

债券代码：151672.SH

债券简称：H 融侨 F1

债券代码：166419.SH

债券简称：H0 融侨 F1

债券代码：163659.SH

债券简称：H20 融侨 1

债券代码：175354.SH

债券简称：H20 融侨 2

债券代码：188318.SH

债券简称：H21 融侨 1



# 融侨集团股份有限公司 公司债券受托管理事务报告 (2023 年度)

债券受托管理人



(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)

二零二四年六月

## 目 录

重要提示	4
第一章 受托管理的公司债券概况	5
一、“H 融侨 F1”	5
二、“H0 融侨 F1”	5
三、“H20 融侨 1”	6
四、“H20 融侨 2”	7
五、“H21 融侨 1”	7
第二章 受托管理人履行职责情况	9
第三章 发行人 2023 年度经营和财务状况	11
一、发行人基本情况	11
二、发行人 2023 年度经营情况	11
三、发行人 2023 年财务数据情况	12
第四章 募集资金使用及专项账户运作情况	14
一、募集资金使用情况	14
二、专项账户运作情况	15
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况	16
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	19
一、增信机制	19
二、偿债保障措施的执行情况	19
三、内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况	20
第七章 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（如有）	21
第八章 发行人公司债券本息偿付情况	22
一、“H 融侨 F1”	22
二、“H0 融侨 F1”	22
三、“H20 融侨 1”	23
四、“H20 融侨 2”	24
五、“H21 融侨 1”	25
第九章 债券持有人会议召开情况	27

第十章 偿债能力和意愿分析.....	30
第十一章 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 .	32

## 重要提示

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”）编制本报告的内容及信息均来源于融侨集团股份有限公司（以下简称“融侨集团”、“发行人”或“公司”）对外公布的《融侨集团股份有限公司公司债券年度报告（2023年）》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明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，投资者应对相关事项做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为华泰联合证券所作的承诺或声明。

## 第一章 受托管理的公司债券概况

截至本受托报告出具日，融侨集团股份有限公司发行且存续的由华泰联合证券担任受托管理人的债券包括：“H 融侨 F1”、“H0 融侨 F1”、“H20 融侨 1”、“H20 融侨 2”及“H21 融侨 1”（以下简称“各期债券”），债券具体情况如下：

### 一、“H 融侨 F1”

1、债券名称	融侨集团股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期)
2、债券简称	H 融侨 F1
3、债券代码	151672
4、发行日	2019 年 6 月 4 日
5、起息日	2019 年 6 月 5 日
6、到期日	2026 年 11 月 30 日
7、债券余额（亿元）	3.125
8、截止报告期末的利率(%)	7.00
9、还本付息方式	根据“H 融侨 F1”相关债券持有人会议决议，本债券还本付息方式为以截至 2023 年 8 月 31 日未兑付债券利息与本债券未兑付本金作为调整后的债券本金基础合并计息，于 2025 年 8 月 31 日、2025 年 11 月 30 日、2026 年 2 月 28 日、2026 年 5 月 31 日及 2026 年 8 月 31 日、2026 年 11 月 30 日分 6 期兑付，各期兑付比例分别为 5%、15%、20%、20%、20%、20%，期间新增利息利随本清
10、交易场所	上交所
11、主承销商	华泰联合证券有限责任公司，华创证券有限责任公司，国新证券股份有限公司
12、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
13、投资者适当性安排	专业机构投资者
14、适用的交易机制	竞价和协议交易
15、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	本期债券已按照《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》（上证发[2019]59 号）的规定，作为特定债券进行转让

### 二、“H0 融侨 F1”

1、债券名称	融侨集团股份有限公司非公开发行 2020 年公司债券(第一期)
2、债券简称	H0 融侨 F1
3、债券代码	166419

4、发行日	2020年3月24日
5、起息日	2020年3月26日
6、到期日	2026年11月30日
7、债券余额（亿元）	2.00
8、截止报告期末的利率（%）	6.50
9、还本付息方式	根据“H0融侨F1”相关债券持有人会议决议，本债券还本付息方式为以截至2023年8月31日未兑付债券利息与本债券未兑付本金作为调整后的债券本金基础合并计息，于2025年8月31日、2025年11月30日、2026年2月28日、2026年5月31日及2026年8月31日、2026年11月30日分6期兑付，各期兑付比例分别为5%、15%、20%、20%、20%、20%，期间新增利息利随本清
10、交易场所	上交所
11、主承销商	华泰联合证券有限责任公司，华创证券有限责任公司，国新证券股份有限公司
12、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
13、投资者适当性安排	专业机构投资者
14、适用的交易机制	竞价和协议交易
15、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	本期债券已按照《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》（上证发[2019]59号）的规定，作为特定债券进行转让

