

债券简称：H 融信 1
债券简称：H 融信 2

债券代码：155500.SH
债券代码：155501.SH

融信（福建）投资集团有限公司

（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）

公开发行 2019 年公司债券（第一期）

2023 年度受托管理事务报告

债券受托管理人：



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号）

2024 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外发布的《融信（福建）投资集团有限公司 2023 年公司债券年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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国泰君安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。

目录

第一章	本期公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况	4
第二章	债券受托管理人履行职责情况	7
第三章	发行人 2023 年度经营情况及财务状况	9
第四章	发行人募集资金使用和披露的核查情况	11
第五章	发行人信息披露义务履行的核查情况	12
第六章	发行人偿债意愿和能力分析	14
第七章	本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况	15
第八章	债券持有人会议召开情况	20
第九章	发行人本期债券的本息偿付情况	25
第十章	本期债券的信用评级情况	27
第十一章	对债券持有人权益有重大影响的其他事项	28

第一章本期公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：融信（福建）投资集团有限公司

英文名称：RONGXIN(FUJIAN)INVESTMENTCOMPANYLIMITED

二、核准文件和核准规模

本次公司债券于 2019 年 5 月 29 日经中国证监会“证监许可[2019]972 号”文核准公开发行，融信（福建）投资集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“融信投资”）获准公开发行面值总额不超过 40 亿元的公司债券。

2019 年 7 月 2 日，发行人成功发行 40 亿元融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期），本期债券分为两个品种，品种一发行规模 28.50 亿元，简称“H 融信 1”，品种二发行规模 11.50 亿元，简称“H 融信 2”。

三、本期债券的主要条款

1、发行主体：融信（福建）投资集团有限公司。

2、债券名称：融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）。

3、债券期限：本期债券分为两个品种。品种一为 4 年期，附第 2 年末及第 3 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权；品种二为 5 年期，附第 3 年末及第 4 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。

4、发行规模：本期债券发行总额为人民币 40 亿元，其中品种一发行规模为 28.50 亿元，品种二发行规模为 11.5 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

6、发行人调整票面利率选择权：对于本期债券品种一票面利率在存续期内前 2 年固定不变；如公司在第 2 年末行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 3 年票面利率为前 2 年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点）；如公司在第 2 年末未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分

在其存续期第 3 年票面利率仍维持原有票面利率不变。如公司在第 3 年末行使调整票面利率选择权,则未被回售部分在其存续期第 4 年票面利率为第 3 年票面利率加发行人上调的基点(或减发行人下调的基点);如公司在第 3 年末未行使调整票面利率选择权,则未被回售部分在其存续期第 4 年票面利率仍维持第 3 年票面利率不变。

品种二的票面利率在存续期内前 3 年固定不变;如公司在第 3 年末行使调整票面利率选择权,则未被回售部分在其存续期第 4 年票面利率为前 3 年票面利率加发行人上调的基点(或减发行人下调的基点);如公司在第 3 年末未行使调整票面利率选择权,则未被回售部分在其存续期第 4 年票面利率仍维持原有票面利率不变。如公司在第 4 年末行使调整票面利率选择权,则未被回售部分在其存续期第 5 年票面利率为第 4 年票面利率加发行人上调的基点(或减发行人下调的基点);如公司在第 4 年末未行使调整票面利率选择权,则未被回售部分在其存续期第 5 年票面利率仍维持第 4 年票面利率不变。

7、投资者回售选择权:发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记,将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人;若债券持有人未做登记,则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

8、调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施的议案通过后:

(1) H 融信 1

2023 年 10 月 28 日、2023 年 11 月 28 日、2023 年 12 月 28 日、2024 年 1 月 28 日向本期债券分别兑付本金面值(以 100 元/张为基准)的 0.1%、0.2%、0.3% 和 0.4%。拟于 2025 年 1 月 28 日、2025 年 4 月 28 日、2025 年 7 月 28 日、2025 年 10 月 28 日、2026 年 1 月 28 日、2026 年 4 月 28 日向本期债券分别兑付本金面值(以 100 元/张为基准)的 5%、10%、15%、20%、25%、24%。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 5.28 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摊还。

