

债券简称：H融信2

债券代码：155501.SH

融信（福建）投资集团有限公司
公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）
临时受托管理事务报告
之

融信（福建）投资集团有限公司
关于“H融信2”增信措施变更的公告

债券受托管理人



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2023 年 9 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）编制本报告的内容及信息来源于发行人公开信息、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国泰君安提供的资料。国泰君安按照《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》、《关于融信（福建）投资集团有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》等相关规定编制了本报告。

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国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目 录

一、	本期债券核准情况.....	4
二、	本期债券的主要条款.....	4
三、	本期债券的重大事项	6
	一、增信措施变更情况.....	6
	二、增信协议主要内容.....	8
	三、变更后的增信措施情况.....	13
四、	提醒投资者关注的风险.....	15
五、	受托管理人的联系方式.....	15

一、 本期债券核准情况

2018年9月7日，发行人董事会审议通过了《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司公开发行公司债券方案的议案》和《关于提请公司股东授权公司法定代表人全权办理本次公开发行公司债券相关事项的议案》，并形成《融信（福建）投资集团有限公司关于公开发行公司债券之董事会决议》。

2018年10月9日，发行人股东福州羿恒投资有限公司批准了上述议案，并下发《融信（福建）投资集团有限公司关于公开发行公司债券之股东决定》。本次债券于2019年5月29日经中国证监会“证监许可【2019】972号”文核准公开发行，核准规模为不超过40亿元。

2019年7月2日，融信（福建）投资集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“融信集团”）成功发行40亿元2019年公司债券（以下将本期债券发行的两个品种简称“19融信01”、“19融信02”）。

二、 本期债券的主要条款

1、债券名称：融信（福建）投资集团有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）。

2、发行总额：品种一发行金额为28.5亿元，当前债券余额为10亿元；品种二发行金额为11.5亿元，当前债券余额为11.5亿元。

3、债券品种和期限：本期债券分为两个品种。品种一为4年期，附第2年末及第3年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权；品种二为5年期，附第3年末及第4年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。

4、债券票面利率及其确定方式：债券利率或其确定方式：本期债券票面利率将根据簿记建档结果确定。本期债券票面利率在存续期内固定不变。本期债券品种一票面利率在存续期内前2年固定不变；如公司在第2年末行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第3年票面利率为前2年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点）；如公司在第2年末未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第3年票面利率仍维持原有票面利率不变。如公司在第3年末行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第4年票面利率为第3年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点）；如公司在第3年末未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第4年票面利率仍维持第3年票面利率不变。

品种二的票面利率在存续期内前3年固定不变；如公司在第3年末行使调整票

面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 4 年票面利率为前 3 年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点）；如公司在第 3 年末未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 4 年票面利率仍维持原有票面利率不变。如公司在第 4 年末行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 5 年票面利率为第 4 年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点）；如公司在第 4 年末未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 5 年票面利率仍维持第 4 年票面利率不变。

三、 本期债券的重大事项

国泰君安证券作为H融信1、H融信2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，全力维护债券持有人的合法权益。发行人于2023年9月22日发布了《融信（福建）投资集团有限公司关于“H融信2”增信措施变更的公告》，具体如下：

一、增信措施变更情况

（一）变更前增信措施

根据“融信（福建）投资集团有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）（品种二）2022年第一次债券持有人会议”审议通过的议案，发行人对本期债券增加了以下增信措施：发行人子公司上海岚町房地产开发有限公司以其持有的天津融町房地产开发有限公司21.02%股权提供质押担保、发行人子公司郑州融筑房地产开发有限公司以其持有的河南省鼎鑫源置业有限公司19.62%股权提供质押担保。（以下简称“原有增信措施”）

（二）变更增信措施的原因

为保障债券持有人利益，本公司于2023年5月5日至2023年5月31日召开了融信（福建）投资集团有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）（品种二）2023年第二次债券持有人会议，审议通过了《关于进一步调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施的议案》（以下简称“《增信议案》”），为本期债券增加增信保障措施。

（三）决策程序履行及协议签署情况、新增信措施的生效情况

本公司于2023年5月5日至2023年5月31日召开了融信（福建）投资集团有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）（品种二）2023年第二次债券持有人会议，审议通过了《增信议案》。除原有增信措施维持不变外，发行人就本期债券偿付新增下述偿付保障措施：

1、连带责任保证

湖州FY项目所属项目公司股东中发行人控制的主体就本次债券项下本金1,150,000,000元（大写壹拾壹亿伍仟万元人民币整）及利息、违约金等款项总额提供连带责任保证。