### 三、“H20融侨1”

1、债券名称	融侨集团股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）
2、债券简称	H20融侨1
3、债券代码	163659
4、发行日	2020年6月18日
5、起息日	2020年6月22日
6、到期日	2026年11月30日
7、债券余额（亿元）	20.00
9、截止报告期末的利率（%）	6.50
9、还本付息方式	根据“H20融侨1”相关债券持有人会议决议，本债券还本付息方式为以截至2023年8月31日未兑付债券利息与本债券未兑付本金作为调整后的债券本金基础合并计息，于2025年8月31日、2025年11月30日、2026年2月28日、2026年5月31日及2026年8月31日、2026年11月30日分6期兑付，各期兑付比例分别为5%、15%、20%、20%、20%、20%，期间新增利息利随本清

10、交易场所	上交所
11、主承销商	华泰联合证券有限责任公司，海通证券股份有限公司，西南证券股份有限公司
12、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
13、投资者适当性安排	专业机构投资者
14、适用的交易机制	竞价和协议交易
15、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	本期债券已按照《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》（上证发[2019]59号）的规定，作为特定债券进行转让

#### 四、“H20 融侨 2”

1、债券名称	融侨集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第二期)（品种一）
2、债券简称	H20 融侨 2
3、债券代码	175354
4、发行日	2020 年 11 月 16 日
5、起息日	2020 年 11 月 18 日
6、到期日	2026 年 11 月 30 日
7、债券余额（亿元）	8.00
8、截止报告期末的利率(%)	6.80
9、还本付息方式	根据“H20 融侨 2”相关债券持有人会议决议，本债券还本付息方式为以截至 2023 年 8 月 31 日未兑付债券利息与本债券未兑付本金作为调整后的债券本金基础合并计息，于 2025 年 8 月 31 日、2025 年 11 月 30 日、2026 年 2 月 28 日、2026 年 5 月 31 日及 2026 年 8 月 31 日、2026 年 11 月 30 日分 6 期兑付，各期兑付比例分别为 5%、15%、20%、20%、20%、20%，期间新增利息利随本清
10、交易场所	上交所
11、主承销商	华泰联合证券有限责任公司，海通证券股份有限公司，西南证券股份有限公司
12、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
13、投资者适当性安排	专业机构投资者
14、适用的交易机制	竞价和协议交易
15、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	本期债券已按照《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》（上证发[2019]59号）的规定，作为特定债券进行转让

#### 五、“H21 融侨 1”

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
4、发行日	2021 年 6 月 28 日
5、起息日	2021 年 6 月 30 日
6、到期日	2026 年 11 月 30 日
7、债券余额(亿元)	10.60
8、截止报告期末的利率(%)	7.00
9、还本付息方式	根据“H21 融侨 1”相关债券持有人会议决议,本债券还本付息方式为以截至 2023 年 8 月 31 日未兑付债券利息与本债券未兑付本金作为调整后的债券本金基础合并计息,于 2025 年 8 月 31 日、2025 年 11 月 30 日、2026 年 2 月 28 日、2026 年 5 月 31 日及 2026 年 8 月 31 日、2026 年 11 月 30 日分 6 期兑付,各期兑付比例分别为 5%、15%、20%、20%、20%、20%,期间新增利息利随本清
10、交易场所	上交所
11、主承销商	华泰联合证券有限责任公司,海通证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司
12、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
13、投资者适当性安排	专业机构投资者
14、适用的交易机制	竞价和协议交易
15、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	本期债券已按照《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》(上证发[2019]59 号)的规定,作为特定债券进行转让



## 第二章 受托管理人履行职责情况

华泰联合证券作为“H 融侨 F1”、“H0 融侨 F1”、“H20 融侨 1”、“H20 融侨 2”及“H21 融侨 1”的债券受托管理人，报告期内，华泰联合证券严格按照《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》、《公司债券存续期信用风险管理指引》等相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及与发行人签署的《受托管理协议》，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。在债券受托管理期内，受托管理人履职基本情况如下：

### 1、持续督促发行人履行定期信息披露义务

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。发行人于 2023 年 8 月 31 日在上海证券交易所网站披露了《融侨集团股份有限公司公司债券 2023 年半年度报告》及《融侨集团股份有限公司 2023 年中期财务报表及附注》；于 2024 年 4 月 30 日在上海证券交易所网站披露了《融侨集团股份有限公司公司债券年度报告（2023 年）》及《融侨集团股份有限公司 2023 年度财务审计报告》。

### 2、监督发行人募集资金使用情况

2023 年 1 月 1 日至本报告出具日，发行人无新发行债券，我司受托债券募集资金均在此期间之前使用完毕。

### 3、协助发行人妥善处理债券兑付事项

2023 年 1 月 1 日至本报告出具日，华泰联合证券协助发行人完成“H 融侨 F1”、“H0 融侨 F1”、“H20 融侨 1”、“H20 融侨 2”及“H21 融侨 1”五只债券的展期工作。

