

债券代码：163761.SH  
债券代码：175023.SH  
债券代码：175743.SH  
债券代码：188289.SH  
债券代码：114551.SZ  
债券代码：114618.SZ

债券简称：H20 融信 1  
债券简称：H20 融信 3  
债券简称：H21 融信 1  
债券简称：H21 融信 3  
债券简称：H9 融投 02  
债券简称：H9 融投 08

## 融信（福建）投资集团有限公司

2022 年公司债券

受托管理事务报告

（2022 年度）

债券受托管理人



西南证券股份有限公司

二〇二三年六月

## 重要声明

本报告依据《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》等相关规定，根据融信（福建）投资集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《融信（福建）投资集团有限公司 2022 年公司债券年》/《融信（福建）投资集团有限公司 2022 年审计报告及附注》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人提供的相关说明和资料文件等，由受托管理人西南证券股份有限公司（以下简称“受托管理人”或“西南证券”）编制。

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西南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。

## 第一章 本期债券概要

截至本报告出具之日，融信集团发行的由西南证券担任受托管理人的债券包括：H9 融投 02、H9 融投 08、H20 融信 1、H20 融信 3、H21 融信 1 和 H21 融信 3，债券基本情况如下表所示：

单位：亿元、%

债券名称	债券简称	债券代码	债券本金余额	票面利率	备注
融信（福建）投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种二）	H9 融投 02	114551.SZ	10.00	7.70	已展期
融信（福建）投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第三期）（品种二）	H9 融投 08	114618.SZ	5.00	7.80	
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）	H20 融信 1	163761.SH	16.50	5.60	
融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种一）	H20 融信 3	175023.SH	13.00	5.42	
融信（福建）投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	H21 融信 1	175743.SH	10.00	6.50	
融信（福建）投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	H21 融信 3	188289.SH	10.00	6.50	

## 第二章 发行人 2022 年度经营和财务状况

### 一、发行人基本情况

公司名称：融信（福建）投资集团有限公司

法定代表人：刘熙

成立日期：2003 年 9 月 23 日

注册资本：402,500 万元人民币

住所：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

所属行业：《国民经济行业分类》：K70 房地产业

经营范围：对房地产、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 2022 年度经营情况

2021-2022 年度，发行人分别实现营业收入 3,380,967.48 万元和 3,015,667.90 万元。发行人主营业务主要为房地产销售，参照《上市公司行业分类》标准，发行人应属于房地产行业。

2021-2022 年度，公司各项业务收入情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	2,998,095.59	99.42	3,368,249.54	99.62
其他业务收入	17,572.31	0.58	12,717.94	0.38
合计	<b>3,015,667.90</b>	<b>100.00</b>	<b>3,380,967.48</b>	<b>100.00</b>

### 三、发行人 2022 年度财务情况

发行人主要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	同比变动
流动资产	16,843,405.31	20,792,745.42	-18.99%
非流动资产	2,009,417.20	2,629,445.95	-23.58%
资产合计	18,852,822.51	23,422,191.37	-19.51%
流动负债	12,427,156.83	14,966,963.79	-16.97%
非流动负债	1,958,881.24	2,585,202.97	-24.23%
负债合计	14,386,038.07	17,552,166.77	-18.04%
归属于母公司所有者权益	1,765,974.26	2,514,306.32	-29.76%
少数股东权益	2,700,810.17	3,355,718.28	-19.52%
所有者权益合计	4,466,784.43	5,870,024.60	-23.91%

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	同比变动
营业收入	3,015,667.90	3,380,967.48	-10.80%
营业成本	2,898,585.92	2,932,879.74	-1.17%
利润总额	-1,001,128.04	262,829.93	-480.90%
净利润	-959,099.85	161,603.63	-693.49%
归属母公司股东的净利润	-839,407.96	121,599.22	-790.31%

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	同比变动
经营活动现金流入小计	7,279,778.07	9,259,943.57	-21.38%
经营活动现金流出小计	6,989,232.61	8,882,281.52	-21.31%
经营活动产生的现金流量净额	290,545.46	377,662.05	-23.07%
投资活动现金流入小计	81,096.35	213,890.87	-62.09%
投资活动现金流出小计	123,451.63	113,439.46	8.83%
投资活动产生的现金流量净额	-42,355.28	100,451.41	-142.16%
筹资活动现金流入小计	1,103,821.27	1,469,228.04	-24.87%
筹资活动现金流出小计	2,330,384.00	2,774,718.99	-16.01%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,226,562.73	-1,305,490.95	-6.05%