截至本受托管理报告出具日，杭州恺恒置业有限公司已向本期债券的受托管理人国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）（代表“H融信2”全体债券持有人）出具《保证承诺函》。

2、股权质押

（a）郑州JW项目所属A项目公司9.58%的股权；（b）郑州JW项目所属B项目公司17.42%的股权为本期债券提供质押担保。

截至本受托管理报告出具日，出质人已分别与国泰君安签署了以下协议（合称“《股权质押担保协议》”），并办理质押登记手续：

《河南慧之门企业管理有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H融信2”债券持有人）关于郑州苏派置业有限公司之股权质押担保协议》；已完成股权质押手续的办理，并取得《股权出质设立登记通知书》（编号：（郑）股权质设字[2023]第325号）。

《许昌蓝谷企业管理有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H融信2”债券持有人）关于郑州德蓝置业有限公司之股权质押担保协议》；已完成股权质押手续的办理，并取得《股权出质设立登记通知书》（编号：（郑）股权质设字[2023]第327号）。

3、收益权质押

（a）郑州JW项目所属A项目公司9.58%的收益权、郑州JW项目所属B项目公司17.42%的收益权、郑州JW项目所属C项目公司17.42%的收益权；（就本议案收益权质押而言，上述三家项目公司所开发项目共同构成郑州JW项目）（b）太原时光之城所属项目公司13.93%的收益权；（c）青岛海月星湾所属项目公司8.88%的收益权；（d）湖州FY项目所属项目公司13.93%的收益权；（e）郑州奥体世纪所属项目公司12.19%的收益权；（（a）至（e）以下称“销售物业资产”）；（f）上海西虹桥壹号所属项目公司5.40%的收益权（以下称“自持物业资产”，自持物业资产及销售物业资产合称“新增偿付保障资产”）为本期债券提供偿付保障措施，即公司承诺在不影响当地保交付的前提下，新增偿付保障资产产生的净剩余现金流按照上述比例专项用于本期债券的本息兑付工作。

截至本受托管理报告出具日，出质人已分别与国泰君安签署了以下协议（合称“《收益权质押协议》”），在中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统

完成办理收益权质押担保，并取得《中国人民银行征信中心动产担保登记证明-变更登记》（登记证明编号：2549 5263 0032 1598 1899）：

《河南慧之门企业管理有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H融信2”债券持有人）关于郑州苏派置业有限公司之收益权质押协议》；

《许昌蓝谷企业管理有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H融信2”债券持有人）关于郑州德蓝置业有限公司之收益权质押协议》；

《郑州克博克企业管理咨询有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H融信2”债券持有人）关于郑州中乔房地产开发有限公司之收益权质押协议》；

《郑州融筑房地产开发有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H融信2”债券持有人）关于山西融筑房地产开发有限公司之收益权质押协议》；

《青岛融信融美房地产开发有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H融信2”债券持有人）关于青岛西海岸天业建设发展有限公司之收益权质押协议》；

《杭州恺恒置业有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H融信2”债券持有人）关于湖州融扬房地产开发有限公司之收益权质押协议》；

《郑州融筑房地产开发有限公司、融信（福建）投资集团有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H融信2”债券持有人）关于郑州融亮春房地产开发有限公司之收益权质押协议》；

《上海恺承企业管理咨询有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H融信2”债券持有人）关于上海南尚置业有限公司之收益权质押协议》；

上述《保证担保函》、《股权质押担保协议》、《收益权质押协议》合称“《增信协议》”。

二、增信协议主要内容

（一）杭州恺恒置业有限公司（以下简称“保证人”）签署的《保证承诺函》

1、主债权金额：H融信2项下的全部未偿付债券本金，金额共计人民币1,150,000,000.00元（大写壹拾壹亿伍仟万元整）。

2、担保范围：除了主债权本金外，还及于由此产生的利息（《保证承诺函》所指利息包括利息、罚息）、损害赔偿金和实现债权的费用（包括但不限于处置费用、税费、诉讼费、仲裁费、财产保全费、评估费、拍卖费、执行费、送达费、公告费、律师费、差旅费等）。

3、保证期限：自《保证承诺函》签署之日起至主债务履行期限届满之日起一年。

4、保证责任的承担：保证人应在收到受托管理人发出的要求其承担保证责任的通知后，无条件承担《保证承诺函》所述的保证责任，将应付款项于收到受托管理人通知后的【30】个工作日内划入H融信2还款账户。

