

债券简称：H21 融侨 1

债券代码：188318.SH

华泰联合证券有限责任公司
关于融侨集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债
券（第一期）重大事项的临时受托管理报告

债券受托管理人



华泰联合证券有限责任公司

（住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7
栋 401）

二零二四年一月

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》、相关债券对应的《募集说明书》、《受托管理协议》等相关规定或约定，以及发行人发布的相关公告、出具的相关说明及提供的相关资料等，由华泰联合证券有限责任公司编制。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为华泰联合证券有限责任公司所作的承诺或声明。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的依据，未经华泰联合证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”、“受托管理人”）作为融侨集团股份有限公司（以下简称“融侨集团”、“发行人”）发行的“融侨集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）”（以下简称“H21 融侨 1”、“本期债券”）债券的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。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》等相关规定、债券《受托管理协议》的约定，以及融侨集团发布的《融侨集团股份有限公司关于“H21 融侨 1”复牌的公告》（以下简称“《公告》”），现就本期债券重大事项报告如下：

一、本次停牌的基本情况

融侨集团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 8 月 11 日开市起停牌。

二、本期债券基本情况

- 1、债券名称：融侨集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）
- 2、债券简称：H21 融侨 1
- 3、债券代码：188318.SH
- 4、发行人：融侨集团股份有限公司
- 5、发行总额：本期债券发行规模为人民币 10.60 亿元，债券余额为 10.60 亿元
- 6、债券期限：根据《关于召开融侨集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）2023 年第三次债券持有人会议结果的公告》（以下简称“《结果公告》”），本期债券期限调整为 5.42 年期（即到期日为 2026 年 11 月 30 日）
- 7、票面利率：7.00%
- 8、本金偿付安排及兑付日：

根据《结果公告》，本期债券本金偿付安排调整如下：

截至基准日 2023 年 8 月【31】日（不含）每张债券全部应计未付利息与截至基准日每张债券的剩余面值（本期债券截至基准日每张债券的剩余面值为 100 元）之和为每张债券的兑付基数（以下简称“每张债券单价”），每张债券单价乘以本期债券存续张数等于本期债券本金偿付的兑付基数（以下简称“本金兑付金额”）。本期债券全部债券持有人的本金兑付时间将调整为自 2023 年 8 月 31 日（即“基准日”）起至 2026 年 11 月 30 日（以下简称“兑付日调整期间”）。

在兑付日调整期间，各兑付日（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）及对应的本金兑付金额的兑付比例如下表所示：

序号	兑付日	“本金兑付金额”兑付比例
第一期本金	2025/8/31	5%
第二期本金	2025/11/30	15%
第三期本金	2026/2/28	20%
第四期本金	2026/5/31	20%
第五期本金	2026/8/31	20%
第六期本金	2026/11/30	20%
合计		100%

前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。

发行人应在相应的兑付日前 2 个交易日将相关款项划付至本期债券登记结算机构指定的银行账户，并由登记结算机构进行分配。每张债券各次具体分配金额详见后续公告。

为免疑义，兑付日调整期间，发行人有权选择提前兑付本期债券本金、利息之部分或全部，提前兑付的本金所对应产生的利息计算至提前兑付日当日。

9、计息期限及付息日：

① 关于截至基准日应计未付利息：截至基准日（不含）每张债券全部应计未付利息与截至基准日每张债券的剩余面值（本期债券截至基准日每张债券的剩余面值为 100 元）之和为每张债券的兑付基数（即“每张债券单价”），每张债券单价乘以本期债券存续张数等于本期债券本金偿付的兑付基数（即“本金兑

付金额”），于各兑付日相应支付。特说明本期债券的面值不会因截至基准日全部应计未付利息计入本金兑付金额而调整。

② 关于基准日后新增利息：兑付日调整期间，维持本期债券原有票面利率不变，本期债券利率依旧为 7.00%，且新增利息将以本金兑付金额为基数计息。每期应支付的本金兑付金额截至每个兑付日的应计未付利息随该期应支付的本金兑付金额同时支付，利随本清（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）。

发行人应在相应的兑付日前 2 个交易日将相关款项划付至本期债券登记结算机构指定的银行账户，并由登记结算机构进行分配。每张债券各次具体分配金额详见后续公告。

为免疑义，兑付日调整期间，发行人亦有权选择提前兑付本期债券利息之部分或全部，包括但不限于新增利息。

综合上述约定，即相关本息兑付安排如下：

① 2025 年 8 月 31 日，以现金兑付 5%的本金兑付金额及本金兑付金额的对应自 2023 年 8 月 31 日（含）至 2025 年 8 月 31 日（不含）产生的相关利息；

