

债券简称：19 融侨 01

债券代码：155448.SH

融侨集团股份有限公司  
公司债券受托管理事务报告  
(2021 年度)

发行人

融侨集团股份有限公司



(住所：福建省福州市闽江大道 167 号)

债券受托管理人

中国国际金融股份有限公司



(北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层)

二〇二二年六月

## 声明

中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外披露的《融侨集团股份有限公司公司债券年度报告（2021年）》等其他公开披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向中金公司出具的说明文件。

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中金公司所作的承诺或声明。

## 目录

<b>第一章 本期公司债券概况 .....</b>	<b>4</b>
一、公司债券发行核准情况.....	4
二、公司债券发行基本情况.....	4
<b>第二章 受托管理人履行职责情况 .....</b>	<b>6</b>
<b>第三章 发行人 2021 年度经营及财务状况 .....</b>	<b>7</b>
一、发行人基本情况.....	7
二、发行人 2021 年度经营情况.....	7
三、发行人 2021 年度财务情况.....	9
<b>第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....</b>	<b>11</b>
一、本次债券募集资金情况.....	11
二、本次债券募集资金实际使用情况.....	11
三、募集资金专项账户运作情况.....	11
<b>第五章 债券持有人会议召开情况 .....</b>	<b>12</b>
<b>第六章 本期债券利息偿付情况.....</b>	<b>13</b>
<b>第七章 债券跟踪评级情况 .....</b>	<b>14</b>
<b>第八章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况 .....</b>	<b>15</b>
<b>第九章 其他事项.....</b>	<b>16</b>
一、对外担保情况.....	16
二、涉及的未决诉讼或仲裁事项.....	16
三、其他重大事项.....	16

## 第一章 本期公司债券概况

### 一、公司债券发行核准情况

2019年3月20日，经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2019〕444号”文件核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行面值总额不超过20亿元的公司债券。

### 二、公司债券发行基本情况

1、债券简称：19融侨01。

2、债券代码：155448.SH。

3、发行总额：20亿元。

4、债券期限和利率：债券期限为5年；票面利率为6.50%；附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、起息日：2019年6月3日。

6、付息日：2020年至2024年每年的6月3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2022年每年的6月3日。以上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，顺延期间兑息款项不另计利息。

7、本金兑付日：本期债券的兑付日为2024年6月3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6月3日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第1个交易日）。

8、还本付息方式：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

9、债券担保：本期债券无担保。

10、信用级别及资信评级机构：经联合评级综合评定，发行人主体信用等级为AA+，本次债券信用等级为AA+，展望稳定。

11、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

12、募集资金用途：本期发行的公司债券扣除发行费用后拟7亿元用于天津市西青区张家窝镇枫雅道以北项目二期、三期工程住房租赁部分的建设，3亿元用于补充流动资金，10亿元用于偿还预计行使回售权的“16融侨01”或“16

融侨 02” 的本息，具体募集资金用途授权公司董事会根据公司资金需求情况在上述范围内确定。

## 第二章 受托管理人履行职责情况

“融侨集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）”受托管理人为中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“受托管理人”）。

截至本报告出具之日，中金公司严格按照《公司债券发行与交易管理办法》等规定和《债券受托管理协议》的约定履行债券受托管理人职责。

## 第三章 发行人 2021 年度经营及财务状况

### 一、发行人基本情况

- (一) 注册名称：融侨集团股份有限公司
- (二) 注册资本：142,368 万元人民币
- (三) 实缴资本：142,368 万元人民币
- (四) 法定代表人：林宏修
- (五) 成立日期：1998 年 10 月 14 日
- (六) 企业类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、未上市）
- (七) 注册地址：福建省福州市闽江大道 167 号
- (八) 注册地址邮政编码：350008
- (九) 办公地址：福州市台江区江滨西大道融侨江滨广场 100-2 号融侨中心
- (十) 办公地址邮政编码：350004
- (十一) 统一社会信用代码：913500006110099603
- (十二) 所属行业：房地产业
- (十三) 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。（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 2021 年度经营情况