### 4、持续关注发行人的资信状况

受托管理人每月定期监测发行人是否发生重大事项，并在相关重大事项发生时，督促发行人及时履行信息披露义务。

## **5、存续期信用风险管理工作情况**

根据《受托管理协议》约定，受托管理人每年对发行人进行不定期回访，监督发行人各项义务履行情况。

## **6、督促发行人做好信息披露工作及及时出具临时受托管理报告**

2023年1月1日至本报告出具日，华泰联合证券根据《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露》、《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》等文件要求，逐项核查重大事项触发公告情况，并及时督促发行人履行信息披露义务，自2022年以来，特别是发行人流动性风险暴露后，华泰联合证券进一步加强了发行人相关信息披露的督促管理工作，进一步提升了发行人信息披露的质量。

### 第三章 发行人 2023 年度经营和财务状况

#### 一、发行人基本情况

注册名称	融侨集团股份有限公司
中文简称	融侨集团
外文名称	Rong Qiao Group Co., Ltd
注册资本	142,368 万元人民币
实缴资本	142,368 万元人民币
法定代表人	林宏修
成立日期	1998 年 10 月 14 日
企业类型	股份有限公司（台港澳与境内合资、未上市）
注册地址	福州市闽江大道 167 号
注册地址邮政编码	350008
办公地址	福州市台江区江滨大道融侨江滨广场 100-2 号融侨中心 38 层
办公地址邮政编码	350001
统一社会信用代码	913500006110099603
所属行业	房地产业
经营范围	福州市鼓楼区洪山镇西河地块，仓山区西至聚龙路、南临建华州、北到建新镇郭厝里地块，台江区六一中路东侧地块规划范围内从事住宅开发及相关的物业管理。出售和出租自建商品房；物业管理；开发建设金山大桥；信息咨询服务。（涉及审批许可项目的，只允许在审批许可的范围和有效期内从事生产经营）（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

##### 1、主营业务分版块、分产品情况

单位：亿元

业务板块	2023 年				2022 年			
	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 (%)
房地产开发	170.73	157.96	7.48	98.60	222.43	235.58	-5.91	97.05
工程施工	0.18	0.15	16.67	0.10	0.24	0.18	25.00	0.10
酒店餐饮	0.51	0.29	43.14	0.29	0.42	0.25	40.48	0.18

业务板块	2023年				2022年			
	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 (%)
物业及租赁服务	1.57	0.12	92.36	0.91	5.90	5.05	14.41	2.57
其他业务	0.16	0.18	-12.5	0.09	0.19	0.16	15.79	0.08
合计	173.15	158.7	9.11%	100.00	229.18	241.22	-5.25	100.00

## 2、发行人主营业务各版块收入、成本、毛利率变动分析

(1)报告期内发行人房地产开发营业成本及毛利率变动较大的原因系：2023年末针对存在减值的存货计提了对应的减值准备，因此2023年交房结转营业成本有所下降，且本年交付结转的部分福州项目（如外滩5C）毛利率较高；

(2)发行人工程施工收入规模较小，发行人2023年收入及成本规模均有所收缩，受承包项目的结构不同影响，毛利率波动属于正常现象；

(3)报告期内物业及租赁服务板块营业收入及营业成本均降幅较大的原因为：2022年年底公司为改善现金流、保交付等目的出售了福州融侨物业管理有限公司股权，因此2023年度该板块中对应物业管理的收入大幅减少；毛利率同比上浮较高的原因为：2023年该板块中的收入主要为投资性房地产的租赁收入，本公司投资性房地产以公允价值模式计量，不计提资产折旧，因此毛利率较高，导致2023年整体板块毛利率相比上年波动较大；

(4)发行人的主营业务中其他业务收入占比极小，属于正常业务波动范围；

## 三、发行人2023年财务数据情况

发行人最近两年主要会计数据以及财务指标列示如下：

### 1、融侨集团主要财务指标

项目	截至2023年12月31日 (亿元)	截至2022年12月31日 (亿元)	同比变动
总资产	426.40	626.43	-31.93%
其中：货币资金	10.50	28.34	-62.95%
总负债	357.09	508.69	-29.80%
其中：1.金融负债	222.38	229.12	-2.94%
2.经营性负债	134.71	279.57	-51.82%

其中：1.流动负债	153.15	363.67	-57.89%
2.非流动负债	203.94	145.03	40.62%
其中：1.公司债券	63.73	63.73	0.00%
净资产	69.31	117.74	-41.13%
<b>项目</b>	<b>2023年度（亿元）</b>	<b>2022年度（亿元）</b>	<b>同比变动</b>
营业收入	174.11	230.95	-24.61%
归属于母公司股东的净利润	-41.52	-78.60	-47.18%
经营活动产生的现金流量净额	2.58	34.68	-92.56%
投资活动产生的现金流量净额	-3.60	1.87	-292.51%
筹资活动产生的现金流量净额	-12.99	-85.75	-84.85%