5、争议解决

《保证承诺函》项下的任何争议，应通过友好协商方式解决。争议或纠纷的一方当事人应以书面形式向另一方发出有关协商通知。该通知应阐述争议或纠纷的性质、缘由、权利主张，及支持发出通知一方当事人权利主张的事实依据，并提出解决争议或纠纷的建议和意见。如双方在另一方收到通知后十（10）个工作日内协商未成，任何一方可将上述争议提交上海仲裁委员会，按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力，仲裁费用由败诉方承担。

（二）出质人与国泰君安签署的《股权质押担保协议》

1、质押标的

质押标的包含质押股权以及质押股权对应的全部收益，其中质押股权的全部收益包括但不限于：

（1）质押股权及质押股权因公积金转增等而形成的派生股权在任何情形下的卖出收入；

（2）质押股权及派生股权产生的股息、红利等所有财产性收益；

（3）标的公司出售财产、处置资产或清算时，质押股权应分配的相应财产；

（4）质押股权及派生股权产生的其他任何收入等。

2、主债权及担保范围

（1）主债权

发行人应付“H融信2”债券项下本金人民币1,150,000,000.00元（大写壹拾壹亿伍仟万元整）及利息、违约金等款项总额。

（2）担保范围

担保范围为“H融信2”债券项下本金、利息、罚息、赔偿款、违约金、手续费、损害赔偿金、实现债权和担保权利的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、审

计费、评估费、鉴定费、变（拍）卖费、公证费、执行费、差旅费等）和所有其他合理费用。

3、质押担保的期限

质押担保的期限为《股权质押担保协议》生效之日至担保范围内的全部主债权全部实现之日。

4、发行人、出质人、债券持有人及受托管理人之间的主要权利义务关系：为确保发行人履行主债权项下的义务和债券持有人的权益，出质人同意将其对质押股权及上述股权对应的全部收益质押给质权人。质权人作为“H融信2”债券受托管理人，代表“H融信2”全体债券持有人的利益作为质押权人签署《股权质押担保协议》，出质人予以认可并受协议约束。

5、质押权的实现

《股权质押担保协议》有效期内，出现下列情况之一时，质权人有权依据国家相关法律法规规定处分质押标的，亦有权与出质人协议以质押标的折价，也可以就拍卖、变卖该质押标的所得的价款优先受偿：

- （1）债务人未按期、足额兑付主债务项下的本金或利息；
- （2）债务人不履行分期兑付义务或兑付提前到期的债务，或债券持有人会议决议的相关约定；
- （3）出质人违反《股权质押担保协议》项下的任何约定；
- （4）质押股权存在权利瑕疵或权利负担、被申请撤销、申请宣告无效、异议、查封、冻结、监管、诉讼、仲裁或者被采取其他强制措施；
- （5）出质人/标的公司申请破产、重整或和解、被宣告破产、重整或和解、被解散、被注销、被撤销、被关闭、被吊销、歇业、合并、分立、组织形式变更以及出现其他类似影响其偿债能力的情形；
- （6）如质押期间内质押股权或者标的公司的股权发生重大变动（如转让、委托代持、信托、收益权/受益权转让等）导致出质人丧失对质押股权所在公司的股东地位；
- （7）债务人、出质人其它主体资格丧失而无继承人继续履行协议的情形；
- （8）法律、法规规定的或《股权质押担保协议》约定的其他情况。

6、争议解决

如果《股权质押担保协议》双方因协议的签订或执行发生争议的，应通过友好协商解决；协商未能达成一致的，任何一方均可以将争议提交上海仲裁委员会按照申请仲裁时该会当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁的结果是终局性的，对争议双方均有约束力。

（三）出质人与国泰君安签署的《收益权质押协议》

1、质押标的

出质人将其持有标的股权对应的收益权质押给质权人，作为H融信2债券未偿本金及利息的偿还担保。

其中，收益权包括“剩余收益权”及“处置收益权”两类，具体定义为：

（1）剩余收益权

“剩余收益权”指在不影响保交楼前提下，销售物业资产开发销售或项目出售产生的净剩余现金流。

如展期期间，销售物业资产或标的公司股权被出售给第三方：发行人承诺销售物业资产或标的公司股权出售对价将全部以现金形式交割，在扣除经第三方机构协商认可的必要支出（如有）后，剩余资金按照归属H融信2的比例全额用于兑付该期债券本息，发行人应将前述用于兑付本期债券本息的资金于取得交割现金30个工作日内，选择以“提前支付本金和/或利息”或“发起要约收购”方式，用于偿还本期债券本息。