(2) H 融信 2

2023 年 10 月 28 日、2023 年 11 月 28 日、2023 年 12 月 28 日、2024 年 1 月

28日向本期债券分别兑付本金面值（以100元/张为基准）的0.1%、0.2%、0.3%和0.4%。拟于2025年1月28日、2025年4月28日、2025年7月28日、2025年10月28日、2026年1月28日、2026年4月28日向本期债券分别兑付本金面值（以100元/张为基准）的5%、10%、15%、20%、25%、24%。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5.55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摊还。

第二章债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为 H 融信 1、H 融信 2 的受托管理人，报告期内按照受托管理协议及募集说明书的约定履行了受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪和例行排查机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。主要包括对发行人经营、资信情况的持续跟踪，督促发行人履行信息披露义务，督促发行人履行债券偿还义务以及作为受托管理人执行相关信用风险管理工作。

（一）持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

（二）披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

国泰君安作为本期债券受托管理人，报告期内（2023 年度）按照本期债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本期债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

（三）排查问询发行人资金筹备情况

国泰君安采取线下走访和线上访谈的形式，对融信集团的经营情况、财务状况和偿债能力进行了较为全面的尽调，重点排查问询了发行人资金筹备情况，及时了解发行人公司债券的偿付工作准备情况。

（四）排查走访发行人增信担保物

国泰君安采取线下走访和线上访谈的形式，对融信集团 H 融信 1 和 H 融信 2 增信担保物项目公司经营情况进行了尽调。发行人在 2024 年 4 月 27 日出具了由北京中财恒大国际会计师事务所提供的融信增信资产情况的审计报告。其中包括其下属子公司湖州融扬房地产开发有限公司、郑州苏派置业有限公司、郑州德

蓝置业有限公司、郑州中乔房地产开发有限公司、山西融筑房地产开发有限公司、青岛西海岸天业建设发展有限公司、郑州融亮春房地产开发有限公司、河南省鼎鑫源置业有限公司、郑州融信朗悦置业有限公司、天津融町房地产开发有限公司共十家公司 2023 年 1 月 1 日-2023 年 12 月 31 日的货币资金收入和支出表以及相关附注，审计师认为该审计报告公允反映了 2023 年 1 月 1 日 -2023 年 12 月 31 日的融信增信资产情况。

（五）持续保持与主管机关、投资者的沟通

国泰君安根据监管要求通过书面、电话、现场汇报等方式向福建证监局、上交所等监管机构进行汇报。汇报内容包括持续跟进公司经营动态、资产处置进度、偿债资金安排、投资者沟通情况、受托管理工作开展计划等。若发生导致公司偿债能力和经营情况发生重大不利变化的突发事件，国泰君安在获悉相关风险事项后及时通过书面、电话、现场汇报等方式向相关监管机构进行汇报，并根据上述部门的指示开展相关风险化解和处置工作。

（六）通知并召开债券持有人会议

2023 年国泰君安证券共协助召开 6 次持有人会议（详见第六章债券持有人会议召开情况），国泰君安证券作为受托管理人第一时间将开会和议案信息通知投资人，做好与投资人的对接沟通工作，积极协调发行人与投资人进行沟通。

国泰君安作为债券受托管理人将持续关注融信集团的经营情况、财务状况及资信状况，严格按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》及时向债券持有人披露相关信息。在出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。并在本期债券本息无法按约定偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

第三章发行人 2023 年度经营情况及财务状况

一、 发行人基本情况

中文名称：融信（福建）投资集团有限公司

英文名称：RONGXIN(FUJIAN)INVESTMENTCOMPANYLIMITED

成立日期：2003 年 9 月 23 日

注册资本金额：人民币 402,500 万元整

注册地址：福建省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

办公地址：上海市闵行区上坤路 77 弄 21 号

法定代表人：刘熙

信息披露事务负责人：刘熙

电话：021-52218818

传真：021-52218818-8218

统一社会信用代码：91350100753146522F

经营范围：对房地产业、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

2023 年度发行人实现营业收入 427.4 亿元，同比上年同期上升 42.56%，营业成本 376.92 亿元，同比上年同期上升 30.68%，毛利率 11.81%，同比上年同期上升 210.79%。

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(%)
主营业务收入	427.40	376.92	11.81	98.73	299.81	288.42	3.8	99.42
其他业务收入	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 年度财务状况