## 2、偿债能力相关财务指标

截至 2023 年末，发行人长期与短期偿债能力变化情况如下：

项目	截至 2023 年 12 月 31 日	截至 2022 年 12 月 31 日	同比变动
资产负债率	83.74%	81.21%	3.12%
利息保障倍数	-3.87	-5.73	32.46%
流动比率	1.84	1.27	44.88%
速动比率	0.56	0.34	64.71%
现金流动负债比率	0.02	0.1	-80.00%
到期债务偿付率	0.09	0.35	-74.29%

## 第四章 募集资金使用及专项账户运作情况

### 一、募集资金使用情况

#### 1、“H 融侨 F1”

“H 融侨 F1”债券募集资金 10.00 亿元，扣除发行费用后募集资金到账金额 9.95 亿元。

该期债券募集资金根据募集说明书约定用途拟全部用于偿还公司债务，其中 7.75 亿元用于偿还“16 融侨 01”回售部分本金，剩余 2.25 亿元用于偿还“16 融侨 02”回售本金。截至本受托报告出具之日，募集资金已全部使用完毕，用途符合募集说明书的约定。

#### 2、“H0 融侨 F1”

“H0 融侨 F1”债券募集资金 12.30 亿，扣除发行费用后募集资金到账金额 12.29 亿元。

该期债券募集资金根据募集说明书约定用途扣除发行费用后拟全部用于偿还到期或回售公司债券本金，其中 5.96 亿元用于偿还“18 融侨 01”回售部分本金，0.087 亿元用于偿还“16 融侨 01”回售部分本金，0.28 亿元用于偿还“16 融侨 02”回售部分本金，剩余 5.973 亿元用于偿还“18 融侨 02”回售部分本金。截至本受托报告出具之日，募集资金已全部使用完毕，用途符合募集说明书的约定。

#### 3、“H20 融侨 1”

“H20 融侨 1”债券募集资金 20.00 亿元，扣除发行费用后募集资金到账金额 19.98 亿元。

该期债券募集资金根据募集说明书约定的用途偿还公司已发行的公司债券本金。截至募集说明书出具之日，其中 8.897 亿元已用于偿还“18 融侨 02”回售部分本金，6.960 亿元已用于偿还“18 融侨 03”回售部分本金，2.16 亿元已用于偿还“16 融侨 01”到期本金，1.983 亿元已用于偿还“19 融侨 F2”回售部分

本金。截至本受托报告出具之日，募集资金已全部使用完毕，用途符合募集说明书的约定。

#### **4、“H20 融侨 2”**

“H20 融侨 2”债券募集资金 8.00 亿元，扣除发行费用后募集资金到账金额 7.992 亿元。

该期债券募集资金根据募集说明书约定拟用于偿还到期或回售公司债券本金。截至募集说明书出具之日，该债券 5.72 亿元已用于偿还“19 融侨 F2”回售部分本金，2.28 亿元已用于偿还“16 融侨 02”到期本金。截至本受托报告出具之日，募集资金已全部使用完毕，用途符合募集说明书的约定。

#### **5、“H21 融侨 1”**

“H21 融侨 1”债券募集资金 10.60 亿元，扣除发行费用后募集资金到账金额 10.5894 亿元。

该期债券募集资金根据募集说明书约定拟用于偿还到期或回售公司债券本金。截至本受托报告出具之日，该债券募集资金 10.60 亿元已全部用于偿还“16 融侨 02”到期本金，募集资金已全部使用完毕，用途符合募集说明书的约定。

## **二、专项账户运作情况**

发行人本期债券募集资金采取专项账户监管模式，募集资金专项账户主要用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，发行人已分别与相关监管银行设立了公司债券募集资金专项账户，发行人已将债券募集资金集中存放于募集资金专户内，发行人对债券募集资金款项的接收和支出活动，均通过上述募集资金专户进行划转。

