

债券代码：163761.SH

债券简称：H20 融信 1

融信（福建）投资集团有限公司 关于“H20 融信 1”复牌的公告

本公司全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

一、本次停牌的基本情况

融信（福建）投资集团有限公司（以下简称“发行人”）因重大事项存在不确定性，为保证公平信息披露，保护广大投资者的利益，根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2022 年修订）》相关规定，经公司申请，本期债券已自 2023 年 4 月 26 日开市起停牌。

二、本期债券基本情况

- 1、债券名称：融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）
- 2、债券简称：H20 融信 1
- 3、债券代码：163761.SH
- 4、发行人：融信（福建）投资集团有限公司
- 5、发行总额：本期债券发行规模为人民币 16.50 亿元，债券余额为 16.50 亿元
- 6、债券期限：根据《融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）2023 年第一次债券持有人会议决议公告》（以下简称“《会议决议》”），本期债券期限调整为 5.77 年期（即到期日为 2026 年 4 月 28 日）
- 7、票面利率：5.60%
- 8、本金偿付安排及兑付日：根据《会议决议》，本期债券本金偿付安排调整如下：

1.现金支付安排

发行人拟于 2023 年 10 月 28 日、2023 年 11 月 28 日、2023 年 12 月 28 日、2024 年 1 月 28 日（合称“现金支付日”）向本期债券分别兑付本金面值（以 100 元/张为基准，下同）的 0.1%、0.2%、0.3% 和 0.4%。具体的现金支付安排见如下表格：

序号	兑付日	兑付比例 ¹	完成兑付后债券剩余面值（元）
1	2023 年 10 月 28 日	0.1%	99.90
2	2023 年 11 月 28 日	0.2%	99.70
3	2023 年 12 月 28 日	0.3%	99.40
4	2024 年 1 月 28 日	0.4%	99.00
--	总计	1.0%	--

上述现金支付日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息（下同）。

2. 本金偿付安排调整

除“1. 现金支付安排”项下所述现金支付安排外，本期债券本金余额偿付方案调整如下：

序号	最晚兑付日 ²	兑付比例 ³	完成兑付后债券剩余面值（元）
1	2025 年 1 月 28 日	5%	94.00
2	2025 年 4 月 28 日	10%	84.00
3	2025 年 7 月 28 日	15%	69.00
4	2025 年 10 月 28 日	20%	49.00
5	2026 年 1 月 28 日	25%	24.00
6	2026 年 4 月 28 日	24%	0.00
--	总计	99%	--

上述兑付日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息（下同）。

9、计息期限及付息日：根据《会议决议》，本期债券计息期限自 2020 年 7 月 27 日至 2026 年 4 月 28 日；自 2023 年 4 月 28 日起，利息偿付安排调整如下：

以 2023 年 4 月 28 日作为调整基准日（下同），本期债券截至 2023 年 4 月 28 日（不含）的全部应计未付利息 4.22 元/张（以下简称“资本化利息”）将计入

¹ 以 100 元/张为基准

² 于上述本期债券兑付调整期间，发行人有权于最晚兑付日之前选择提前兑付本期债券本息之部分或全部。

³ 以 100 元/张为基准

下期计息基数继续计息，并与本期债券本金按照相同的兑付日期和比例进行分期摊还。自 2023 年 4 月 28 日（含）起，本期债券维持原有票面利率不变，以票面利率 5.60%计息：

（1）本期债券 0.1%存续本金及 0.1%资本化利息自 2023 年 4 月 28 日（含）至 2023 年 10 月 28 日（不含）产生的利息将于 2023 年 10 月 28 日以现金支付；

（2）本期债券 0.2%存续本金及 0.2%资本化利息自 2023 年 4 月 28 日（含）至 2023 年 11 月 28 日（不含）产生的利息将于 2023 年 11 月 28 日以现金支付；