发行人 2023 年度主要财务数据和财务指标

单位：亿元

项目	报告期	上年同期
总资产	1,420.20	1,885.28
总负债	1,020.43	1,438.60
净资产	399.76	446.68
资产负债率(%)	71.85	76.31
净利润	-45.65	-95.91
归属母公司股东的净利润	-35.09	-83.94
经营活动产生的现金流净额	5.63	29.05
投资活动产生的现金流净额	-2.64	-4.24
筹资活动产生的现金流净额	-28.57	-122.66

第四章 发行人募集资金使用和披露的核查情况

一、本期公司债券募集资金情况

发行人已在中国建设银行股份有限公司福建自贸试验区福州片区分行及中信银行股份有限公司福州分行开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券及中国建设银行股份有限公司福建自贸试验区福州片区分行和中信银行股份有限公司福州分行已按照相关规定签署了本次债券募集资金三方监管协议。

本期债券合计发行人民币 400,000.00 万元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已于 2019 年 7 月 3 日汇入发行人本期债券募集资金专户。发行人对本期债券募集资金到位情况出具了募集资金到账确认书。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金扣除必要的发行费用后，拟用于偿还和置换已发行的公司债券。

截至本报告出具日，本期债券募集资金已全部使用，全部用于偿还到期的公司债券，符合募集说明书相关约定。

三、本期公司债券募集资金实际使用情况

发行人已按照要求在定期报告中披露募集资金的使用情况，报告期内发行人不涉及募集资金用途变更，不涉及披露用途变更公告。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

自本期债券发行成功后，国泰君安证券每月提请发行人做好债券存续期信息披露工作，要求发行人对中国证监会等监管机构要求、公司债券募集说明书中约定的可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项进行排查。

2023 年度，国泰君安证券根据募集说明书中关于定期报告信息披露的约定，提醒发行人披露 2023 年度债券年度报告和 2023 半年度债券年度报告。国泰君安证券按照发行人重大事项公告及时披露临时受托管理事务报告，具体如下：

2023 年 3 月，发行人对外公告重大事项公告，国泰君安证券按照相关规定披露了《融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）临时受托管理事务报告》，提请投资者关注相关风险。

2023 年 5 月，发行人对外公告 2023 年第一次债券持有人会议决议公告，国泰君安证券按照相关规定披露了《融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）临时受托管理事务报告》，提请投资者关注相关风险。

2023 年 6 月，发行人对外公告重大事项公告，国泰君安证券按照相关规定披露了《融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）临时受托管理事务报告》，提请投资者关注相关风险。

2023 年 6 月，发行人对外公告中诚信国际关于延迟披露公司债券评级报告的公告，国泰君安证券按照相关规定披露了《融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）临时受托管理事务报告》，提请投资者关注相关风险。

2023 年 7 月，发行人对外公告被采取行政监管措施的公告，国泰君安证券按照相关规定披露了《融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）临时受托管理事务报告》，提请投资者关注相关风险。

2023 年 7 月，发行人对外公告关于债务逾期情况的公告，国泰君安证券按照相关规定披露了《融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）临时受托管理事务报告》，提请投资者关注相关风险。

2023年8月，发行人对外公告关于终止主体和相关债项评级的公告，国泰君安证券按照相关规定披露了《融信（福建）投资集团有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）临时受托管理事务报告》，提请投资者关注相关风险。

2023年8月，发行人对外公告无法按时披露公司债券中期报告的公告，国泰君安证券按照相关规定披露了《融信（福建）投资集团有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）临时受托管理事务报告》，提请投资者关注相关风险。

2023年9月，发行人对外公告增信措施变更的公告，国泰君安证券按照相关规定披露了《融信（福建）投资集团有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）临时受托管理事务报告》，提请投资者关注相关风险。

2023年10月，发行人对外公告2023年分期偿付（第一次）的公告，国泰君安证券按照相关规定披露了《融信（福建）投资集团有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）临时受托管理事务报告》，提请投资者关注相关风险。

2023年11月，发行人对外公告2023年分期偿付（第二次）的公告，国泰君安证券按照相关规定披露了《融信（福建）投资集团有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）临时受托管理事务报告》，提请投资者关注相关风险。

2023年12月，发行人对外公告2023年分期偿付（第三次）的公告，国泰君安证券按照相关规定披露了《融信（福建）投资集团有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）临时受托管理事务报告》，提请投资者关注相关风险。

2023年12月，发行人对外公告关于公司及子公司涉及重大诉讼（仲裁）的公告，国泰君安证券按照相关规定披露了《融信（福建）投资集团有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）临时受托管理事务报告》，提请投资者关注相关风险。