未免疑义，前述“第三方”指发行人并表范围以外的主体。如项目公司或项目公司股东向根据中国企业会计准则认定的发行人关联方（发行人并表范围内的主体除外）出售资产或转让股权，则应当聘请第三方中介机构对拟出售资产或股权的公允价值进行评估，资产出售或股权转让价格不应低于前述评估价格。项目公司或项目公司股东向发行人并表范围内的主体出售资产或转让股权的，受让方应就所受让资产或股权继续遵守收益权质押相关安排。

如展期期间，销售物业资产正常开发销售：发行人承诺，在依法依规允许发行人自由支配且完成交付的前提下，预售监管账户可提取资金扣除经第三方机构协商认可的必要支出（如有）后，剩余资金按照归属本期债券的比例全额用于兑付本期债券本息，发行人应将前述用于兑付本期债券本息的资金于项目完成交付后30个工

作日内，选择以“提前支付本金和/或利息”或“发起要约收购”方式，用于偿还本期债券本息。

（2）处置收益权

“处置收益权”指在不影响保交楼前提下，向第三方出售自持物业资产或标的公司股权产生的净剩余现金流。具体而言，发行人承诺向第三方出售自持物业资产或标的公司股权的对价将全部以现金形式交割，将出售对价扣除经第三方机构协商认可的必要支出（如有）后，剩余资金按照归属本期债券的比例全额用于兑付本期债券本息，发行人应将前述用于兑付本期债券本息的资金于取得交割现金30个工作日内，选择以“提前支付本金和/或利息”或“发起要约收购”方式，用于偿还本期债券本息。

未免疑义，前述“第三方”指发行人并表范围以外的主体。如项目公司或项目公司股东向根据中国企业会计准则认定的发行人关联方（发行人并表范围内的主体除外）出售资产或转让股权，则应当聘请第三方中介机构对拟出售资产或股权的公允价值进行评估，资产出售或股权转让价格不应低于前述评估价格。项目公司或项目公司股东向发行人并表范围内的主体出售资产或转让股权的，受让方应就所受让资产或股权继续遵守收益权质押相关安排。

2、主债权及担保范围

（1）主债权

发行人应付“H融信2”债券项下本金人民币1,150,000,000.00元（大写壹拾壹亿伍仟万元整）及利息、违约金等款项总额。

发行人承诺出售销售物业资产、自持物业资产或标的公司股权的对价将全部以现金形式交割，并应于按照《收益权质押协议》约定的时限内，将剩余收益用于提前偿还H融信2项下本息。

（2）担保范围

担保范围为“H融信2”债券项下本金、利息、罚息、赔偿款、违约金、手续费、损害赔偿金、实现债权和担保权利的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、审计费、评估费、鉴定费、变（拍）卖费、公证费、执行费、差旅费等）和所有其他合理费用。

3、质押担保的期限

质押担保的期限为《收益权质押协议》生效之日至担保范围内的全部主债权全部实现之日。

4、发行人、出质人、债券持有人及受托管理人之间的主要权利义务关系：为确保H融信2债券本金及利息的偿付和债券持有人的权益，出质人同意将其持有的标的公司股权对应的收益权质押给质权人。质权人作为H融信2债券受托管理人，代表H融信2全体债券持有人的利益作为质权人签署《收益权质押协议》，出质人予以认可并受协议约束。

5、质押权的实现

《收益权质押协议》有效期内，出现下列情况之一时，质权人有权依据国家相关法律法规规定处分质押标的，亦有权在法律许可的范围内以质押标的折价抵偿债务或以拍卖、变卖质押标的所得的价款优先受偿，质权人依《收益权质押协议》行使质权并实现债权时，出质人应予配合，不得设置任何障碍：

(1) 发行人在适用宽限期届满后仍未按期、足额兑付主债务项下的本金或利息；

(2) 发行人在适用宽限期届满后仍不履行分期兑付义务或兑付提前到期的债务，或《增信议案》的相关约定；

(3) 出质人违反《收益权质押协议》项下的任何约定；

(4) 发行人、出质人主体资格丧失而无继承人继续履行协议；

(5) 法律、法规规定的或《收益权质押协议》约定的其他情况。

6、争议解决

如果《收益权质押协议》双方因协议的签订或执行发生争议的，应通过友好协商解决；协商未能达成一致的，任何一方均可以将争议提交上海仲裁委员会按照申请仲裁时该会当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁的结果是终局性的，对争议双方均有约束力。

