

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

2023 年公司债券

受托管理事务报告

（2023 年度）

债券受托管理人



西南证券股份有限公司

二〇二四年六月

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 2023 年公司债券年报》/《融信（福建）投资集团有限公司 2023 年审计报告》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	9.90	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	4.95	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	16.335	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	12.87	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	9.90	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	9.90	6.50	

第二章 发行人 2023 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

设立日期：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 2023 年度经营情况

2022-2023 年度，发行人分别实现营业收入 301.57 亿元和 432.88 亿元。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。

2022-2023 年度，公司各项业务收入情况如下：

单位：亿元，%

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比
主营业务	427.40	376.92	11.81	98.73	299.81	288.42	3.8	99.42
其他业务	5.48	4.00	26.99	1.27	1.76	1.44	17.91	0.58
合计	432.88	380.92	12.00	100.00	301.57	289.86	3.88	100.00

三、发行人 2023 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	2023 年末	2022 年末	同比变动
流动资产	12,166,475.08	16,843,405.31	-27.77%
非流动资产	2,035,503.36	2,009,417.20	1.30%
资产合计	14,201,978.43	18,852,822.51	-24.67%
流动负债	8,784,836.38	12,427,156.83	-29.31%
非流动负债	1,419,504.07	1,958,881.24	-27.53%
负债合计	10,204,340.45	14,386,038.07	-29.07%
归属于母公司所有者权益	1,375,134.18	1,765,974.26	-22.13%
少数股东权益	2,622,503.80	2,700,810.17	-2.90%
所有者权益合计	3,997,637.98	4,466,784.43	-10.50%

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	同比变动
营业收入	4,328,777.81	3,015,667.90	43.54%
营业成本	3,809,187.64	2,898,585.92	31.42%
利润总额	-327,762.82	-1,001,128.04	-67.26%
净利润	-456,528.60	-959,099.85	-52.40%
归属母公司股东的净利润	-350,941.28	-839,407.96	-58.19%

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	同比变动
经营活动现金流入小计	2,358,784.56	7,279,778.07	-67.60%
经营活动现金流出小计	2,302,472.50	6,989,232.61	-67.06%
经营活动产生的现金流量净额	56,312.06	290,545.46	-80.62%
投资活动现金流入小计	2,628.36	81,096.35	-96.76%
投资活动现金流出小计	28,991.06	123,451.63	-76.52%
投资活动产生的现金流量净额	-26,362.70	-42,355.28	-37.76%
筹资活动现金流入小计	94,265.49	1,103,821.27	-91.46%
筹资活动现金流出小计	379,986.54	2,330,384.00	-83.69%
筹资活动产生的现金流量净额	-285,721.06	-1,226,562.73	-76.71%

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、本期债券募集资金情况

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，待债券到期或回售日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15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、本期债券募集资金实际使用情况与核查情况

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。

2023年度，发行人不涉及公司债券募集资金的使用。

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。

2023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。

2023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。

2023年度，发行人陆续就存续公司债券的付息安排、增信措施变化等召开持有人会议，对相关议案进行审议，调整了存续公司债券的的付息安排、增信措施等。

（二）是否发生重大变化

- 1、H20融信1（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。”

2、H20融信3（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。”

3、H20融信1（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）

2023年5月26日，H20融信1表决通过了“关于调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施及豁免交叉违约等的议案”，其中约定：“如本议案获得本次债券持有人会议通过，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、损害赔偿金和实现债权的费用。

发行人承诺于本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。发行人承诺于本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；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；；⑥上海西虹桥壹号所属项目公司7.75%的收益权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。”

4、H20融信3（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）

2023年5月30日，H20融信3表决通过了“关于调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施及豁免交叉违约等的议案”，其中约定：“如本议案获得本次债券持有人会议通过，除‘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’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1,300,000,000元（大写壹拾叁亿元人民币整）及利息、违约金等款项总额提供连带责任保证。担保范围为H20融信3债券项下本金、利息、损害赔偿金和实现债权的费用。

发行人承诺于本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3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10.83%的股权；②郑州JW项目所属B项目公司19.70%的股权为本期债券提供质押担保。发行人承诺于本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10.83%的收益权、郑州JW项目所属B项目公司19.70%的收益权、郑州JW项目所属C项目公司19.70%的收益权；②太原时光之城所属项目公司15.76%的收益权；③青岛海月星湾所属项目公司10.04%的收益权；④湖州FY项目所属项目公司15.76%的收益权；⑤郑州奥体世纪所属项目公司13.79%的收益权；⑥上海西虹桥壹号所属项目公司6.10%的收益权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。”

5、H21融信1（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人公司债券（第一期）（品种一）2023年第四次债券持有人会议）

2023年5月12日，H21融信1表决通过了“关于调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施及豁免交叉违约等的议案”，其中约定：“如本议案获得本次债券持有人会议通过，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。担保范围为H21融信1债券项下本金、利息、损害赔偿金和实现债权的费用。

发行人承诺于本议案表决通过之日起3个月内由广州GZ项目所属项目公司向H21融信1全体持有人出具担保函。

（2）股权质押

发行人同意以郑州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。发行人承诺于本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；③广州GZ项目所属项目公司50.00%的收益权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。”