此外国泰君安证券多次邮件、电话提醒督促融信（福建）投资集团有限公司按照信息披露规则及时披露债务逾期、重大诉讼、失信被执行的相关临时公告，融信（福建）投资集团有限公司存在披露延迟或未披露的情形。

第六章 发行人偿债意愿和能力分析

一、偿债意愿

2023 年度，行业风险持续暴露，房地产开发商面临债务违约和信贷进一步萎缩，房地产市场销售规模大幅下降，受行业趋势影响，对发行人偿债能力带来一定压力。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付息安排。

二、偿债能力

2023 年末和 2022 年末，发行人货币资金账面余额分别为 60.43 亿元和 94.43 亿元，同比下降 36%，根据发行人年报披露 2023 年发行人流动性陷入紧张，公司售楼收入下降，致使货币资金余额降幅明显。2023 年末货币资金受限金额分为 31.31 亿元，占比 51.81%。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司资产科目余额较大的为存货和投资性房地产。存货规模 830.34 亿元，投资性房地产规模 124.83 亿元，其中存货的受限规模为 311.26 亿元，投资性房地产受限规模为 40.09 亿元。受目前的房地产行业周期变化，可能对公司的资产处置周期以及价格造成一定的不利影响。

未来，发行人面临一定的债券到期兑付压力，如果销售回款出现不利的情况，可能会对债券兑付产生一定的影响。国泰君安作为 H 融信 1、H 融信 2 的债券受托管理人将会对融信集团的经营情况、有息负债状况、偿债能力信息保持持续关注。

第七章本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

报告期内，发行人于 2023 年 9 月披露了《融信（福建）投资集团有限公司关于 H 融信 1 债券增信措施变更的公告》和《融信（福建）投资集团有限公司关于 H 融信 2 债券增信措施变更的公告》，拟对 H 融信 1、H 融信 2 增信措施变更。

融信（福建）投资集团有限公司于 2023 年 5 月 5 日至 2023 年 5 月 31 日召开了融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）2023 年第二次债券持有人会议，审议通过了《增信议案》。除原有增信措施维持不变外，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

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。

截至本受托管理报告出具日，杭州恺恒置业有限公司已向本期债券的受托管理人国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）（代表“H 融信 1”全体债券持有人）出具《保证承诺函》。

2、股权质押

（a）郑州 JW 项目所属 A 项目公司 8.33%的股权；（b）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。

截至本受托管理报告出具日，出质人已分别与国泰君安签署了以下协议（合称“《股权质押担保协议》”），并办理质押登记手续：

《河南慧之门企业管理有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H 融信 1”债券持有人）关于郑州苏派置业有限公司之股权质押担保协议》；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）股权出质设字[2023]第 324 号）。

《许昌蓝谷企业管理有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H 融信 1”债券持有人）关于郑州德蓝置业有限公司之股权质押担保协议》；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）股权出质设字[2023]第 326 号）。

（3）收益权质押

（a）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；（就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）；

（b）太原时光之城所属项目公司 12.12%的收益权；（c）青岛海月星湾所属项目公司 7.72%的收益权；（d）湖州 FY 项目所属项目公司 12.12%的收益权；（e）郑州奥体世纪所属项目公司 10.60%的收益权；（（a）至（e）以下称“销售物业资产”）；（f）上海西虹桥壹号所属项目公司 4.69%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。

截至本受托管理报告出具日，出质人已分别与国泰君安签署了以下协议（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，取得《中国人民银行征信中心动产担保登记证明-变更登记》（登记证明编号：2548 8576 0032 1577 4585）：

《河南慧之门企业管理有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H 融信 1”债券持有人）关于郑州苏派置业有限公司之收益权质押协议》；

《许昌蓝谷企业管理有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H 融信 1”债券持有人）关于郑州德蓝置业有限公司之收益权质押协议》；

《郑州克博克企业管理咨询有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H 融信 1”债券持有人）关于郑州中乔房地产开发有限公司之收益权质押协议》；

《郑州融筑房地产开发有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H 融

信 1” 债券持有人) 关于山西融筑房地产开发有限公司之收益权质押协议》；

《青岛融信融美房地产开发有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H 融信 1” 债券持有人）关于青岛西海岸天业建设发展有限公司之收益权质押协议》；