② 2025 年 11 月 30 日，以现金兑付 15%的本金兑付金额及本金兑付金额的对应自 2023 年 8 月 31 日（含）至 2025 年 11 月 30 日（不含）产生的相关利息；

③ 2026 年 2 月 28 日，以现金兑付 20%的本金兑付金额及本金兑付金额的对应自 2023 年 8 月 31 日（含）至 2026 年 2 月 28 日（不含）产生的相关利息；

④ 2026 年 5 月 31 日，以现金兑付 20%的本金兑付金额及本金兑付金额的对应自 2023 年 8 月 31 日（含）至 2026 年 5 月 31 日（不含）产生的相关利息；

⑤ 2026 年 8 月 31 日，以现金兑付 20%的本金兑付金额及本金兑付金额的对应自 2023 年 8 月 31 日（含）至 2026 年 8 月 31 日（不含）产生的相关利息；

⑥ 2026 年 11 月 30 日，以现金兑付 20%的本金兑付金额及本金兑付金额的对应自 2023 年 8 月 31 日（含）至 2026 年 11 月 30 日（不含）产生的相关利息；

上述兑付日期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。

10、宽限期安排：根据《结果公告》，鉴于发行人目前的经营情况，为稳妥推进本期债券的利息兑付工作，给予本期债券兑付日调整期间的本息兑付日 2 个自然月宽限期。

11、偿债保障措施：

发行人同意以其或其指定主体直接或间接持有以下资产的全部或部分为债券提供增信担保措施（具体增信安排见下文），具体包括：

（1）以天津融津置业有限公司张家窝项目剩余收益权提供担保；

（2）以天津融侨置业有限公司天津皇冠假日酒店及写字楼处置收益权提供担保；

（3）以上海宝钢长宁置业有限公司上海融侨中心处置收益权提供担保；

（4）以福州融侨房地产有限公司福州融侨中心处置收益权提供担保

其中：

（1）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。

① 如兑付日调整期间，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：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）后剩余资金归属融侨集团或融侨集团子公司的部分将用于兑付拟增信债券本息。

为免疑义，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担保相关安排。

前述“必要支出”包括：

- 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。

② 如兑付日调整期间，销售物业资产正常开发销售：在依法依规允许融侨集团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）后剩余资金归属融侨集团或融侨集团子公司的部分将用于兑付拟增信债券本息。

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。
- g) 发行人承诺，“H21 融侨 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“H21 融侨 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：指在不影响保交楼前提下，出售自持物业资产产生的净剩余现金流。具体而言，融侨集团承诺对外出售自持物业资产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）后剩余资金归属于融侨集团或融侨集团子公司部分用于兑付拟增信债券本息。

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。
- f) 发行人承诺，“H21 融侨 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“H21 融侨 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。

（3）增信资产现金流管控措施

发行人承诺，在兑付日调整期间内，若前述新增增信资产正常开发销售或运营，资金可在各新增增信资产项目之间流转。在扣除经第三方机构认可的必要支出（详见前文）后，剩余资金归属发行人或发行人子公司的部分将用于兑付增信保障债券。方式包括：i) 偿付增信保障债券的本金和利息；ii) 向增信

保障债券的持有人发起债券回购；iii) 提前偿付增信保障债券的本金和利息。

发行人将聘请第三方中介机构对新增偿付保障资产以及原有增信措施现金流进行监督。在展期期间，第三方中介机构将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，并于本金兑付调整期间每年的【3月31日】和【7月31日】前出具报告发送给发行人。相关债券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。

为免疑义，第三方中介机构出具的报告的首次核查期间为自全部拟增信债券与增信保障议案相关的债券持有人会议结束之日起至 2023 年【12】月【31】日，后续核查期间为每半年度（即 1 月 1 日至 6 月 30 日；7 月 1 日至 12 月 31 日）。

如第三方中介机构出具的上述审阅报告显示发行人存在未按照持有人会议决议约定违规使用新增增信资产资金的情况，本期债券持有人有权向发行人发出书面通知要求进行改正，如发行人收到持有人前述书面通知后的【30】个工作日内仍未能就违规事项进行弥补，本期债券单独或合并持有未偿还债券本金总额 10%以上的债券持有人可依据《债券持有人会议规则》要求召开债券持有人会议，经持有人会议表决通过后宣布本期债券的未偿本金和相应利息，立即到期应付。

