

债券代码：188289.SH

债券简称：H21 融信 3

## 融信（福建）投资集团有限公司 关于“H21 融信 3”增信措施变更的公告

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、增信措施变更情况

#### （一）债券基本情况

- 1、债券名称：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）
- 2、债券简称：H21 融信 3
- 3、债券代码：188289.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 10.00 亿元，债券余额为 10.00 亿元
- 6、债券期限：根据《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决议公告》（以下简称“《会议决议》”），本期债券期限调整为 5.82 年期（即到期日为 2027 年 4 月 28 日）
- 7、票面利率：6.50%
- 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 <sup>1</sup>	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	<b>1.0%</b>	--

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 <sup>2</sup>	兑付比例 <sup>3</sup>	完成兑付后债券剩余面值（元）
1	2025年7月28日	5%	94.00
2	2025年10月28日	5%	89.00
3	2026年1月28日	5%	84.00
4	2026年4月28日	5%	79.00
5	2026年7月28日	20%	59.00
6	2026年10月28日	20%	39.00
7	2027年1月28日	20%	19.00
8	2027年4月28日	19%	0.00
--	总计	<b>99%</b>	--

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2021年7月6日至2027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5.27元/张（以下简称“资本化利息”）将计入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

<sup>1</sup> 以100元/张为基准

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 以100元/张为基准

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 6.50% 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 7 月 28 日（不含）产生的利息将于 2025 年 7 月 28 日以现金支付；

（6）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 10 月 28 日（不含）产生的利息将于 2025 年 10 月 28 日以现金支付；

（7）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 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；

（8）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 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；

（9）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 2026 年 7 月 28 日（不含）产生的利息将于 2026 年 7 月 28 日以现金支付；

（10）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 2026 年 10 月 28 日（不含）产生的利息将于 2026 年 10 月 28 日以现金支付；

（11）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 2027 年 1 月 28 日（不含）产生的利息将于 2027 年 1 月 28 日以现金支付；

（12）本期债券 19% 存续本金及 19% 资本化利息自 2023 年 4 月 28 日（含）至 2027 年 4 月 28 日（不含）产生的利息将于 2027 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“H21融信 3”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 <sup>4</sup>	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	0.01	0.00	0.11
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	0.02	0.00	0.33
4	2024年1月28日	0.40	0.02	0.02	0.00	0.44
5	2025年7月28日	5.00	0.73	0.26	0.04	6.03
6	2025年10月28日	5.00	0.81	0.26	0.04	6.11
7	2026年1月28日	5.00	0.90	0.26	0.05	6.21
8	2026年4月28日	5.00	0.98	0.26	0.05	6.29
9	2026年7月28日	20.00	4.23	1.05	0.22	25.50
10	2026年10月28日	20.00	4.56	1.05	0.24	25.85
11	2027年1月28日	20.00	4.88	1.05	0.26	26.19
12	2027年4月28日	19.00	4.94	1.00	0.26	25.20
--	合计	<b>100.00</b>	<b>22.07</b>	<b>5.27</b>	<b>1.16</b>	<b>128.50</b>

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。

## （二）变更前增信措施

本期债券原无担保。

## （三）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12日召开了融信（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，审议通过了《关于调整

<sup>4</sup> 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。

债券本息兑付安排、增加偿付保障措施及豁免交叉违约等的议案》(以下简称“《增信议案》”)，为本期债券增加增信保障措施。

#### (四) 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 12 日召开了融信(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，审议通过了《增信议案》，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

广州 GZ 项目所属项目公司就本次债券项下本金 1,000,000,000 元(大写壹拾亿元人民币整)及利息、违约金等款项总额提供连带责任保证。

截至本公告出具日，广州市融信房地产开发有限公司已向本期债券的受托管理人西南证券股份有限公司(以下简称“西南证券”)(代表“H21 融信 3”全体债券持有人)出具《保证承诺函》。