发行人募集资金专户内的资金已用于各期债券募集说明书中约定的用途，未擅自变更资金用途，募集资金专项账户运作规范。

## 第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

2023 年以来，发行人主要涉及的临时公告情况如下：

序号	公告日期	公告名称	公告事项
1	2023/1/5	融侨集团股份有限公司关于转让子公司福州融侨物业管理有限公司股权的公告	发行人出售物业股权事项
2	2023/2/6	融侨集团股份有限公司关于子公司与中国建筑第八工程局有限公司诉讼事项的公告	无锡融侨与中建八局的工程诉讼调解
3	2023/2/10	融侨集团股份有限公司关于子公司未能清偿恒丰银行福州、郑州分行贷款债务及相关诉讼事项的公告	福州融心-恒丰银行福州分行、河南卓奥-恒丰银行郑州分行债务违约事项
4	2023/5/11	融侨集团股份有限公司关于与恒丰银行股份有限公司郑州分行诉讼事项调解结果的公告	河南卓奥-恒丰银行郑州分行债务调解，达成展期
5	2023/7/10	融侨集团股份有限公司关于与恒丰银行股份有限公司福州分行诉讼进展的公告	福州融心-恒丰银行福州分行诉讼进展：一审判决
6	2023/7/13	融侨集团股份有限公司累计诉讼及仲裁事项的公告	汇总披露集团整体诉讼仲裁情况-自愿性披露
7	2023/8/1	融侨集团股份有限公司关于与中建投信托股份有限公司诉讼进展的公告	中建投信托诉讼进展：一审判决
8	2023/8/2	融侨集团股份有限公司关于公司债务逾期情况的公告	汇总披露集团整体债务违约情况（含贷款违约及商票违约）-自愿性披露
9	2023/9/11	融侨集团股份有限公司关于与恒丰银行股份有限公司福州分行诉讼进展的公告	福州融心-恒丰银行福州分行诉讼进展：收到执行通知书及报告财产令
10	2023/9/19	融侨集团股份有限公司关于与中建投信托股份有限公司诉讼进展的公告	中建投信托诉讼进展：收到民事裁定书，并冻结上海宝钢 11.4%股权
11	2023/10/9	融侨集团股份有限公司关于与中建投信托股份有限公司诉讼进展的公告	中建投信托诉讼进展：浙江省高院受理融侨上诉的通知
12	2023/10/13	融侨集团股份有限公司关于公司及相关人员收到中国证监会福建监管局警示函的公告	发行人及相关人员收到中国证监会福建监管局警示函



13	2023/10/16	融侨集团股份有限公司关于与龙岩腾辉土石方工程有限公司诉讼事项的公告	龙岩中奥-龙岩腾辉工程施工：收到执行通知书、财产报告令及执行裁定书，冻结了发行人相关资产。（该案标的未达到披露标准，但因该案件冻结了发行人大量股权，出于谨慎性考虑，进行披露）
14	2023/10/24	融侨集团股份有限公司关于公司债务逾期、累计诉讼仲裁及经营情况的公告	汇总披露集团整体债务逾期、累计诉讼仲裁及经营情况
15	2023/11/10	融侨集团股份有限公司关于“平安信托融侨15号集合资金信托计划”展期事项的公告	福清融侨置业-平安信托展期一事
16	2023/11/21	融侨集团股份有限公司关于与中建投信托股份有限公司诉讼进展的公告	中建投信托诉讼进展：融侨撤诉
17	2023/11/23	融侨集团股份有限公司相关主体被限制高消费的公告	黄尚辉限高
18	2023/12/1	融侨集团股份有限公司涉及重要诉讼及未能清偿到期债务等事项的公告	武汉融侨置业与圆融大额诉讼、集团及相关主体限高、郑州融贯东方资产债务逾期
19	2023/12/14	融侨集团股份有限公司关于与龙岩腾辉土石方工程有限公司诉讼事项的公告	龙岩中奥-龙岩腾辉工程施工：披露了股权冻结清单
20	2023/12/19	融侨集团股份有限公司关于子公司债务展期等事项的公告	郑州融贯-东方资产展期、人员变更
21	2024/1/2	融侨集团股份有限公司关于重要子公司股权解除保全等事项的公告	上海宝钢股权解冻、变更
22	2024/1/18	融侨集团股份有限公司关于公司债务逾期、累计诉讼仲裁及经营情况的公告	汇总披露集团整体债务逾期、累计诉讼仲裁及经营情况
23	2024/1/29	融侨集团股份有限公司关于重要诉讼案件取得进展等事项的公告	武汉融侨置业与圆融大额诉讼取得进展、林宏修与黄尚辉因中奥案件被限高
24	2024/4/18	融侨集团股份有限公司关于公司债务逾期、累计诉讼仲裁及经营情况的公告	汇总披露集团整体债务逾期、累计诉讼仲裁及经营情况
25	2024/4/23	融侨集团股份有限公司关于重要诉讼案件取得进展等事项的公告	武汉融侨置业与圆融大额诉讼取得进展（原告撤诉）、林宏修限高、黄尚辉因龙岩融侨置业案

			件限高
26	2024/4/25	融侨集团股份有限公司关于募投项目情况发生变化的公告	天津融津自持转可售
27	2024/4/25	融侨集团股份有限公司关于债券增信保障措施相关资产情况发生变化的公告	天津融津自持转可售
28	2024/5/8	融侨集团股份有限公司关于与中建投信托股份有限公司诉讼进展的公告	中建投申请执行