三、本期债券复牌安排

发行人已召开融侨集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）2023 年第三次债券持有人会议，会议审议通过了本期债券本金及利息调整兑付安排并增加债券增信措施的议案，鉴于重大事项存在的不确定性已消除，因此发行人向上海证券交易所申请“H21 融侨 1”公司债券自 2023 年 12 月 29 日开市起复牌，复牌后继续按照《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 4 号——公司债券和资产支持证券信用风险管理》、《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》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。

四、停牌期间发行人重大事项情况

停牌期间，发行人发生如下重大事项，主要包括：

（一）发行人收到的行政监管措施

因发行人未及时披露子公司建筑施工合同纠纷诉讼、未及时披露未能清偿到期债务及应对市场传闻、未及时披露集团生产经营情况已经发生重大不利变化，中国证券监督管理委员会福建监管局（以下简称“福建证监局”）对发行人及信息披露事务负责人采取出具警示函的行政监管措施，并计入证券期货市场诚信档案数据库。福建证监局同时要求发行人加强对证券法律法规的学习，强化信息披露管理，提高规范运作水平，并在收到决定书之日起 15 个工作日内提交书面整改报告。

（二）发行人诉讼纠纷情况

2023 年 8 月 11 日至 2023 年 12 月 28 日期间，发行人本部及子公司部分诉讼案件取得进展，并新增部分重要诉讼案件，具体如下：

1、与恒丰银行股份有限公司福州分行的诉讼纠纷

发行人因子公司福州融心置业有限公司未能清偿恒丰银行股份有限公司福州分行（以下简称“恒丰银行福州分行”）债务，与恒丰银行福州分行产生保证合同纠纷诉讼，相关事项详见往期公告。发行人于 2023 年 9 月 5 日收到福建省福州市晋安区人民法院《执行通知书》及《报告财产令》。

2、与中建投信托股份有限公司的诉讼纠纷

因发行人子公司福建融侨居业有限公司（以下简称“福建居业”）未能清偿中建投信托股份有限公司（以下简称“中建投信托”）债务，发行人与福建居业、福州融心置业有限公司（以下简称“融心置业”，为相关借款共同还款人）、福州大疆营销咨询有限公司（以下简称“大疆咨询”，融心置业 70% 股权持有人）、

福州嵩霖投资有限公司（以下简称“嵩霖投资”，融心置业 30%股权持有人）等与中建投信托产生金融借款合同纠纷诉讼，本案一审已判决，详见往期公告。

因上述案件浙江省杭州市中级人民法院对发行人下列财产采取了保全措施：冻结发行人持有的上海宝钢长宁置业有限公司的股权（占 11.4%，出资额人民币 180,168,427 元）。发行人因不服判决/裁定，向浙江省高级人民法院提起上诉，在审理过程中，发行人撤回上诉请求。

3、与武汉圆融华泰资产管理有限公司的诉讼纠纷

因房屋买卖合同纠纷，武汉圆融华泰资产管理有限公司向武汉市武昌区人民法院对发行人之子公司武汉融侨置业有限公司提起诉讼，该案件目前一审已开庭尚未判决，案件标的约为 2.16 亿元（暂以原告起诉状中载明的具体金额计算）。

4、与龙岩腾辉土石方工程有限公司的诉讼纠纷

因发行人、发行人之子公司龙岩市中奥房地产开发有限公司（以下简称“龙岩中奥”）与龙岩腾辉土石方工程有限公司的建设工程施工合同纠纷，龙岩市新罗区人民法院裁定查封、冻结、划拨、扣押、拍卖、变卖、扣留、提取龙岩中奥及发行人财产（以人民币 12,820,534 元及至还清欠款之日止的利息和应由被执行人承担的案件受理费、财产保全费、律师费、执行费为限）。发行人持有的福州融侨新港大酒店有限公司、福州融侨房地产有限公司、闽侯融侨置业有限公司等 32 笔股权因该案被冻结。

（三）发行人相关主体被限制高消费情况

发行人及合并报表范围内子公司因存在诉讼、仲裁事项，导致相关主体被限制高消费，具体如下：

案号	限制消费令对象	关联对象	执行法院
(2023)闽 0121 执 4041 号	福州融侨置地房地产开发有限公司	黄尚辉	福建省福州市闽侯县人民法院
(2023)闽 0181 执 1145 号	福州融侨置地房地产开发有限公司	黄尚辉	福建省福州市福清市人民法院
(2023)闽 0802 执 3842 号	龙岩市中奥房地产开发有限公司	黄尚辉	福建省龙岩市新罗区人民法院
(2023)闽 0802 执 4321 号	龙岩融侨置业有限公司	黄尚辉	福建省龙岩市新罗区人民法院
(2023)闽 0104 执 4879 号	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	法定代表人、主要负责人、影响债务履行的直接	福建省福州市仓山区人民法院