（3）本期债券 0.3%存续本金及 0.3%资本化利息自 2023 年 4 月 28 日（含）至 2023 年 12 月 28 日（不含）产生的利息将于 2023 年 12 月 28 日以现金支付；

（4）本期债券 0.4%存续本金及 0.4%资本化利息自 2023 年 4 月 28 日（含）至 2024 年 1 月 28 日（不含）产生的利息将于 2024 年 1 月 28 日以现金支付；

（5）本期债券 5%存续本金及 5%资本化利息自 2023 年 4 月 28 日（含）至 2025 年 1 月 28 日（不含）产生的利息将于 2025 年 1 月 28 日以现金支付；

（6）本期债券 10%存续本金及 10%资本化利息自 2023 年 4 月 28 日（含）至 2025 年 4 月 28 日（不含）产生的利息将于 2025 年 4 月 28 日以现金支付；

（7）本期债券 15%存续本金及 15%资本化利息自 2023 年 4 月 28 日（含）至 2025 年 7 月 28 日（不含）产生的利息将于 2025 年 7 月 28 日以现金支付；

（8）本期债券 20%存续本金及 20%资本化利息自 2023 年 4 月 28 日（含）至 2025 年 10 月 28 日（不含）产生的利息将于 2025 年 10 月 28 日以现金支付；

（9）本期债券 25%存续本金及 25%资本化利息自 2023 年 4 月 28 日（含）至 2026 年 1 月 28 日（不含）产生的利息将于 2026 年 1 月 28 日以现金支付；

（10）本期债券 24%存续本金及 24%资本化利息自 2023 年 4 月 28 日（含）至 2026 年 4 月 28 日（不含）产生的利息将于 2026 年 4 月 28 日以现金支付；

上述兑付日期如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间资本化利息、付息款项不另计利息。

依据上述约定的本期债券现金支付安排、本金及利息偿付安排，每张“H20 融信 1”公司债券本金及利息的后续兑付方案如下：

单位：元/张

序号	最晚兑付日期 ⁴	兑付原始本金金额	兑付原始利息金额	资本化利息金额	资本化利息之利息金额	合计兑付金额
1	2023年10月28日	0.10	0.00	0.00	0.00	0.10
2	2023年11月28日	0.20	0.01	0.01	0.00	0.22
3	2023年12月28日	0.30	0.01	0.01	0.00	0.32
4	2024年1月28日	0.40	0.02	0.02	0.00	0.44
5	2025年1月28日	5.00	0.49	0.21	0.02	5.72
6	2025年4月28日	10.00	1.12	0.42	0.05	11.59
7	2025年7月28日	15.00	1.89	0.63	0.08	17.60
8	2025年10月28日	20.00	2.80	0.84	0.12	23.76
9	2026年1月28日	25.00	3.86	1.05	0.16	30.07
10	2026年4月28日	24.00	4.04	1.01	0.17	29.22
--	合计	100.00	14.24	4.22	0.60	119.06

除原始本金、利息兑付外，针对上述因资本化利息计入计息基数需额外支付的利息，公司将根据上述安排，于相应兑付日期委托中国证券登记结算有限公司上海分公司办理资金划付（特说明本期债券的面值不会因资本化利息计入计息基数而调整）。上述兑付金额以元为单位，若因尾数保留四舍五入而产生差异，以实际分派本息金额为准。

于上述本期债券兑付调整期间，发行人有权选择提前兑付本期债券本息之部分或全部。提前兑付的本金、资本化利息对应产生的利息计算至提前兑付日当日。

10、 偿债保障措施：

除“融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）2022 年第二次债券持有人会议”审议通过的议案：《关于有条件调整债券本次兑付安排的议案》中已完成的增信保障措施（以下简称“原有增信措施”）维持不变外，发行人同意就本期债券偿付新增下述偿付保障措施：

