

债券简称: 19 融信 01

债券代码: 155500.SH

债券简称: 19 融信 02

债券代码: 155501.SH

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

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）

2022 年 7 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”）编制本报告的内容及信息来源于发行人公开信息、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国泰君安提供的资料。国泰君安按照《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》、《关于融信（福建）投资集团有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》等相关规定编制了本报告。

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

一、	本期债券核准情况.....	4
二、	本期债券的主要条款.....	4
三、	本期债券的重大事项.....	4
四、	提醒投资者关注的风险.....	8
五、	受托管理人的联系方式.....	8

一、 本期债券核准情况

2018 年 9 月 7 日，发行人董事会审议通过了《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司公开发行公司债券方案的议案》和《关于提请公司股东授权公司法定代表人全权办理本次公开发行公司债券相关事项的议案》，并形成《融信（福建）投资集团有限公司关于公开发行公司债券之董事会决议》。

2018 年 10 月 9 日，发行人股东福州羿恒投资有限公司批准了上述议案，并下发《融信（福建）投资集团有限公司关于公开发行公司债券之股东决定》。

本次债券于 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，核准规模为不超过 40 亿元。

2019 年 7 月 2 日，融信（福建）投资集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“融信集团”）成功发行 40 亿元 2019 年公司债券（以下将本期债券发行的两个品种简称“19 融信 01”、“19 融信 02”）。

二、 本期债券的主要条款

1、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）。

2、发行总额：品种一发行金额为 28.5 亿元，当前债券余额为 10 亿元；品种二发行金额为 11.5 亿元，当前债券余额为 11.5 亿元。

3、债券品种和期限：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、债券票面利率及其确定方式：债券利率或其确定方式：本期债券票面利率将根据簿记建档结果确定。本期债券票面利率在存续期内固定不变。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。

5、担保情况：发行人拟为公司债券增加增信措施，具体详情请见于2022年6月6日披露的《融信（福建）投资集团有限公司关于公司债券增加增信措施的公告》。

6、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为AAA级，本期债券信用等级为AAA级。

7、展期情况：根据发行人于2022年7月4日披露的《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）2022年第一次债券持有人会议决议公告》和《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）2022年第一次债券持有人会议决议公告》，19融信01、19融信02本金将展期12个月，并分别在2023年4月3日、2023年5月3日、2023年6月3日、2023年7月3日（以上日期以下简称“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，顺延期间付息款项不另计利息）分别兑付5%、5%、5%、85%本金。

三、 本期债券的重大事项

国泰君安作为19融信01、19融信02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，积极履行受托管理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。

（一）融信中国美元债利息违约事项

根据融信中国控股有限公司（以下简称“融信中国”）近期披露的有关内幕消息的公告，发行人股东融信中国两笔优先票据涉及利息逾期，具体情况如下：

“1、二零二三年六月票据

本公司发行并在新加坡证券交易有限公司（「新交所」）上市的二零二三年六月到期 8.1%优先票据（「二零二三年六月票据」，ISIN:XS2090949160 及通用代码：209094916）项下一笔金额为 12,798,000 美元的利息已于二零二二年六月九日到期应付。本公司有 30 天宽限期支付该利息。截至本公告日期，本公司尚未支付有关款项。

2、二零二三年十二月票据

本公司发行并在新交所上市的二零二三年十二月到期 7.35%优先票据（「二零二三年十二月票据」，ISIN:XS2189303873 及通用代码：218930387）项下一笔金额为 15,067,500 美元的利息已于 2022 年 6 月 15 日到期应付。本公司有 30 天宽限期支付该利息。截至本公告日期，本公司尚未支付有关款项。

如本公司在宽限期届满后持续未支付上述利息，当时相关尚未偿还优先票据本金总额至少 25%的持有人可通过向本公司或受托人发出书面通知要求本公司立即支付相关尚未偿还优先票据的本金和应计利息。截至本公告日期，本公司未收到任何关于二零二三年六月票据及二零二三年十二月票据持有人就加速还款发出的任何通知。

考虑到本集团当前流动资金状况，本集团无法保证能如期或在相关宽限期内履行上述优先票据利息及其他优先票据的偿付债务。如果本公司未能履行到期债务的义务，且无法及时与债权人达成解决相应债务的方案，可能导致相关债权人要求相关债务的义务加速履行或采取强制行动。

本集团对于无法保证如期履行债务义务表示非常遗憾，希望债权人给予本集

团一定的缓冲时间去解决目前资金问题。本集团拟将聘请外部顾问与境外债权人共同探讨各种可行方案，寻求相关债务的整体解决方案，本集团亦将保持项目稳定运营以及销售和回款力度，从而尽最大努力保护所有利益相关方的利益。”