案号	限制消费令对象	关联对象	执行法院
		责任人员、实际控制人	
(2023)闽 0503 执 8143 号	融侨集团股份有限公司	法定代表人、主要负责人、影响债务履行的直接责任人	福建省泉州市丰泽区人民法院

（四）发行人债务逾期/展期情况

2023 年 8 月 11 日至 2023 年 12 月 28 日期间，发行人本部及子公司存在债务逾期、展期情况，具体如下：

1、“平安信托融侨 15 号集合资金信托计划”展期事项

发行人之子公司福清融侨置业有限公司（以下简称“福清融侨置业”）因销售不达预期等原因未能如期清偿“平安信托融侨 15 号集合资金信托计划”（以下简称“标的信托”），相关事项已发布临时公告。现平安信托有限责任公司、福清融侨置业、发行人等各方就该标的信托剩余贷款本金余额及相应利息的偿付达成进一步展期安排，截至 2023 年 11 月 10 日发布公告，标的信托贷款本金余额为 8,400 万元。

2、对中国东方资产管理股份有限公司的债务逾期及展期事项

因销售不达预期，发行人之子公司郑州融贯置业有限公司（以下简称“郑州融贯”）未能如约清偿中国东方资产管理股份有限公司[湖北省]分公司（以下简称“东方资产”）债务。经各方协商并签署协议确认：截至协议生效之日，债权人在原协议项下享有的对债务人的未清偿债务重组余额共计 220,900,000.00 元，原协议项下的债务重组收益计算基数余额共计 175,000,000.00 元；将重组期限延长 1 年，即将重组期限调整为：自重组起始日 2021 年 11 月 26 日起至 2024 年 11 月 26 日。

（五）发行人其他重大事项

1、披露截至 2023 年三季度末发行人债务逾期、累计诉讼仲裁及经营情况

（1）债务逾期情况

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人及子公司合计未能如期偿还的金融机构贷款本金余额约为 50,978.46 万元；发行人及子公司合计未能如期兑付的商业承兑汇票金额为 2,104.41 万元。

（2）累计诉讼仲裁情况

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人已做临时性公告披露或定期报告中已披露、尚未完结的诉讼、仲裁案件金额合计约 10.78 亿元（案件金额主要为法律文书上列示的本金及有载明具体数额的利息、违约金等，不含未载明具体数额的利息及违约金等，下同）。除已披露过的诉讼、仲裁案件外，发行人及发行人控股子公司尚未完结的诉讼、仲裁案件金额合计约 4.23 亿元（上述诉讼、仲裁的案件涉及金融借款合同纠纷、建设工程施工合同纠纷、商品房销售合同纠纷等类型），占发行人 2022 年末经审计净资产 3.59%。

（3）经营情况

2021 年，公司总合约销售额约为人民币 3,030,880.67 万元；总合约建筑面积约为 153.10 万平方米；公司合约销售均价为 1.98 万元/平方米；

2022 年，公司总合约销售额约为人民币 601,667.44 万元；总合约建筑面积约为 41.94 万平方米；公司合约销售均价为 1.43 万元/平方米；

2023 年 1-9 月，公司总合约销售额约为人民币 308,482.40 万元；总合约建筑面积约为 18.77 万平方米；公司合约销售均价为 1.64 万元/平方米。

2、披露发行人人员变更情况

2023 年 12 月 14 日，公司召开董事会，决议聘任钟春金为公司董事长、公司总经理，公司法定代表人由林宏修变更为钟春金，并于 12 月 14 日完成工商变更。

2023 年 12 月 15 日，公司再次召开董事会，决议聘任林宏修为公司董事长、公司总经理。同时公司法定代表人由钟春金变更为林宏修，并于 12 月 15 日完成工商变更。

五、华泰联合证券关于前述事项的风险提示

华泰联合证券作为“H21 融侨 1”债券的受托管理人，为充分保障债券投资者的利益，履行受托管理人职责，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》等相关规定及债券《受托管理协议》的约定，出具本临时受托管理事务报告，就发行人上述有关事项提醒投资者注意投资风险。

特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《华泰联合证券有限责任公司关于融侨集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）重大事项的临时受托管理报告》之盖章页）

华泰联合证券有限责任公司



2024年1月12日