
				-	
27	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	

注:

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

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本次债券募集资金情况

2016年3月16日，经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2016〕533号”文件核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行面值总额不超过40亿元的公司债券。

（一）融侨集团股份有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）

2016年7月15日，发行人发行“融侨集团股份有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）”，募集资金20亿元，扣除承销费用后，16亿元用于偿还借款，剩余资金用于补充公司流动资金。本期债券扣除承销费用后的净募集资金已全部汇入发行人本期债券募集资金账户。

（二）融侨集团股份有限公司公开发行2016年公司债券（第二期）

2016年7月29日，发行人发行“融侨集团股份有限公司公开发行2016年公司债券（第二期）”，募集资金20亿元，扣除承销费用后，17亿元用于偿还借款，剩余资金用于补充公司流动资金。本期债券扣除承销费用后的净募集资金已全部汇入发行人本期债券募集资金账户。

二、本次债券募集资金实际使用情况

（一）融侨集团股份有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）

“16融侨01”债券共募集资金20亿元，扣除发行费用后募集资金到账金额19.9亿元。

截至本报告出具之日，16亿元已用于偿还借款，3.9亿元已用于补充公司流动资金，募集资金已全部使用完毕，用途符合募集说明书的约定。

（二）融侨集团股份有限公司公开发行2016年公司债券（第二期）

“16融侨02”债券共募集资金20亿元，扣除发行费用后募集资金到账金额19.965亿元。

截至本报告出具之日，17亿元已用于偿还借款，2.965亿元已用于补充公司流动资金，募集资金已全部使用完毕，用途符合募集说明书的约定。

三、募集资金专项账户运作情况

（一）融侨集团股份有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）

本期债券募集资金20亿元，扣除发行费用后的净募集资金已于2016年7月20日汇入融侨集团在恒丰银行股份有限公司福州分行开立的募集资金账户。报告期内，该募集资金账户内资金专款专用，运作正常。

（二）融侨集团股份有限公司公开发行2016年公司债券（第二期）

本期债券募集资金20亿元，扣除发行费用后的净募集资金已于2016年8月5日汇入融侨集团在中国建设银行股份有限公司福州城北支行开立的募集资金账户。报告期内，该募集资金账户内资金专款专用，运作正常。

第五章 债券持有人会议召开情况

2020 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第六章 本期债券利息偿付情况

一、融侨集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）

本期债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 7 月 15 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）；若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则 2017 年至 2020 年每年的 7 月 15 日为本期债券回售部分上一计息年度的付息日；若投资者在第 4 年末行使回售选择权，则 2017 年至 2021 年每年的 7 月 15 日为本期债券回售部分上一计息年度的付息日。

2020年7月15日，发行人向“16融侨01”全体债券持有人支付了自2019年7月15日至2020年7月14日期间的利息。

截至本报告出具日，发行人未出现延迟支付“16融侨01”到期利息的情况。

二、融侨集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）

本期债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 7 月 29 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）；若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则 2017 年至 2020 年每年的 7 月 29 日为本期债券回售部分上一计息年度的付息日；若投资者在第 4 年末行使回售选择权，则 2017 年至 2021 年每年的 7 月 29 日为本期债券回售部分上一计息年度的付息日。

2020年7月29日，发行人向“16融侨02”全体债券持有人支付了自2019年7月29日至2020年7月28日期间的利息。

截至本报告出具日，发行人未出现延迟支付“16融侨02”到期利息的情况。

第七章 债券跟踪评级情况

“16 融侨 01”及“16 融侨 02”的信用评级机构为上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪资信”）。

2021年6月23日，新世纪资信出具了《融侨集团股份有限公司及其发行的16融侨01与16融侨02跟踪评级报告》，根据评级报告，“16融侨01”、“16融侨02”信用等级为AA，发行人主体评级AA，评级展望为稳定。

第八章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

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。

第九章 其他事项

一、对外担保情况

2020年末对外担保的余额：45.34亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：35.2亿元

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

2020年度，公司不存在应披露的对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼或仲裁事项。

三、其他重大事项

2020年度，公司未发生向法院申请重整、和解或破产清算，法院受理重整、和解或破产清算，以及公司重整期间发生的法院裁定结果及其他重大事项。

(本页无正文，为《融侨集团股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2020年度）》之盖章页)