#### （一）总体经营情况

根据公司年度报告，报告期内，公司主要从事房地产销售、物业服务、酒店餐饮业务，主要产品为商品房，以中高档住宅为主、刚需性住房及改善性住房为辅。

2021年，公司实现营业总收入2,060,007.91万元，同比下降7.03%；实现利润总额51,029.57万元，同比下降75.55%；实现归属母公司股东净利润-10,894.58万元，同比下降149.39%。截至2021年12月31日，公司总资产为9,197,067.07万元，

同比下降12.16%；所有者权益为2,564,191.02万元，同比增长0.84%。

## （二）主营业务情况

单位：亿元、% 币种：人民币

业务板块	2021 年度				2020 年度			
	收入	成本	毛利率	收入占比	收入	成本	毛利率	收入占比
房地产开发	197.12	171.71	12.89	96.58	214.15	170	20.61	97.19
工程施工	0.17	0.14	17.65	0.08	0.93	0.54	41.7	0.42
酒店餐饮	0.36	0.24	33.33	0.18	0.13	0.11	15.38	0.06
物业及租赁服务	6.1	4.43	27.38	2.99	4.87	3.51	27.92	2.21
其他业务	0.36	0.21	41.67	0.18	0.25	0.23	7.6	0.11
<b>合计</b>	<b>204.11</b>	<b>176.73</b>	<b>13.41</b>	<b>100</b>	<b>220.33</b>	<b>174.39</b>	<b>20.85</b>	<b>100</b>

### 1、房地产开发业务

房地产开发服务本年毛利率比上年同期减少37.45%，主要原因为本年结转项目中，超过70%项目为2017年-2019年拿地的项目，近几年拿地项目的土地成本上升，且受各地限价政策影响，毛利率逐年走低。

### 2、工程施工业务

本年工程施工服务收入、成本及毛利率下降较多的原因为：受疫情影响，装修公司本年主要对并表范围内的子公司提供施工服务，对外部客户提供施工服务的规模大幅减少，且材料成本及人力成本增加，导致毛利率下降；

### 3、酒店餐饮业务

酒店餐饮板块本年收入、成本及毛利率相较2020年有大幅上升的主要原因为：2020年为疫情爆发初期，酒店经营受影响较大，2021年随着疫情缓解，酒店经营逐渐回暖；

### 4、物业及租赁服务

物业及租赁服务2021年度毛利率为27.38%，和上年同比保持稳定；

### 5、其他业务

其他业务本年收入增长44%，毛利率增长448.25%，原因为：其他业务收入主要为幼儿园经营收入，2021年收入增长，而成本随着疫情减缓反而有所下降，因此毛利率上升。



### 三、发行人 2021 年度财务情况

发行人 2021 年度的财务报告经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，主要会计数据和财务指标如下：

单位：亿元、% 币种：人民币

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	变动比例	变动比例超过 30%的，说明原因
总资产	919.71	1,044.08	-11.91	-
总负债	663.29	789.80	-16.02	-
全部债务	272.69	406.01	-32.84	2021 年公司降杠杆幅度较大，整体有息负债大幅下降
所有者权益	256.42	254.29	0.84	-
营业总收入	206.00	221.58	-7.03	-
利润总额	5.10	20.87	-75.57	公司 2021 年交房结转的项目 70% 以上为 2017-2019 年拿地项目，土地成本高且多地区受限价影响利润低；财务费用增加；2021 年房地产融资通道收缩且市场下行，公司拿地少，导致当年开工面积减少，利息可资本化的金额下降，导致本年利息费用化支出增加等
净利润	0.11	12.04	-99.09	
扣除非经常性损益后净利润	-2.13	9.30	-122.90	
归属于母公司所有者的净利润	-1.09	2.21	-149.41	
经营活动产生现金流量净额	113.26	63.32	78.88	2021 年公司拿地支出大幅减少，本年“购买商品、接受劳务支付的现金”比上年减少 53 亿元
投资活动产生现金流量净额	-2.73	-11.36	-75.97	本年投资支付的现金减少，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少
筹资活动产生现金流量净额	-177.22	-11.26	1,474.51	2021 年公司降杠杆幅度较大，净偿还债务本金超过 144 亿元
流动比率	1.67	1.80	-7.22	-
速动比率	0.53	0.62	-14.52	-
资产负债率	72.12	75.65	-4.67	-
EBITDA	13.19	27.32	-51.72	本年利润总额下降较多
EBITDA 利息倍数	0.50	1.01	-50.50	本年利润总额下降较多
贷款偿还率	100	100	0.00	-
利息偿付率	100	100	0.00	-
对外担保情况	32.77	45.34	-27.72	-