1.连带责任保证

发行人同意由湖州 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 1,650,000,000 元（大写壹拾陆亿伍仟万元人民币整）及利息、违约金等款项总额提供连带责任保证。担保范围为 H20 融信 1 债券项下本金、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、

⁴ 于上述本期债券兑付调整期间，发行人有权于最晚兑付日之前选择提前兑付本期债券本息之部分或全部，相应日期和金额可能出现变动。上述兑付日期如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日。

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）。

发行人承诺于议案表决通过之日起 3 个月内由湖州 FY 项目所属项目公司股东中发行人控制的主体向 H20 融信 1 全体持有人出具担保函。

2.股权质押

发行人同意以（1）郑州 JW 项目所属 A 项目公司 13.75%的股权；（2）郑州 JW 项目所属 B 项目公司 25.00%的股权为本期债券提供质押担保。发行人承诺于议案表决通过之日起 3 个月内与债券受托管理人签署相关质押协议及办理质押登记所需的其它协议（如需），并于上述协议签署之日起 15 个工作日内完成相应质押登记手续，债券持有人同意授权债券受托管理人以自己的名义代表债券持有人签订质押协议及办理质押登记。

3.收益权质押

发行人同意以（1）郑州 JW 项目所属 A 项目公司 13.75%的收益权、郑州 JW 项目所属 B 项目公司 25.00%的收益权、郑州 JW 项目所属 C 项目公司 25.00%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）（2）太原时光之城所属项目公司 20.00%的收益权；（3）青岛海月星湾所属项目公司 12.75%的收益权；（4）湖州 FY 项目所属项目公司 20.00%的收益权；（5）郑州奥体世纪所属项目公司 17.50%的收益权；（（1）至（5）以下称“销售物业资产”）；（6）上海西虹桥壹号所属项目公司 7.75%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。收益权包括“剩余收益权”及“处置收益权”两类。具体方式详见下文：

（1）收益权定义

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，销售物业资产或销售物业资产持有人的股权被出售给第三方：发行人承诺销售物业资产或销售物业资产持有人的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“3.收益权质押”所述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 个工作日内按“（2）净剩余现金流使用”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。

前述“必要支出”包含：

- a) 出售及分配股东收益所涉及到的佣金、税款（含预提）及合理费用；
- b) 清偿销售物业资产所属项目公司现存的对外债务、解除销售物业资产附带担保所需资金（包括为解除销售物业资产担保、股权质押或因销售物业资产出售而被要求提前偿付的债务、项目公司其它现存任何附带担保对应主债务）；
- c) 销售物业资产所属项目公司其他股东（非发行人控制主体）的投资本金、股东借款、利息、分红；
- d) 聘请中介机构产生的费用；
- e) 其他合理费用。

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“3.收益权质押”所述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 个工作日内按“（2）净剩余现金流使用”用于偿还本期债券本息。

前述“必要支出”包含本项目的：

- a) 为开发销售物业资产而支付的获取土地使用权及配套费用、工程款支出、销售管理费用、运营费用、财务费用；

- b) 税款（含预提）及合理费用；
- c) 偿还销售物业资产所属项目公司现存的对外债务、对外担保及项目公司为开发销售物业资产新增债务；
- d) 销售物业资产所属项目公司其他股东（非发行人控制主体）的投资本金、股东借款、利息、分红；
- e) 聘请中介机构产生的费用；
- f) 其他合理费用。

发行人承诺，H20 融信 1 项下的所有债务未获清偿前，除为开发销售物业资产之目的新增债务或担保外，销售物业资产所属项目公司为其它任何目的新增债务融资，或为他人提供担保（包括保证、质押、抵押等担保形式），需提请 H20 融信 1 债券持有人大会审议通过后方可开展。未经债券持有人会议审议通过，销售物业资产所属项目公司不得新增其他任何目的的债务融资、担保等。

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自持物业资产所属项目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自持物业资产所属项目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“3.收益权质押”所述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 个工作日内按“（2）净剩余现金流使用”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。