6、H21融信3（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人公司债券（第二期）（品种一）2023年第一次债券持有人会议）

2023年5月12日，H21融信3表决通过了“关于调整债券本息兑付安排、增加

偿付保障措施及豁免交叉违约等的议案”，其中约定：“如本议案获得本次债券持有人会议通过，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。担保范围为H21融信3债券项下本金、利息、损害赔偿金和实现债权的费用。

发行人承诺于本议案表决通过之日起3个月内由广州GZ项目所属项目公司向H21融信3全体持有人出具担保函。

（2）股权质押

发行人同意以郑州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。发行人承诺于本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；③广州GZ项目所属项目公司50.00%的收益权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。”

7、H9融投02（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年6月14日，H9融投02表决通过了“关于调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施及豁免交叉违约等的议案”，其中约定：“如本议案获得本次债券持有人会议通过，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1,000,000,000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。担保范围为H9融投02债券项下本金、利息、损害赔偿金和实现债权的费用。

发行人承诺于本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H9融投02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8.33%的股权；（2）郑州JW项目所属B项目公司15.15%的股权为本期债券提供质押担保。发行人承诺于本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8.33%的收益权、郑州JW项目所属B项目公司15.15%的收益权、郑州JW项目所属C项目公司15.15%的收益权；（2）太原时光之城所属项目公司12.12%的收益权；（3）青岛海月星湾所属项目公司7.72%的收益权；（4）湖州FY项目所属项目公司12.12%的收益权；（5）郑州奥体世纪所属项目公司10.60%的收益权；（6）上海西虹桥壹号所属项目公司4.69%的收益权；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。”

8、H9融投08（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年6月14日，H9融投08表决通过了“关于调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施及豁免交叉违约等的议案”，其中约定：“如本议案获得本次债券持有人会议通过，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500,000,000元（大写伍亿元人民币整）及利息、违约金等款项总额提供连带责任保证。担保范围为H9融投08债券项下本金、利息、损害赔偿金和实现债权的费用。

发行人承诺于本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H9融投08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4.16%的股权；（2）郑州JW项目所属B项目公司7.58%的股权为本期债券提供质押担保。发行人承诺于本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4.16%的收益权、郑州JW项目所属B项目公司7.58%的收益权、郑州JW项目所属C项目公司7.58%的收益权；②太原时光之城所属项目公司6.06%的收益权；③青岛海月星湾所属项目公司3.86%的收益权；④湖州FY项目所属项目公司6.06%的收益权；⑤郑州奥体世纪所属项目公司5.30%的收益权；⑥上海西虹桥壹号所属项目公司2.34%的收益权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。”

截至本报告出具之日，相关主体已按照议案约定出具担保函、签订质押协议并办理质押登记。

除以上内容之外，截至2023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

2023年度，发行人按照本期债券募集说明书及相应持有人会议决议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	2023 年/末	2022 年/末	2021 年/末
流动比率（倍）	1.38	1.36	1.39
速动比率（倍）	0.44	0.39	0.45
资产负债率（%）	71.85	76.31	74.94
EBITDA（万元）	-188,444.71	-978,480.04	288,245.06
EBITDA 利息倍数（倍）	-0.85	-9.37	0.64

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，2021至2023年末，发行人流动比率分别为1.39、1.36和1.38，速动比率分别为0.45、0.39和0.44，略有波动。

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，2021至2023年末，发行人资产负债率分别为74.94%、76.31%和71.85%，波动较大。

报告期内，发行人息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为288,245.06万元、-978,480.04万元和-188,444.71万元，EBITDA利息倍数分别为0.64、-9.37和-0.85，2022年末下降幅度较大，2023年末略有好转。

（二）发行人偿债意愿

自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。

自 2023 年 5 月，发行人陆续召开了存续公司债券关于整体债务重组的持有人会议，表决通过了相关议案。

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，并按照议案内容办理了增信措施、进行了部分本息的支付。

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 年下半年开始，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。受托管理人关注并督促发行人按照已表决通过的持有人会议决议议案办理增信、支付本息等。此外，受托管理人预计发行人不能偿还债务时告知证监局、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

2023 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.S Z	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.S Z	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.S H	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	2023/5/26	全部议案表决通过
H20 融信 3	175023.S H	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	2023/5/31	全部议案表决通过
H21 融信 1	175743.S H	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.S H	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

2023 年度至本报告出具之日，H9 融投 02、H9 融投 08、H20 融信 1、H20 融信 3、H21 融信 1 及 H21 融信 3 已按照持有人会议表决通过的议案安排，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

2023年7月17日，中诚信国际信用评级有限责任公司发布了《中诚信国际关于终止融信（福建）投资集团有限公司主体和相关债项信用评级的公告》（信评委公告[2023]287号），公告中明确：“自本公告发布之日起，中诚信国际终止对融信集团主体信用评级及“19融信01”、“19融信02”、“20融信01”、“20融信03”、“21融信01”、“21融信03”、“H9融投02”和“H9融投08”的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。”

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及H21融信3无跟踪评级。

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。

2023年度，发行人负责处理与本期债券相关事务的专人未发生变动。

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

无。

（本页无正文，为《融信（福建）投资集团有限公司2023年公司债券受托管理事务报告（2023年度）》之签章页）