# 第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况 与核查情况

## 一、募集资金情况

2019年8月23日，公司发行了H9融投02，发行规模10.00亿元，募集资金扣除发行费用后拟用于偿还已发行的公司债券。截至目前，公司已按照募集说明书的规定使用募集资金，尚未使用额度0.00亿元。

2019年11月28日，公司发行了H9融投08，发行规模5.00亿元，H9融投08募集资金扣除发行费用后拟用于偿还已发行的公司债券，截止目前，公司已按照募集说明书的规定使用募集资金，尚未使用额度0.00亿元。

2020年7月22日，公司发行了H20融信1，发行规模16.50亿元，募集资金扣除发行费用后拟用于偿还已发行的公司债券。H20融信1募集资金计划10.00亿元用于偿还H9融投02的回售、5.00亿元用于偿还H9融投08的回售和1.50亿元用于偿还15融信01的到期，发行人已使用1.50亿元用于偿还15融信01的本金，因H9融投02、H9融投08在上一回售日无回售，剩余15.00亿元。发行人最近回售或到期的债券为19融信01，回售期为2021年7月3日，H20融信1剩余募集资金15.00亿元调整至偿还19融信01的回售。根据募集说明书的约定，在不影响最终募集资金用途的前提下，经董事会决议通过，发行人在债券到期或回售前将该15.00亿元资金暂时用于补充流动资金，待债券到期或回售前将回到债券募集资金专项账户用于偿还相关债券。该15.00亿元已用于19融信01回售。截至目前，公司已按照募集说明书的规定使用募集资金，尚未使用额度0.00亿元。

2020年8月19日，公司发行了H20融信3，发行规模13.00亿元，募集资金扣除发行费用后拟用于偿还已发行的公司债券，截至目前，公司已按照募集说明书的规定使用募集资金，尚未使用额度0.00亿元。

2021年2月5日，公司发行了H21融信1，发行规模10.00亿元，募集资金扣除发行费用后拟用于偿还已发行的公司债券本金及利息。H21融信1募集资金计划0.14亿元用于替换偿还15融信01的自有资金、9.86亿元用于偿还19融信01的回售。

发行人已使用0.14亿元募集资金用于替换偿还19融信01的自有资金；19融信01全部回售后，转售10.00亿元。最终，本期债券募集资金4.54亿元用于19融信01回售，5.32亿元用于19融投01回售。截至目前，公司已按照募集说明书的规定使用募集资金，尚未使用额度0.00亿元。

2021年7月6日，公司发行了H21融信3，发行规模10.00亿元，募集资金扣除发行费用后拟用于偿还已发行的公司债券本金及利息。H21融信3募集资金计划3.18亿元用于偿还19融信01的回售、6.82亿元用于偿还19融投01的回售。因19融信01全部回售后，转售10.00亿元，因此H21融信3募集资金已全部用于19融投01回售。截至目前，公司已按照募集说明书的规定使用募集资金，尚未使用额度0.00亿元。

## 二、募集资金实际使用情况

发行人 H9 融投 02、H9 融投 08、H20 融信 1、H20 融信 3、H21 融信 1 和 H21 融信 3 的募集资金已按照相关约定使用完毕。

## 三、专项账户运作情况与核查情况

公司在监管银行开立募集资金专项账户，募集资金专项账户仅用于本期债券募集资金的存放和使用，不得用于其他用途。募集资金专项账户情况如下：

债券简称	监管银行	账号
H9 融投 02	长安银行股份有限公司宝鸡分行	806020001421018304
	中国银行福建自贸试验区福州片区会展支行	429977878687
H9 融投 08	长安银行股份有限公司宝鸡分行	806020001421018861
H20 融信 1	交通银行股份有限公司上海青浦支行	310069011013001446234
	中国建设银行福州广达支行	35050187000700003840
H20 融信 3	中信银行福州榕城支行	8111301014000000001
H21 融信 1	浙商银行杭州分行营业部	3310010010120100963871
	杭州银行股份有限公司上海分行	3101040160001993598
H21 融信 3	杭州银行股份有限公司上海分行	3101040160001993598
	中国建设银行股份有限公司福州广达支行	35050187000700003840-0002