前述“必要支出”包含：

- a) 出售自持物业资产及分配股东收益所涉及到的佣金、税款（含预提）及合理费用；

- b) 清偿自持物业资产所属项目公司现存的对外债务、解除自持物业资产附带担保所需资金（包括为解除自持物业资产担保、股权质押或因自持物业资产出售而被要求偿付的债务、项目公司其它现存任何附带担保对应主债务）；
- c) 自持物业资产所属项目公司其他股东（非发行人控制主体）的投资本金、股东借款、利息、分红；
- d) 聘请中介机构产生的费用；
- e) 其他合理费用。

发行人承诺，H20 融信 1 项下的所有债务未获清偿前，除为正常经营之目的新增债务或担保外，自持物业资产所属项目公司为其它任何目的新增债务融资，或为他人提供担保（包括保证、质押、抵押等担保形式），需提请 H20 融信 1 债券持有人大会审议通过后方可开展。未经债券持有人会议审议通过，自持物业资产所属项目公司不得新增其他任何目的的债务融资、担保等。

（2）净剩余现金流使用

本期债券本金兑付调整期间，发行人可以选择以下任一种方式使用净剩余现金流：

1) 根据议案约定，净剩余现金流按照“3.收益权质押”所述归属本期债券的比例按期或提前支付本金和/或利息；

2) 根据相关监管规则约定，向本期债券发起要约收购，收购金额以净剩余现金流中按照“3.收益权质押”所述归属本期债券的比例为限；

通过以上方式进行的提前偿还，将计入提前偿还日所在本金兑付调整期间应付的本息摊还金额中。

（3）偿付保障措施落实及后续监督管理

发行人将于议案通过后 3 个月内聘请第三方中介机构对前述新增偿付保障资产以及原有增信措施现金流进行监督。第三方中介机构将在展期期间定期核查开发回款或出售回款、资金支出情况、剩余现金流产生及支出情况，于本金兑付调整期间每年 4 月 28 日出具报告。发行人将在收到报告后的 2 个工作日内发送债券受托管理人，持有人可通过邮件方式向发行人提出查阅申请，发行人将在审核确认后予以提供。

如发行人违反上述约定，本期债券持有人同意给予发行人 30 个工作日的整改期，如在前述日期未完成整改，本期债券持有人可以通过召集持有人会议方式商议后续处理措施，但受不可抗力影响（包括但不限于灾难、疫情等）、保交楼相关政策及经第三方中介机构出具报告确认的必要支出除外。

4.新增偿付保障资产情况简介

1) 郑州 JW 项目

郑州 JW 项目隶属郑州荥阳市，位于郑州市西北，处在荥阳市南北向空间发展主轴上，为郑州都市区总体规划“26 个新市镇”之一，同时紧邻郑州市主城惠济区，享受荥阳市和郑州市发展双重利好，发展潜力较大。项目享有惠济万达广场、荥阳高铁西站、上街机场等配套。项目北侧为楚河汉界古战场风景区、三皇山桃花峪景区、黄河风景名胜区；内部拥有 500 亩伴山湖，自然环境优越，生活舒适度较高。

2) 太原时光之城项目

太原时光之城项目位于太原市杏花岭区中涧河乡，属于太原市主城区北部片区，地处太钢生活区，功能齐全、配套完善。项目片区教育资源丰富，享有太原市五十九中、第四实验中学、虹桥小学等八所优质学校；临近驳北中环、建设路等城市主干道，毗邻二广高速入口和地铁 2 号线；项目周边拥有太原市动物园、长沟植物园等休闲娱乐场所。

3) 青岛海月星湾项目

青岛海月星湾项目位于青岛西海岸新区，项目地块位于灵山湾板块滨海大道南侧，惠普大数据创新体验中心西侧，享有黄海一线海景资源，距离西海岸主城区、区政府、长江路商圈等重要节点 4-12 公里左右，享有城市干道、公交枢纽站、地铁线的多重交通利好。因项目所处地西海岸新区为青岛国家级经济新区，为政府重点发展区域，具备较大的未来发展潜力。