针对发行人如上临时公告，我司根据各期债券《受托管理协议》等文件的相关要求，出具了相应临时受托管理事务报告。

## 第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

### 一、增信机制

根据相关债券的持有人会议决议，相关“H 融侨 F1”、“H0 融侨 F1”、“H20 融侨 1”、“H20 融侨 2”及“H21 融侨 1”五只债券增信情况如下：

#### 1、“H 融侨 F1”增信机制情况如下：

##### **(1) 2022 年增加项目公司股权质押、实控人连带责任保证担保及上海融侨商务中心项目回款优先受偿等增信措施**

为保障债券持有人利益，经公司与“H 融侨 F1”全体债券持有人沟通，于 2022 年 6 月 1 日召开了“19 融侨 F1”2022 年第一次债券持有人会议（以下简称“债券持有人会议”），审议通过了《关于有条件同意调整“19 融侨 F1”兑付方案的议案》（以下简称“《增信议案》”），发行人将以其持有的蓝城融樱投资发展（永泰）有限公司（以下简称“标的公司”）62.80%股权及上述股权对应的全部收益（以下简称“标的资产”），为本期债券全部未付本息提供质押增信。此外，发行人承诺其全资子公司上海宝钢长宁置业有限公司所持上海融侨商务中心 A.F.A 项目回款资金在扣除开发贷、工程款、法定税费、其他必要的销售运营费用等成本及偿还“19 融侨 01”的债券本金、利息及其他相关费用（如需）之后将优先用于偿还“19 融侨 F1”的债券本金、利息及其他相关费用。

##### **(2) 2023 年增加项目剩余/处置收益权增信措施**

经过“H 融侨 F1”2023 年第三次持有人会议决议，因债券兑付方案调整，增加天津张家窝项目、天津酒店及写字楼，福州融侨中心、上海融侨商务中心四个项目剩余/处置收益权为债券增信保障措施。

#### 2、“H0 融侨 F1”、“H20 融侨 1”、“H20 融侨 2”及“H21 融侨 1”增信机制

经过上述债券持有人会议决议，因债券兑付方案调整，增加天津张家窝项目、天津酒店及写字楼，福州融侨中心、上海融侨商务中心四个项目剩余/处置收益权为债券增信保障措施。

### 二、偿债保障措施的执行情况

报告期内，未出现触发偿债保障措施的情形。

### 三、内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

2023 年至本受托报告出具日，发行人存续债券“H 融侨 F1”、“H0 融侨 F1”、“H20 融侨 1”、“H20 融侨 2”及“H21 融侨 1”内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化，具体变化详见本章“一、增信机制”。

## 第七章 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（如有）

发行人在募集说明书中不涉及约定其他重要义务。

## 第八章 发行人公司债券本息偿付情况

### 一、“H 融侨 F1”

“H 融侨 F1”的起息日为 2019 年 6 月 5 日，付息日为 2019 年至 2022 年每年的 6 月 5 日，若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 6 月 5 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；每次付息款项不另计利息。兑付日为 2022 年 6 月 5 日，若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分的兑付日为 2021 年 6 月 5 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。

2022 年 6 月 1 日，发行人召开“19 融侨 F1”2022 年第一次债券持有人会议，审议通过了《关于有条件同意调整“19 融侨 F1”兑付方案的议案》，同意对本期债券本金展期一年。2022 年 6 月 6 日，发行人兑付了“19 融侨 F1”2021 年 6 月 5 日至 2022 年 6 月 4 日期间利息。

2023 年，发行人分别于 6 月、8 月及 9 月召开融侨集团股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）2023 年第一次、第二次及第三次债券持有人会议，根据会议决议，“H 融侨 F1”债券兑付安排如下：

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		<b>100%</b>

### 二、“H0 融侨 F1”

“H0 融侨 F1”的起息日为 2020 年 3 月 26 日，付息日为 2021 年至 2023 年每年的 3 月 26 日，若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为

2021年至2022年每年的3月26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；每次付息款项不另计利息。兑付日为2023年3月26日，若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分的兑付日为2022年3月26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。

2022年3月9日，发行人发布《“20融侨F1”债券回售实施结果公告》，债券回售金额为10.30亿元，2022年3月26日，发行人兑付前述“20融侨F1”债券回售本金及债券2021年3月26日至2022年3月25日利息。

根据《关于召开融侨集团股份有限公司非公开发行2020年公司债券（第一期）2023年第一次债券持有人会议的通知》、《关于召开融侨集团股份有限公司非公开发行2020年公司债券（第一期）2023年第一次债券持有人会议的补充通知》及《融侨集团股份有限公司关于融侨集团股份有限公司非公开发行2020年公司债券（第一期）2023年第一次债券持有人会议决议的公告》，本期债券2022年3月26日至2023年3月25日30%利息已于2023年3月26日兑付，剩余70%利息以及债券本金兑付日调整为2024年3月26日。