发行人根据募集说明书约定划转、使用募集资金。经与专户银行对账单核查，发行人募集资金专户运作良好。

2022年度，发行人不涉及公司债券募集资金的使用。

## 第四章 发行人偿债保障措施和偿债能力情况

### 一、本期债券内外部增信机制、偿债保障措施情况

#### （一）本期债券内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析

##### 1、内外部增信机制

H9 融投 02、H9 融投 08、H20 融信 1、H20 融信 3、H21 融信 1 和 H21 融信 3 在发行时无担保。

##### 2、偿债保障措施

为了维护 H9 融投 02、H9 融投 08、H20 融信 1、H20 融信 3、H21 融信 1 和 H21 融信 3 持有人的合法权益，发行人为上述债券制定了相关偿债保障措施，具体包括：

- 1、制定债券持有人会议规则；
- 2、聘请债券受托管理人；
- 3、制定账户及资金监管协议；
- 4、严格执行资金管理计划；
- 5、严格履行信息披露义务。

2022年度，发行人按照本期债券募集说明书的约定有效执行了相关偿债保障措施。

2022年7月，发行人陆续就存续公司债券的回售及付息安排等召开持有人会议，对相关议案进行审议，调整了存续公司债券的回售及付息安排等；除此之外，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

#### （二）是否发生重大变化

2022年7月25日，H20融信1表决通过了“关于有条件调整债券本次兑付安排的议案”，其中约定：“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30.17%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28.15%股权提供质押担保。发行人承诺于本议案表决通过之日起25个工作日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他协议（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。”；2022年8月17日，H20融信3表决通过了“关于有条件调整债券本次兑付安排的议案”，其中约定：“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23.77%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22.18%股权提供质押担保。发行人承诺于本议案表决通过之日起25个工作日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他协议（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。”2022年9月8日，以上质押协议已签署并办理完成股权质押登记。

除以上内容之外，截至2022年末，H9融投02、H9融投08、H20融信1、H20融信3、H21融信1和H21融信3内外部增信机制及偿债保障措施未发生其他重大变化。

## 二、发行人偿债保障措施的执行情况

2022年度，发行人按照本期债券募集说明书的约定有效执行了本期债券的相关偿债保障措施。

## 三、发行人偿债能力和意愿分析

### （一）发行人偿债能力

表：发行人报告期主要偿债能力指标

财务指标	2022 年/末	2021 年/末	2020 年/末
流动比率（倍）	1.36	1.39	1.48
速动比率（倍）	0.39	0.45	0.48
资产负债率（%）	76.31	74.94	74.05
EBITDA（万元）	-978,480.04	288,245.06	471,750.33

财务指标	2022 年/末	2021 年/末	2020 年/末
EBITDA 利息倍数（倍）	-9.37	0.64	0.94

由于发行人所处房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此发行人扣除存货后的速动比率相对较低。从短期偿债能力指标来看，2020至2022年末，发行人流动比率分别为1.48、1.39和1.36，速动比率分别为0.48、0.45和0.39，逐年下降。

由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。从长期偿债能力指标来看，2020至2022年末，发行人资产负债率分别为74.05%、74.94%和76.31%，逐年上升。

报告期内，发行人息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为471,750.33万元、288,245.06万元和-978,480.04万元，EBITDA利息倍数分别为0.94、0.64和-9.37，呈逐年下降趋势，尤其2022年末大幅下降。

## （二）发行人偿债意愿

2022年7月，发行人存续公司债券陆续进入回售期，回售及付息金额较大。发行人通过召开债券持有人会议的方式，与相应债券持有人沟通调整债券回售付息安排，避免了违约情形。

截至本报告出具之日，发行人存续公司债券已完成整体债务重组。

## 四、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

2022年下半年，发行人有多只公司债券陆续付息或到回售期。为避免违约情形，发行人陆续通过召开债券持有人会议的方式，与相应债券持有人沟通调整债券回售付息安排。

西南证券股份有限公司密切关注融信集团经营情况及偿债安排，与融信集团积极沟通了解其经营情况、资金安排、偿债计划等，并督促发行人在发生重大事项时及时按照相关要求向投资者进行公告。此外，受托管理人预计发行人不能偿还债务时告知债券交易场所和证券登记结算机构。