##### 2. 股权质押

郑州 CS 项目所属项目公司 6.50%的股权为本期债券提供质押担保。

截至本公告出具日，出质人已与西南证券签署了《萍乡市融煦永企业管理合伙企业(有限合伙)和西南证券股份有限公司(代表 H21 融信 3 债券持有人)关于河南省鼎鑫源置业有限公司之股权质押担保协议》(以下简称“《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 307 号)。

##### 3. 收益权质押

(1) 郑州 CS 项目所属项目公司 6.50%的收益权；(2) 郑州时光之城所属项目公司 25.50%的收益权；((1)至(2)以下称“销售物业资产”)；(3) 广州 GZ 项目所属项目公司 50.00%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。

截至本公告出具日，出质人已分别与西南证券签署了以下协议（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-初始登记》（登记证明编号：2554 1110 0032 2238 0112）：

（1）《萍乡市融煦永企业管理合伙企业（有限合伙）和西南证券股份有限公司（代表 H21 融信 3 债券持有人）关于河南省鼎鑫源置业有限公司之收益权质押协议》；

（2）《融信（福建）投资集团有限公司和西南证券股份有限公司（代表 H21 融信 3 债券持有人）关于郑州融信朗悦置业有限公司之收益权质押协议》；

（3）《融信（厦门）房地产开发有限公司、福建融鹏投资有限公司和西南证券股份有限公司（代表 H21 融信 3 债券持有人）关于广州市融信房地产开发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）广州市融信房地产开发有限公司（以下简称“保证人”）签署的《保证承诺函》

**1、主债权金额：**H21 融信 3 项下的全部未偿付债券本金，金额共计人民币 1,000,000,000.00 元（大写壹拾亿元整）。

**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，无条件承担本担保函所述的保证责任，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 H21 融信 3 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）出质人与西南证券签署的《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“H21 融信 3”债券项下本金人民币 1,000,000,000.00 元（大写壹拾亿元整）及利息、违约金等款项总额。

##### （2）担保范围

担保范围为“H21 融信 3”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“H21 融信 3”债券受托管理人，代表“H21 融信 3”全体债券持有人的利益作为质押权人签署本协议，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）出质人与西南证券签署的《收益权质押协议》

#### 1、质押标的

出质人将其持有标的的股权对应的收益权质押给质权人，作为 H21 融信 3 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 H21 融信 3 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 H21 融信 3 债券项下本金人民币 1,000,000,000.00 元（大写壹拾亿元整）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 H21 融信 3 项下本息。

### **（2）担保范围**

担保范围为 H21 融信 3 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 H21 融信 3 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 H21 融信 3 债券受托管理人，代表 H21 融信 3 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**

截至本公告出具日，本公司已为本期债券提供广州市融信房地产开发有限公司连带责任保证、河南省鼎鑫源置业有限公司 6.50%的股权及收益权质押担保、郑州融信朗悦置业有限公司 25.50%的收益权质押担保、广州市融信房地产开发有限公司 50.00%的收益权质押担保。

#### **(一) 保证人基本情况**

广州市融信房地产开发有限公司于 2017 年 6 月 5 日成立，注册资本 10000 万元，主要业务为开发广州 GZ 项目。

## **（二）担保物基本情况**

（1）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 5000 万元，主要业务为开发郑州 CS 项目，其中出质人萍乡市融煦永企业管理合伙企业（有限合伙）持有河南省鼎鑫源置业有限公司 13% 股权。

（2）郑州融信朗悦置业有限公司于 2016 年 8 月 19 日成立，注册资本 91000 万元，主要业务为开发郑州时光之城项目，其中出质人融信（福建）投资集团有限公司持有河南省鼎鑫源置业有限公司 51% 股权。

（3）广州市融信房地产开发有限公司于 2017 年 6 月 5 日成立，注册资本 10000 万元，主要业务为开发广州 GZ 项目，其中出质人融信（厦门）房地产开发有限公司、福建融鹏投资有限公司合计持有广州市融信房地产开发有限公司 100% 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、影响分析和应对措施**

发行人对上述增信措施发生变更的情况对本期债券偿付无重大不利影响。

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“H21 融信 3”增信措施变更的公告》之盖章页)

融信(福建)投资集团有限公司

2024年9月22日