2023年9月，发行人召开融侨集团股份有限公司非公开发行2020年公司债券（第一期）2023年第二次债券持有人会议，根据会议决议，“H0融侨F1”债券兑付安排如下：

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%
<b>合计</b>		<b>100%</b>

### 三、“H20融侨1”

“H20 融侨 1”的起息日为 2020 年 6 月 22 日，付息日为本期债券存续期内每年的 6 月 22 日。如投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 6 月 22 日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间付息款项不另计利息。兑付日为 2025 年 6 月 22 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 6 月 22 日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

2023 年，发行人分别于 6 月、8 月及 9 月召开融侨集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)2023 年第一次、第二次及第三次债券持有人会议，根据会议决议，“H20 融侨 1”债券兑付安排如下：

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%
<b>合计</b>		<b>100%</b>

#### 四、“H20 融侨 2”

“H20 融侨 2”的起息日为 2020 年 11 月 18 日，本期债券的付息日为本期债券存续期内每年的 11 月 18 日。如投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 11 月 18 日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。本期债券的兑付日为 2024 年 11 月 18 日。如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 11 月 18 日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，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。

根据《关于召开融侨集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第二期)



《品种一）2022 年第一次债券持有人会议的通知》及《融侨集团股份有限公司关于融侨集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种一）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》，本期债券 2021 年 11 月 18 日至 2022 年 11 月 17 日 70%利息以及展期期间付息日调整为 2023 年 11 月 18 日。

2023 年 9 月，发行人召开融侨集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种一）2023 年第一次债券持有人会议，根据会议决议，“H20 融侨 2”债券兑付安排如下：

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%
<b>合计</b>		<b>100%</b>

## 五、“H21 融侨 1”

“H21 融侨 1”的起息日为 2021 年 6 月 30 日，本期债券的付息日为本期债券存续期内的每年的 6 月 30 日。如投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付款日为 2022 年至 2023 年每年的 6 月 30 日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。本期债券的兑付日为 2025 年 6 月 30 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 6 月 30 日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，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。

2023 年，发行人分别于 6 月、8 月及 9 月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 年第一次、第二次及第三次债券持有人会议，根据会议决议，“H21 融侨 1”债券兑付安排如下：

序号	兑付日	“本金兑付金额”兑付比例
第一期本金	2025/8/31	5%

序号	兑付日	“本金兑付金额”兑付比例
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		<b>100%</b>

## 第九章 债券持有人会议召开情况

2023年1月至本报告出具日，“H融侨F1”、“H0融侨F1”、“H20融侨1”、“H20融侨2”及“H21融侨1”相关债券持有人会议召开情况如下：

召集人	债券简称	召开时间	会议名称	审议议案	会议结果	
融侨集团股份有限公司	H融侨F1	2023年5月31日至2023年6月5日	融侨集团股份有限公司非公开发行2019年公司债券（第一期）2023年第一次债券持有人会议	议案一：《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》	通过	
				议案二：《关于增加宽限期的议案》	通过	
		2023年8月1日至2023年8月2日	融侨集团股份有限公司非公开发行2019年公司债券（第一期）2023年第二次债券持有人会议	议案一：《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》	通过	
				议案二：《关于调整“19融侨F1”宽限期的议案》	通过	
		2023年9月14日至2023年9月22日	融侨集团股份有限公司非公开发行2019年公司债券（第一期）2023年第三次债券持有人会议	议案一：《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》	通过	
				议案二：《关于调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施等的议案》	通过	
				议案三：《关于同意调整“H融侨F1”宽限期的议案》	通过	
		2023年9月22日	融侨集团股份有限公司非公开发行2019年公司债券（第一期）2023年第四次债券持有人会议	议案一：《关于调整“H融侨F1”宽限期的议案》	因参会人数未达到持有人会议规则要求，未形成有效决议	
		H0融侨F1	2023年3月22日至2023年3月23日	融侨集团股份有限公司“20融侨F1”债券2023年	议案一：《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》	通过