4) 湖州 FY 项目

湖州 FY 项目位于湖州市吴兴区西南板块，地块紧邻高铁湖州站，通达长三角。享有新风实验小学、志和中学、华师大附属中学、帕丁顿双语学校等优质教育资源；同时配套有湖州市中医院、南太湖医院等医疗设施，居住综合配套齐全。作为湖州重要的交通枢纽板块，该地块具备较大发展潜力，是湖州产城融合先行

示范区。

5) 郑州奥体世纪项目

郑州奥体世纪项目位于郑州市中原区常西湖新区，为郑州市棚户区旧城改造计划。项目片区享有郑州市第一中学、郑州育才外国语学校，教育资源丰富；地块区域拥有马寨人民医院、华联超市、桐树王农贸市场等医疗、购物基础设施；周边分布多条城市主干道，且项目紧邻 14 号线星空路站，通达性良好。项目所处片区为市政府西迁地，定位郑州行政副中心，同时紧邻中原新区，享受两个新区发展带来的红利，后期发展潜力较大。

6) 上海西虹桥壹号项目

上海西虹桥壹号项目位于上海市青浦区。该项目与周边中大型商业体错位招商，以其短板为切入点，带动周边商业氛围成长，并将发挥街区商业延时经营以及氛围营造的优势，以优质教育资源为业主消费的巩固基础，以网红打卡店、教育培训及特色餐饮为主力业态，娱乐健身生活配套类作为辅助业态，奠定业态基础，稳定客流导入。

11、 部分条款修改：

(1) 豁免交叉违约条款

《募集说明书》、《债券受托管理协议》规定的关于本期债券违约事件中“2、发行人公司债、企业债、资产支持证券、银行间债务融资工具以及超过发行人上一年末净资产 5%及以上的金融机构贷款（包括银行贷款、信托贷款、财务公司贷款等）等或发行人的合并范围内子公司在公司债券、企业债券或交易商协会债务融资工具项下出现或可能出现违约或被宣布提前到期”之交叉违约条款不再适用。

(2) 调整宽限期安排

给予发行人自 2023 年 5 月 27 日起（含当日）30 日的宽限期，该宽限期内《募集说明书》规定的违约事件不触发违约，若发行人在该宽限期内对本期债券到期本息进行了足额偿付或通过债券持有人会议予以豁免的，则不构成发行人对本期债券的违约。宽限期内不设罚息，按照本期债券票面利率继续支付利息(如有)。

其他还本付息节点的宽限期安排仍遵从融信（福建）投资集团有限公司公开

发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）2022 年第二次债券持有人会议作出的决议安排。

三、本期债券复牌安排

2023 年 5 月 5 日，发行人就本期债券展期事项发送召开债券持有人会议的通知。截至 2023 年 5 月 26 日，相关会议议案已获得债券持有人会议表决通过。鉴于重大事项存在的不确定性已消除，因此本公司向上海证券交易所申请“H20 融信 1”公司债券自 2023 年 6 月 8 日开市起复牌，复牌后继续按照《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》/《关于为挂牌期间特定非公开发行业债券提供转让结算服务有关事项的通知》规定转让。具体转让安排如下：

1.特定债券仅在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让，代码维持不变。

2.特定债券采用全价方式转让，转让的报价及成交均为包含应计利息的全价，投资者需自行计算债券应计利息。

3.特定债券转让由中国证券登记结算有限责任公司提供逐笔全额结算服务。

4.特定债券转让的受让方，应当为符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》有关规定的专业机构投资者。

特此公告。

（以下无正文）

(本页无正文, 为《融信(福建)投资集团有限公司关于“H20 融信1”复牌的公告》之盖章页)



融信(福建)投资集团有限公司

2023年6月6日