## 第五章 债券持有人会议召开情况

2022 年至本报告出具之日，西南证券受托管理的融信集团公司债券曾召开债券持有人会议，具体情况如下：

债券简称	债券代码	会议届次	表决截止日	会议结果
H9 融投 02	114551.SZ	融信（福建）投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种二）2022 年第一次债券持有人会议	2022-5-31	全部议案表决通过
		融信（福建）投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议	2022-8-25	全部议案表决通过
		融信（福建）投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种二）2022 年第三次债券持有人会议	2022-10-11	全部议案表决通过
		融信（福建）投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种二）2022 年第四次债券持有人会议	2022-12-23	全部议案表决通过
		融信（福建）投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种二）2023 年第一次债券持有人会议	2023-2-28	全部议案表决通过
		融信（福建）投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种二）2023 年第二次债券持有人会议	2023-5-5	全部议案表决通过
		融信（福建）投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种二）2023 年第三次债券持有人会议	2023-6-14	全部议案表决通过
H9 融投 08	114618.SZ	融信（福建）投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第三期）（品种二）2022 年第一次债券持有人会议	2022-5-31	全部议案表决通过
		融信（福建）投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第三期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议	2022-10-11	全部议案表决通过
		融信（福建）投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第三期）（品种二）2023 年第一次债券持有人会议	2023-2-28	全部议案表决通过
		融信（福建）投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第三期）（品种二）2023 年第二次债券持有人会议	2023-5-5	全部议案表决通过
		融信（福建）投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第三期）（品种二）2023 年第三次债券持有人会议	2023-6-14	全部议案表决通过
H20 融信 1	163761.SH	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 年第一次债券持有人会议	2022-5-31	全部议案表决通过
		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	2022-7-25	全部议案表决通过
		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 年第三次债券持有人会议	2022-11-28	部分议案表决通过
		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 年第四次债券持有人会议	2022-12-29	部分议案表决通过
		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 年第一次债券持有人会议	2023-5-26	全部议案表决通过

债券简称	债券代码	会议届次	表决截止日	会议结果
H20 融信 3	175023.SH	融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种一）2022 年第一次债券持有人会议	2022-5-31	全部议案表决通过
		融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种一）2022 年第二次债券持有人会议	2022-8-17	全部议案表决通过
		融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种一）2022 年第三次债券持有人会议	2022-10-27	全部议案表决通过
		融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种一）2023 年第一次债券持有人会议	2023-3-28	全部议案表决通过
		融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种一）2023 年第二次债券持有人会议	2023-5-12	部分议案表决通过
		融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种一）2023 年第三次债券持有人会议		全部议案表决通过
H21 融信 1	175743.SH	融信（福建）投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）2023 年第一次债券持有人会议	2023-1-18	全部议案表决通过
		融信（福建）投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）2023 年第二次债券持有人会议	2023-3-20	全部议案表决通过
		融信（福建）投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）2023 年第三次债券持有人会议	2023-5-5	全部议案表决通过
		融信（福建）投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）2023 年第四次债券持有人会议	2023-5-12	全部议案表决通过
H21 融信 3	188289.SH	融信（福建）投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）2023 年第一次债券持有人会议	2023-5-12	全部议案表决通过

注：具体议案内容参见及表决结果详见各次会议的会议通知、会议决议及法律意见书。

## 第六章 本期债券本息偿付情况

2022 年度至本报告出具之日，H21 融信 3 已按照募集说明书的约定按时偿付本年度利息；H9 融投 02、H9 融投 08、H20 融信 1、H20 融信 3 及 H21 融信 1 已按照持有人会议通过的议案安排，部分支付利息、调整利息支付安排及调整回售安排。

## 第七章 本期债券跟踪评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 6 月 30 日出具《融信（福建）投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）、（第三期）跟踪评级报告（2022）》（信评委函字[2022]跟踪 2703 号），维持公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；维持“H9 融投 02”、“H9 融投 08”的信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 6 月 30 日出具《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）、（第二期）跟踪评级报告（2022）》（信评委函字[2022]跟踪 2706 号），维持公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；维持“H20 融信 1”、“H20 融信 3”的信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 6 月 30 日出具《融信（福建）投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行年公司债券（第一期）、（第二期）跟踪评级报告（2022）》（信评委函字[2022]跟踪 2707 号），维持公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；维持“H21 融信 1”、“H21 融信 3”的信用等级为 AAA。

截止本报告出具之日，中诚信国际信用评级有限责任公司暂未出具“H9 融投 02、H9 融投 08、H20 融信 1、H20 融信 3、H21 融信 1 及 H21 融信 3”2023 年跟踪评级报告。