召集人	债券简称	召开时间	会议名称	审议议案	会议结果	
			第一次债券持有人会议	议案二：《关于调整债券本息兑付安排的议案》	通过	
		2023年9月14日至2023年9月27日	融侨集团股份有限公司非公开发行2020年公司债券（第一期）2023年第二次债券持有人会议	议案一：《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》	通过	
				议案二：《关于调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施等的议案》	通过	
				议案三：《关于同意调整“H0融侨F1”宽限期的议案》	通过	
	H20融侨1	2023年6月16日至2023年6月20日	融侨集团股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）2023年第一次债券持有人会议	议案一：《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》	通过	
					议案二：《关于增加宽限期的议案》	通过
		2023年8月16日至2023年8月17日	融侨集团股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）2023年第二次债券持有人会议	议案一：《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》	通过	
					议案二：《关于调整“20融侨01”宽限期的议案》	通过
		2023年9月14日至2023年9月27日	融侨集团股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）2023年第三次债券持有人会议	议案一：《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》	通过	
					议案二：《关于调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施等的议案》	通过
					议案三：《关于同意调整“H20融侨1”宽限期的议案》	通过
		H20融侨2	2023年9月14日至2023年9月27日	融侨集团股份有限公司公开发行2020年公司债券（第二期）（品	议案一：《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》	通过

召集人	债券简称	召开时间	会议名称	审议议案	会议结果
			种一) 2023 年第一次债券持有人会议	议案二:《关于调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施等的议案》	通过
				议案三:《关于同意调整“H20 融侨 2”宽限期的议案》	通过
	21 融侨 01	2023 年 6 月 26 日至 2023 年 6 月 28 日	融侨集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券(第一期) 2023 年第一次债券持有人会议	议案一:《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》	通过
				议案二:《关于增加宽限期的议案》	通过
		2023 年 8 月 23 日至 2023 年 8 月 25 日	融侨集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券(第一期) 2023 年第二次债券持有人会议	议案一:《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》	通过
				议案二:《关于调整“21 融侨 01”宽限期的议案》	通过
		2023 年 9 月 14 日至 2023 年 9 月 27 日	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	议案一:《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》	通过
				议案二:《关于调整债券本息兑付安排及增加偿付保障措施等的议案》	通过
				议案三:《关于同意调整“H21 融侨 1”宽限期的议案》	通过

## 第十章 偿债能力和意愿分析

华泰联合证券就发行人 2023 年至本受托管理报告出具日相关情况偿债能力和意愿分析如下：

（1）融侨集团短期、长期偿债指标恶化明显，货币资金降幅较大且非受限金额进一步减少，应对短期债务的偿付能力弱。

（2）截至 2024 年 4 月 30 日，融侨集团仍存在两笔金融负债违约（恒丰银行贷款及中建投信托贷款）；目前存续债券及资产支持证券虽均已完成中长期展期，未出现公开市场违约，但如融侨集团销售经营状况持续未改善，则后续兑付仍然存在较大不确定性。

（3）融侨集团 2023 年度，因结转项目毛利偏低、固定费用偏高以及根据现行状况计提的大量资产减值损失、信用减值损失及公允价值变动收益等因素的影响，净利润为-48.44 亿元，出现大额亏损情况，整体盈利能力大幅削弱。

（4）融侨集团受限资产比重偏高，处置资产难度大，资产处置后偿还存量贷款，几乎无新增现金流流入，资产变现能力与效率偏低。

（5）会计师针对融侨集团 2023 年财务报表出具了保留意见的审计报告，如《融侨集团股份有限公司 2023 年度审计报告》所述，会计师认为公司关于持续经营拟采取的应对措施的实施存在重大不确定性。

（6）2023 年 10 月，因发行人未及时披露子公司建筑施工合同债务纠纷诉讼、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发生重大不利变化收到福建证监局[2023]92 号行政监管措施决定书。

（7）2024 年 4 月，融侨集团发布《关于公司债务逾期、累计诉讼仲裁及经营情况的公告》，截至 2024 年 3 月末，融侨集团及控股子公司合计未能如期偿还的金融机构贷款本金余额约为 4.87 亿元；累计诉讼 11.57 亿元；2023 年，公司总合约销售额约为人民币 42.26 亿元；总合约建筑面积约为 31.25 万平方米；公司合约销售均价为 1.35 万元/平方米；2024 年 1-3 月，公司合约销售金额 2.91 亿元，合约建筑面积 3.37 万平方米，销售均价 0.86 万元/平方米，整体项目去化难度增强。

目前融侨集团股份有限公司处于化解公司债券兑息兑付压力的关键阶段，融侨集团存在逾期债务情况、财务数据持续恶化、与部分金融机构存在诉讼纠纷、并被审计机构出具了保留意见，说明融侨集团整体信用状况仍不容乐观。

## 第十一章 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

报告期内，华泰联合证券受托的发行人存续债券未发生其他需要披露的影响偿债能力和增信措施的重大事项。华泰联合证券将根据相关监管及政策要求，持续做好发行人信用监督及相关受托管理工作，协助做好发行人债务流动性问题化解工作，坚守风险底线，持续做好相关重大事项披露工作。

（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司债券受托管理事务报告（2023年度）》之盖章页）

华泰联合证券有限责任公司