三、变更后的增信措施情况

截至本受托管理报告出具日，本公司已为本期债券提供杭州恺恒置业有限公司连带责任保证、天津融町房地产开发有限公司21.02%的股权质押担保、河南省鼎鑫源置业有限公司19.62%的股权质押担保、郑州苏派置业有限公司9.58%的股权及收益权质押担保、郑州德蓝置业有限公司17.42%的股权及收益权质押担保、郑州中乔

房地产开发有限公司17.42%的收益权质押担保、山西融筑房地产开发有限公司13.93%的收益权质押担保、青岛西海岸天业建设发展有限公司8.88%的收益权质押担保、湖州融扬房地产开发有限公司13.93%的收益权质押担保、郑州融亮春房地产开发有限公司12.19%的收益权质押担保、上海南尚置业有限公司5.40%的收益权质押担保。

（一）保证人基本情况

杭州恺恒置业有限公司于2021年3月26日成立，注册资本10万元，间接持有湖州融扬房地产开发有限公司（湖州FY项目开发主体）80%股权。

（二）担保物基本情况

（1）天津融町房地产开发有限公司于2017年5月3日成立，注册资本3,000万元，主要业务为开发天津津南府项目，其中出质人上海岚町房地产开发有限公司持有天津融町房地产开发有限公司93.24%股权。

（2）河南省鼎鑫源置业有限公司于2010年7月21日成立，注册资本5,000万元，主要业务为开发郑州城市之窗项目，其中出质人郑州融筑房地产开发有限公司持有河南省鼎鑫源置业有限公司87%股权。

（3）郑州苏派置业有限公司于2017年6月22日成立，注册资本1,000万元，主要业务为开发郑州JW项目，其中出质人河南慧之门企业管理有限公司持有河南省鼎鑫源置业有限公司100%股权。

（4）郑州德蓝置业有限公司于2018年1月5日成立，注册资本1,000万元，主要业务为开发郑州JW项目，其中出质人许昌蓝谷企业管理有限公司持有郑州德蓝置业有限公司100%股权。

（5）郑州中乔房地产开发有限公司于2016年12月2日成立，注册资本25,640万元，主要业务为开发郑州JW项目，其中出质人郑州克博克企业管理咨询有限公司持有郑州中乔房地产开发有限公司100%股权。

（6）山西融筑房地产开发有限公司于2017年11月8日成立，注册资本7,530万元，主要业务为开发太原时光之城项目，其中出质人郑州融筑房地产开发有限公司直接和间接持有山西融筑房地产开发有限公司80%股权。

（7）青岛西海岸天业建设发展有限公司于2014年6月19日成立，注册资本56,282万元，主要业务为开发青岛海月星湾项目，其中出质人青岛融信融美房地产开发有限公司持有青岛西海岸天业建设发展有限公司51%股权。

(8) 湖州融扬房地产开发有限公司于2021年4月20日成立，注册资本38,250万元，主要业务为开发湖州FY项目，其中出质人杭州恺恒置业有限公司间接持有湖州融扬房地产开发有限公司80%股权。

(9) 郑州融亮春房地产开发有限公司于2017年9月5日成立，注册资本10,000万元，主要业务为开发郑州奥体世纪项目，其中出质人郑州融筑房地产开发有限公司、融信（福建）投资集团有限公司合计持有郑州融亮春房地产开发有限公司70%股权。

(10) 上海南尚置业有限公司于2016年9月26日成立，注册资本80,000万元，主要业务为开发上海西虹桥壹号项目，其中出质人上海恺承企业管理咨询咨询有限公司间接持有上海南尚置业有限公司31%股权。

(三) 公司债券在担保物中的担保顺位情况

截至《增信协议》签署之日，质押标的上不存在任何质押或其他担保，本期债券质权人对质押标的享有第一顺位质押权。

四、 提醒投资者关注的风险

作为本次债券的主承销商与受托管理人，国泰君安已督促发行人对照相关规章制度及业务指引规定对公司的重大事项予以披露。国泰君安特提示投资人关注担保物价值变动可能存在的风险，以及上述增信措施在保证人代偿、担保物变现环节可能存在的相关风险。

国泰君安将持续督促发行人在债券存续期内充分关注外部舆情及增信担保项目的经营情况，特此提醒投资者关注投资风险。

五、 受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：张睿、王海红、李音

联系电话：021-38032116

邮箱地址：rxxmzy@163.com

（本页无正文，为《融信（福建）投资集团有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）临时受托管理事务报告之融信（福建）投资集团有限公司关于“H融信2”增信措施变更的公告》签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