《杭州恺恒置业有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H 融信 1” 债券持有人）关于湖州融扬房地产开发有限公司之收益权质押协议》；

《郑州融筑房地产开发有限公司、融信（福建）投资集团有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H 融信 1” 债券持有人）关于郑州融亮春房地产开发有限公司之收益权质押协议》；

《上海恺承企业管理咨询有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H 融信 1” 债券持有人）关于上海南尚置业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》”。

融信（福建）投资集团有限公司于 2023 年 5 月 5 日至 2023 年 5 月 31 日召开了融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2023 年第二次债券持有人会议，审议通过了《增信议案》。除原有增信措施维持不变外，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

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 1,150,000,000 元（大写壹拾壹亿伍仟万元人民币整）及利息、违约金等款项总额提供连带责任保证。

截至本受托管理报告出具日，杭州恺恒置业有限公司已向本期债券的受托管理人国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）（代表“H 融信 2” 全体债券持有人）出具《保证承诺函》。

2、股权质押

（a）郑州 JW 项目所属 A 项目公司 9.58%的股权；（b）郑州 JW 项目所属

B 项目公司 17.42%的股权为本期债券提供质押担保。

截至本受托管理报告出具日，出质人已分别与国泰君安签署了以下协议（合称“《股权质押担保协议》”），并办理质押登记手续：

《河南慧之门企业管理有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H 融信 2”债券持有人）关于郑州苏派置业有限公司之股权质押担保协议》；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）股权出质设字[2023]第 325 号）。

《许昌蓝谷企业管理有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H 融信 2”债券持有人）关于郑州德蓝置业有限公司之股权质押担保协议》；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）股权出质设字[2023]第 327 号）。

3、收益权质押

（a）郑州 JW 项目所属 A 项目公司 9.58%的收益权、郑州 JW 项目所属 B 项目公司 17.42%的收益权、郑州 JW 项目所属 C 项目公司 17.42%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）

（b）太原时光之城所属项目公司 13.93%的收益权；（c）青岛海月星湾所属项目公司 8.88%的收益权；（d）湖州 FY 项目所属项目公司 13.93%的收益权；（e）郑州奥体世纪所属项目公司 12.19%的收益权；（（a）至（e）以下称“销售物业资产”）；（f）上海西虹桥壹号所属项目公司 5.40%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。

截至本受托管理报告出具日，出质人已分别与国泰君安签署了以下协议（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-变更登记》（登记证明编号：2549 5263 0032 1598 1899）：

《河南慧之门企业管理有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H 融

信 2” 债券持有人) 关于郑州苏派置业有限公司之收益权质押协议》；

《许昌蓝谷企业管理有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H 融信 2” 债券持有人）关于郑州德蓝置业有限公司之收益权质押协议》；

《郑州克博克企业管理咨询有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H 融信 2” 债券持有人）关于郑州中乔房地产开发有限公司之收益权质押协议》；

《郑州融筑房地产开发有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H 融信 2” 债券持有人）关于山西融筑房地产开发有限公司之收益权质押协议》；

《青岛融信融美房地产开发有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H 融信 2” 债券持有人）关于青岛西海岸天业建设发展有限公司之收益权质押协议》；

《杭州恺恒置业有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H 融信 2” 债券持有人）关于湖州融扬房地产开发有限公司之收益权质押协议》；

《郑州融筑房地产开发有限公司、融信（福建）投资集团有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H 融信 2” 债券持有人）关于郑州融亮春房地产开发有限公司之收益权质押协议》；

《上海恺承企业管理咨询有限公司和国泰君安证券股份有限公司（代表“H 融信 2” 债券持有人）关于上海南尚置业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》”。

第八章债券持有人会议召开情况

一、H 融信 1

1、“H 融信 1” 2023 年度第一次债券持有人会议

根据《募集说明书》及《融信（福建）投资集团有限公司关于召开“H 融信 1” 2023 年度第一次债券持有人会议的通知》的相关规定，融信（福建）投资集团有限公司于 2023 年 4 月 28 日召开了“H 融信 1” 2023 年度第一次债券持有人会议。

根据 2023 年 4 月 28 日发行人对外公告的融信(福建)投资集团有限公司公开发行 2019 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和北京市奋讯律师事务所关于融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）2023 年度第一次债券持有人会议的法律意见书，表决结果如下：