对内对外担保总额	212.42	300.07	-29.21	-
对内对外抵质押资产总额	257.31	323.80	-20.53	-

注：

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

## 第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

### 一、本次债券募集资金情况

2019年3月20日，经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2019〕444号”文件核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行面值总额不超过20亿元的公司债券。

2019年6月3日，发行人发行“融侨集团股份有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）”，募集资金20亿元，扣除承销费用后，10亿元用于偿还到期债务，7亿元用于公司住房租赁项目建设，剩余资金用于补充公司营运资金。本期债券扣除承销费用后的净募集资金已全部汇入发行人本期债券募集资金账户。

### 二、本次债券募集资金实际使用情况

“19融侨01”债券共募集资金20.00亿元，扣除发行费用后募集资金到账金额19.9465亿元。

截至募集说明书出具之日，7亿元已用于公司住房租赁项目建设，2.9465亿元已用于归还融侨半山花园开发贷，10亿元已用于偿还“16融侨01”回售本金，募集资金已全部使用完毕，用途符合募集说明书的约定。

### 三、募集资金专项账户运作情况

本期债券募集资金20亿元，扣除发行费用后的净募集资金已汇入融侨集团在中国建设银行股份有限公司福州城北支行开立的募集资金账户。报告期内，该募集资金账户内资金专款专用，运作正常。

## 第五章 债券持有人会议召开情况

2021 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第六章 本期债券利息偿付情况

本期债券的付息日为2020年至2024年每年的6月3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2022年每年的6月3日。以上日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

2021年6月3日，发行人向“19融侨01”全体债券持有人支付了自2020年6月3日至2021年6月2日期间的利息。

截至本报告出具之日，根据2022年5月31日披露的《融侨集团股份有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）2022年债券回售实施结果公告》，“19融侨01”回售金额1,998,512,000.00元。根据发行人于2022年6月1日披露的《融侨集团股份有限公司关于“19融侨01”2022年第一次债券持有人会议决议的公告》，议案五：《关于进一步调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》取得通过，所有未偿付本金兑付时间调整为2023年6月3日（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，顺延期间付息款项不另计利息）。上述款项应在相应的兑付日前2个交易日内划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户。未回售债券的本金兑付时间不变。“19融侨01”出现本金展期的情况。

## 第七章 债券跟踪评级情况

2021年6月17日，联合资信评估股份有限公司出具了《融侨集团股份有限公司公开发行公司债券2021年跟踪评级报告》，根据评级报告，“19融侨01”信用等级为AA+，发行人主体评级AA+，评级展望为稳定。

## 第八章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

## 第九章 其他事项

### 一、对外担保情况

2021年末对外担保的余额：32.77亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-12.57亿元

### 二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

2021年度，公司不存在应披露的对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼或仲裁事项。

### 三、其他重大事项

2021年度，公司未发生向法院申请重整、和解或破产清算，法院受理重整、和解或破产清算，以及公司重整期间发生的法院裁定结果及其他重大事项。



(本页无正文，为《融侨集团股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2021年度）》之盖章页)



中国国际金融股份有限公司

2022年 6 月 29 日