（二）子公司票据逾期事项

根据上海票交所披露数据显示，截止 2022 年 5 月 31 日，山西融筑房地产开发有限公司在上海浦东发展银行股份有限公司太原高新技术产业开发区支行开户的承兑票据累计逾期 1,939.48 万元，逾期余额 1,939.48 万元。经发行人反馈，并查询上海票交所网站，截至本报告出具之日，发行人融信（福建）投资集团有限公司已完成本次票据逾期全部金额的偿还。

此外，经受托管理人进一步核查，发行人反馈并经查询上海票据交易所网站，截至 2022 年 6 月 30 日，发行人部分子公司存在商票逾期事项，单笔逾期金额虽未超过 1000 万元或超过发行人净资产百分之五以上，但合计金额已超 5000 万元。根据《上海证券交易所公司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》第 4.4.5 条内容规定“发行人或者其合并范围内子公司未能清偿如下到期债务且构成违约的，发行人应当披露未能清偿到期债务的公告：（一）未能清偿公司信用类债券或者其他境外债券且构成违约；（二）未能清偿其他债务，单次违约金额达到一千万元或占发行人上年末净资产百分之五以上，或一个自然年度内累计违约余额达到五千万元或占发行人上年末净资产百分之十以上；”，上述子公司合计逾期商票逾期金额超过 5,000 万元已触发第（二）条规定的信息披露标准。经发行人反馈，子公司具体商票逾期情况如下：

单位：元

序号	公司全称	关系类型	累计逾期金额	截至 2022 年 6 月 30 日逾期余额	开票日期	到期日期
1	杭州融悦房地产开发有限公司	非全资子公司	1,910,193.17	1,910,193.17	2021/11/30	2022/5/25
2	杭州融誉房地产开发有限公司	非全资子公司	3,716,876.58	3,089,594.19	2021/11/29	2022/5/29
3	重庆融永房地产开发有限公司	非全资子公司	6,520,256.22	4,520,256.22	2021/11/30	2022/5/30
4	成都融恒房地产开发有限公司	非全资子公司	3,381,760.53	3,381,760.53	2021/12/17	2022/6/17
5	嵊州融信房地产开发有限公司	非全资子公司	11,598,534.59	9,624,245.62	2021/11/25	2022/5/26
6	杭州融辰置业有限公司	非全资子公司	6,217,187.99	5,152,452.15	2021/11/25	2022/5/25
7	天津融居房地产开发有限公司	非全资子公司	3,888,631.36	2,713,028.00	2021/12/3	2022/5/29
8	天津融町房地产开发有限公司	非全资子公司	13,112,012.80	4,035,640.00	2021/11/30	2022/5/29

序号	公司全称	关系类型	累计逾期金额	截至 2022 年 6 月 30 日逾期余额	开票日期	到期日期
9	河南省鼎鑫源置业有限公司	非全资子公司	3,605,667.93	2,664,627.59	2021/11/30	2022/5/31
10	郑州苏派置业有限公司	非全资子公司	3,693,955.58	2,861,451.75	2021/11/30	2022/5/31
11	成都融浩房地产有限责任公司	非全资子公司	776,252.07	431,506.06	2021/11/25	2022/5/25
12	海宁融枫房地产开发有限公司	非全资子公司	2,829,921.90	2,829,921.90	2021/11/26	2022/5/26
13	海宁融信房地产开发有限公司	非全资子公司	1,956,741.85	929,639.00	2021/11/26	2022/5/26
14	郑州中乔房地产开发有限公司	非全资子公司	4,493,296.18	3,336,059.58	2021/10/29	2022/4/27
15	重庆融帆房地产开发有限公司	非全资子公司	4,635,084.11	3,812,752.71	2021/11/30	2022/5/30
16	南通融珩房地产开发有限公司	非全资子公司	15,435,172.42	8,678,689.27	2021/11/24	2022/5/24
17	上海融嘉房地产开发有限公司	非全资子公司	15,051,800.00	51,800.00	2021/11/24	2022/5/24
18	湖州融盛房地产开发有限公司	全资子公司	1,707,546.85	1,707,546.85	2021/11/25	2022/5/25
19	连云港融美置业发展有限公司	非全资子公司	3,169,161.53	3,169,161.53	2021/12/28	2022/6/28
20	平阳融宏置业有限公司	非全资子公司	5,140,366.11	4,281,741.11	2021/11/23	2022/5/23
21	杭州滨信置业有限公司	非全资子公司	2,333,350.00	420,000.00	2021/11/29	2022/5/29
22	杭州融昕置业有限公司	非全资子公司	1,845,870.00	1,215,870.00	2021/11/30	2022/5/30

四、提醒投资者关注的风险

作为本次债券的主承销商与受托管理人，国泰君安已督促发行人对照相关规章制度及业务指引规定对公司及股东的重大事项予以披露。国泰君安将持续督促发行人在债券存续期内充分关注外部舆情及对公司偿债能力的影响，特此提醒投资者关注投资风险。

五、受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：张睿、王海红

联系电话：021-38032116

（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）临时受托管理事务报告》签章页）



债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2022 年 7 月 29 日