## 第八章 负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况

2022年10月25日，公司发布了《融信（福建）投资集团有限公司董事，总经理，法定代表人发生变动的公告》，公司聘请刘熙先生担任公司总经理、法定代表人；聘请吴建兴先生担任公司董事；免去余丽娟女士原公司总经理、法定代表人职务，免去阮有直先生公司董事职务。2022年11月1日，公司发布了《融信（福建）投资集团有限公司关于公司信息披露事务负责人发生变动的公告》，由公司新任总经理、法定代表人刘熙先生担任公司信息披露事务负责人全面负责公司在上海证券交易所和深圳证券交易所发行的公司债券的信息披露事务工作。

## 第九章 受托管理人职责履行情况

西南证券作为本期债券受托管理人，根据《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》等相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则的规定，以及债券受托管理协议的约定，公正履行了受托管理职责与义务。

报告期内，西南证券通过查阅调取资料、访谈相关人员、现场走访、发送重大事项问询函、电话问询等方式，持续关注发行人的资信状况，监测发行人整体经营情况，掌握发行人债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，提示发行人按相关规定及约定履行债券存续期间的各项义务，包括但不限于督促发行人按时履行偿付约定，履行信息披露义务等。

综上，西南证券严格按照要求履行了受托管理人职责，切实维护债券持有人的权益。



## 第十章 其他情况

### 一、发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据H9融投02和H9融投08的《募集说明书》的约定，发行人应履行信息披露的义务，包括：

（一）发行人将在深交所为本期债券提供转让前，按照深交所相关规定，披露债券募集说明书、发行结果公告、转让公告书和信用评级报告等。

（二）发行人将按照深交所相关规定和本募集说明书的约定在债券派息、到期兑付、回售（如有）、赎回（如有）、利率调整（如有）、分期偿还（如有）等业务发生前，及时披露相关公告。在债券回售（如有）、赎回（如有）等业务完成后，及时披露业务结果公告。

（三）发行人应当在每一会计年度结束之日起四个月内，和每一会计年度的上半年结束之日起二个月内，分别向深交所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，但债券募集说明书在发行时已经披露相关内容的除外：

（四）债券存续期间，发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻，发行人将按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、《非公开发行公司债券挂牌转让规则》和深交所其他相关规定，及时向债券上市/挂牌转让交易场所报告并按照规定的内容与格式披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

（五）发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过5%的股东转让本期债券的，当事人与承销商应当及时通报发行人。发行人将在转让达成后2个交易日内，披露董事、监事、高级管理人员及持股比例超过5%的股东转让本期债券相关情况。

除部分情形不适用外，发行人已按要求履行相关信息披露的义务。

### 二、其他

#### （一）对外担保情况

截至 2022 年末，除按照房地产经营惯例为商品房承购人向银行申请按揭贷款外，发行人对外担保均为对关联方担保，对外担保余额 299,795.00 万元，占发行人当年末净资产比例为 6.71%，具体情况如下：

**2022 年末发行人对外担保情况**

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
江门市融昌房地产开发有限公司	50,100	实际提款起 36 个月		否
侨城地产集团重庆市开州区有限责任公司	43,900	实际提款起 36 个月		否
桐乡市嘉筑置业有限公司	37,000	2020/10/21	2023/10/20	否
杭州锦官置业有限公司	28,800	实际提款起 36 个月		否
福州市禹翔房地产有限公司	28,470	2020/4/24	2023/4/24	否
杭州美生美置业有限公司	26,400	实际提款起 36 个月		否
九江融玺房地产开发有限公司	22,325	实际提款起 36 个月		否
湖州融达房地产开发有限公司	20,000	实际提款起 36 个月		否
昆山兴未置业有限公司	17,600	实际提款起 5 年		否
江门市弘顺房地产开发有限公司	13,200	2020/5/21	2023/5/21	否
成都金津华置业有限公司	12,000	2020/7/21	2023/7/21	否
<b>合计</b>	<b>299,795</b>			

(二) 涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2022 年末，发行人及重要子公司不存在应披未披的重大未决诉讼、仲裁事项。

(三) 相关当事人

截至本报告出具之日，H9融投02、H9融投08、H20融信1、H20融信3、H21融信1和H21融信3的受托管理人、审计机构及资信评级机构均未发生变动。

(四) 其他

1、《融信（福建）投资集团有限公司关于公司债券近期价格发生异常波动的公告》

2022年2月7日，发行人发布《融信（福建）投资集团有限公司关于公司债券近期价格发生异常波动的公告》，公司针对2022年1月“H20融信1”、“H20融信3”、

“H21融信1”多次出现二级市场成交价格明显偏离合理价值的情况进行了核查，并公告了关于公司生产经营、日常管理情况、关于公司偿债能力的核查、关于公司是否存在重大应披未披事项的核查等内容。