议案一《关于调整宽限期安排的议案》获得代表本期债券过半数表决权的债券持有人或其代理人同意，此议案通过。

议案二《关于豁免本次会议补充通知时间等要求的议案》获得代表本期债券过半数表决权的债券持有人或其代理人同意，此议案通过。

北京市奋讯律师事务所对本次债券持有人会议出具了法律意见书，结论性意见为本次债券持有人会议的召集和召开程序、召集人资格和出席会议人员资格、表决程序、表决结果等事宜，均符合相关法律法规以及《募集说明书》、《债券持有人会议规则》的有关规定，合法有效。

2、“H 融信 1” 2023 年度第二次债券持有人会议

根据《募集说明书》及《融信（福建）投资集团有限公司关于召开“H 融信 1” 2023 年度第二次债券持有人会议的通知》的相关规定，融信（福建）投资集团有限公司于 2023 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 31 日召开了“H 融信 1” 2023 年度第二次债券持有人会议。

根据 2023 年 5 月 31 日发行人对外公告的融信(福建)投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)(品种一)2023 年第二次债券持有人会议决议公告和北京市奋讯律师事务所关于融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）2023 年度第二次债券持有人会议的法律意见书，表决结果如下：

议案一《关于进一步调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施的议案》获得代表本期债券过半数表决权的债券持有人或其代理人同意，此议案通过。

议案二《关于豁免本次会议补充通知时间等要求的议案》获得代表本期债券过半数表决权的债券持有人或其代理人同意，此议案通过。

北京市奋讯律师事务所对本次债券持有人会议出具了法律意见书，结论性意见为本次债券持有人会议的召集和召开程序、召集人资格和出席会议人员资格、表决程序、表决结果等事宜，均符合相关法律法规以及《募集说明书》、《债券持有人会议规则》的有关规定，合法有效。

3、“H 融信 1” 2023 年度第三次债券持有人会议

根据《募集说明书》及《融信（福建）投资集团有限公司关于召开“H 融信 1” 2023 年度第三次债券持有人会议的通知》的相关规定，融信（福建）投资集团有限公司于 2023 年 6 月 1 日召开了“H 融信 1” 2023 年度第三次债券持有人会议。

根据 2023 年 6 月 2 日发行人对外公告的融信(福建)投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)(品种一)2023 年第三次债券持有人会议决议公告和北京市奋讯律师事务所关于融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）2023 年度第三次债券持有人会议的法律意见书，表决结果如下：

议案一《关于调整宽限期安排的议案》获得代表本期债券过半数表决权的债券持有人或其代理人同意，此议案通过。

议案二《关于豁免本次会议补充通知时间等要求的议案》获得代表本期债券过半数表决权的债券持有人或其代理人同意，此议案通过。

北京市奋迅律师事务所对本次债券持有人会议出具了法律意见书,结论性意见为本次债券持有人会议的召集和召开程序、召集人资格和出席会议人员资格、表决程序、表决结果等事宜,均符合相关法律法规以及《募集说明书》、《债券持有人会议规则》的有关规定,合法有效。

二、H 融信 2

1、“H 融信 2”2023 年度第一次债券持有人会议

根据《募集说明书》及《融信(福建)投资集团有限公司关于召开“H 融信 2”2023 年度第一次债券持有人会议的通知》的相关规定,融信(福建)投资集团有限公司于 2023 年 4 月 28 日召开了“H 融信 2”2023 年度第一次债券持有人会议。

根据 2023 年 4 月 28 日发行人对外公告的融信(福建)投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)(品种二)2023 年第一次债券持有人会议决议公告和北京市奋迅律师事务所关于融信(福建)投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)(品种二)2023 年度第一次债券持有人会议的法律意见书,表决结果如下:

议案一《关于调整宽限期安排的议案》获得代表本期债券过半数表决权的债券持有人或其代理人同意,此议案通过。

议案二《关于豁免本次会议补充通知时间等要求的议案》获得代表本期债券过半数表决权的债券持有人或其代理人同意,此议案通过。

北京市奋迅律师事务所对本次债券持有人会议出具了法律意见书,结论性意见为本次债券持有人会议的召集和召开程序、召集人资格和出席会议人员资格、表决程序、表决结果等事宜,均符合相关法律法规以及《募集说明书》、《债券持有人会议规则》的有关规定,合法有效。

2、“H 融信 2”2023 年度第二次债券持有人会议

根据《募集说明书》及《融信(福建)投资集团有限公司关于召开“H 融信 2”2023 年度第二次债券持有人会议的通知》的相关规定,融信(福建)投资集

团有限公司于 2023 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 31 日召开了“H 融信 2”2023 年度第二次债券持有人会议。

根据 2023 年 5 月 31 日发行人对外公告的融信(福建)投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)(品种二)2023 年第二次债券持有人会议决议公告和北京市奋讯律师事务所关于融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2023 年度第二次债券持有人会议的法律意见书，表决结果如下：

议案一《关于进一步调整债券本息兑付安排、增加偿付保障措施的议案》获得代表本期债券过半数表决权的债券持有人或其代理人同意，此议案通过。

议案二《关于豁免本次会议补充通知时间等要求的议案》获得代表本期债券过半数表决权的债券持有人或其代理人同意，此议案通过。

北京市奋讯律师事务所对本次债券持有人会议出具了法律意见书，结论性意见为本次债券持有人会议的召集和召开程序、召集人资格和出席会议人员资格、表决程序、表决结果等事宜，均符合相关法律法规以及《募集说明书》、《债券持有人会议规则》的有关规定，合法有效。

3、“H 融信 2”2023 年度第三次债券持有人会议

根据《募集说明书》及《融信（福建）投资集团有限公司关于召开“H 融信 2”2023 年度第三次债券持有人会议的通知》的相关规定，融信（福建）投资集团有限公司于 2023 年 6 月 1 日召开了“H 融信 2”2023 年度第三次债券持有人会议。

根据 2023 年 6 月 2 日发行人对外公告的融信(福建)投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)(品种二)2023 年第三次债券持有人会议决议公告和北京市奋讯律师事务所关于融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2023 年度第三次债券持有人会议的法律意见书，表决结果如下：

议案一《关于调整宽限期安排的议案》获得代表本期债券过半数表决权的债券持有人或其代理人同意，此议案通过。

议案二《关于豁免本次会议补充通知时间等要求的议案》获得代表本期债券过半数表决权的债券持有人或其代理人同意，此议案通过。

北京市奋迅律师事务所对本次债券持有人会议出具了法律意见书，结论性意见为本次债券持有人会议的召集和召开程序、召集人资格和出席会议人员资格、表决程序、表决结果等事宜，均符合相关法律法规以及《募集说明书》、《债券持有人会议规则》的有关规定，合法有效。

第九章 发行人本期债券的本息偿付情况

一、本期公司债券本期偿付情况

本期债券的起息日为 2019 年 7 月 3 日，本期债券品种一兑付日期为 2023 年 7 月 3 日；若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 7 月 3 日；若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 7 月 3 日。本期债券品种二的兑付日为 2024 年 7 月 3 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 7 月 3 日。

发行人已于 2023 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 31 日召开了“H 融信 1”2023 年度第二次债券持有人会议，根据持有人会议结果公告：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 日向本期债券分别兑付本金面值（以 100 元/张为基准）的 0.1%、0.2%、0.3%和 0.4%。拟于 2025 年 1 月 28 日、2025 年 4 月 28 日、2025 年 7 月 28 日、2025 年 10 月 28 日、2026 年 1 月 28 日、2026 年 4 月 28 日向本期债券分别兑付本金面值（以 100 元/张为基准）的 5%、10%、15%、20%、25%、24%。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 5.28 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摊还。

发行人已于 2023 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 31 日召开了“H 融信 2”2023 年度第二次债券持有人会议，根据持有人会议结果公告：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 日向本期债券分别兑付本金面值（以 100 元/张为基准）的 0.1%、0.2%、0.3%和 0.4%。拟于 2025 年 1 月 28 日、2025 年 4 月 28 日、2025 年 7 月 28 日、2025 年 10 月 28 日、2026 年 1 月 28 日、2026 年 4 月 28 日向本期债券分别兑付本金面值（以 100 元/张为基准）的 5%、10%、15%、20%、25%、24%。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 5.55 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摊还。

截止本受托报告出具日，H 融信 1 和 H 融信 2 已完成前四次分期偿付的本息兑付。

第十章本期债券的信用评级情况

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。”

作为本期公司债券的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十一章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

无

（本页无正文，为《融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）2023 年度受托管理事务报告》之盖章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