## 2、《融信（福建）投资集团有限公司关于调整投资者适当性安排的公告》

2022年2月10日，发行人发布《融信（福建）投资集团有限公司关于调整投资者适当性安排的公告》，公司申请调整尚在存续期的公司债券“19融信01”、“19融信02”、“H20融信1”、“H20融信3”、“H21融信1”、“H21融信3”的投资者适当性安排，本次调整后上述债券仅限专业投资者中的机构投资者买入，原持有上述债券的专业投资者中的个人投资者可以选择持有到期或者卖出债券。相关调整自2022年2月17日起生效。

## 3、《融信（福建）投资集团有限公司关于无法按时披露2021年年度报告的公告》

2022年4月28日，发行人发布《融信（福建）投资集团有限公司关于无法按时披露2021年年度报告的公告》，披露了导致无法按时披露的具体原因、公司已采取和拟采取的应对措施以及当前年度报告编制与披露工作进展、预计披露时间等内容。

## 4、《融信（福建）投资集团有限公司关于公司债券增信措施的重大事项公告》

2022年9月14日，发行人发布《融信（福建）投资集团有限公司关于公司债券增信措施的重大事项公告》，披露了增信涉及的债券基本信息、增信措施实施情况及增信措施实施影响。

## 5、《融信（福建）投资集团有限公司董事，总经理，法定代表人发生变动的公告》

2022年10月25日，发行人发布《融信（福建）投资集团有限公司董事，总经理，法定代表人发生变动的公告》，披露了人员变动情况、影响分析和应对措施。

## 6、《融信（福建）投资集团有限公司关于公司信息披露事务负责人发生变

动的公告》

2022年11月1日，发行人发布《融信（福建）投资集团有限公司关于公司信息披露事务负责人发生变动的公告》，披露了公司信息披露事务负责人发生变动的的基本情况、影响分析。

7、《融信（福建）投资集团有限公司关于公司债券停牌的公告》

2023年4月25日，发行人发布《融信（福建）投资集团有限公司关于公司债券停牌的公告》，披露了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，本公司存续公司债券将自2023年4月26日开市起停牌，复牌时间另行确定。

8、《融信（福建）投资集团有限公司关于“H20融信1”复牌的公告》、《融信（福建）投资集团有限公司关于“H20融信3”复牌的公告》、《融信（福建）投资集团有限公司关于“H21融信1”复牌的公告》、《融信（福建）投资集团有限公司关于“H21融信3”复牌的公告》

2023年6月7日，发行人发布《融信（福建）投资集团有限公司关于“H20融信1”复牌的公告》、《融信（福建）投资集团有限公司关于“H20融信3”复牌的公告》、《融信（福建）投资集团有限公司关于“H21融信1”复牌的公告》、《融信（福建）投资集团有限公司关于“H21融信3”复牌的公告》，披露了本次停牌的基本情况、本期债券基本情况及本期债券复牌安排。

9、《融信（福建）投资集团有限公司关于“H20融信1”撤销回售安排的公告》、《融信（福建）投资集团有限公司关于“H20融信3”撤销回售安排的公告》、《融信（福建）投资集团有限公司关于“H21融信1”撤销回售安排的公告》、《融信（福建）投资集团有限公司关于“H21融信3”撤销回售安排的公告》

2023年6月12日，发行人发布《融信（福建）投资集团有限公司关于“H20融信1”撤销回售安排的公告》、《融信（福建）投资集团有限公司关于“H20融信3”撤销回售安排的公告》、《融信（福建）投资集团有限公司关于“H21

融信1”撤销回售安排的公告》、《融信（福建）投资集团有限公司关于“H21融信3”撤销回售安排的公告》，公告了债券撤销回售安排、有关机构及联系方式。

此外，H9融投02、H9融投08、H20融信1、H20融信3、H21融信1和H21融信3自2022年下半年至2023年6月陆续就存续公司债券的回售及付息安排等召开持有人会议，对相关议案进行审议，调整了存续公司债券的回售及付息安排等。持有人会议的具体议案详见各次会议通知，表决结果详见各次会议决议及法律意见书。

除上述事项外，报告期内不存在对公司经营情况和偿债能力产生重大不利影响的未披露事项。

(本页无正文，为《融信（福建）投资集团有限公司2022年公司债券受托管理事务报告（2022年度）》之签章页)

