

债券代码：155448

债券简称：19 融侨 01

中国国际金融股份有限公司

关于“19 融侨 01”发行人融侨集团股份有限公司出售福州首融泮泽 置业有限公司股权及相关债权的临时受托管理事务报告

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”）作为融侨集团股份有限公司（以下简称“融侨集团”或“发行人”）公开发行 2019 年公司债券（第一期）（债券简称：19 融侨 01，债券代码：155448，以下简称“本期债券”）的主承销商和债券受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。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》等相关规定、本期债券《受托管理协议》的约定，以及融侨集团于 2022 年 10 月 24 日发布的《融侨集团股份有限公司关于出售福州首融泮泽置业有限公司股权及相关债权的公告》（以下简称“《出售公告》”），现就融侨集团上述资产出售的重大事项报告如下：

一、融侨集团出售首融泮泽股权及相关债权的相关情况

融侨集团于 2022 年 10 月 24 日发布了《出售公告》，就融侨集团出售福州首融泮泽置业有限公司（以下简称“首融泮泽”或“项目公司”）股权及相关债权的相关事项进行了披露，主要内容如下：

（一）交易概述

融侨集团为盘活存量资产，改善公司现金流，与北京首都开发股份有限公司（以下简称“首开股份”）签署了《福州首融泮泽置业有限公司股权转让协议》及《福州首融泮泽置业有限公司股权转让协议之补充协议》（以下简称“《协议》”），将持有的首融泮泽 100% 股权（以下简称“标的股权”）及对首融泮泽享有的 32,100 万元债权（以下简称“标的债权”）转让给首开股份，标的股权交易价格为 24,984 万元，标的债权交易价格为 32,100 万元。

（二）交易对方或共同投资方情况

1. 基本情况

本次交易对方相关情况如下：

注册名称：北京首都开发股份有限公司

企业性质：国有企业

注册地址：北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园二层

法定代表人：李岩

注册资本：257956.5242 万元人民币

实缴资本：257956.5242 万元人民币

控股股东：北京首都开发控股（集团）有限公司

实际控制人：北京市人民政府国有资产监督管理委员会

主营业务：房地产开发及销售

2. 与融侨集团关系

首开股份与融侨集团并非关联方，不受同一方控制或重大影响。

3. 主要财务情况

根据首开股份 2021 年年度报告，2021 年末，首开股份资产总额 3,143.18 亿元，净资产 670.27 亿元，2021 年度实现营业收入 678.02 亿元，净利润 20.96 亿元。

（三）交易标的情况

本次交易标的为融侨集团持有的首融泮泽 100% 股权及对首融泮泽享有的 32,100 万元债权。

1. 标的股权

本次股权出售前，融侨集团持有首融泮泽股权账面价值为 33,000 万元。

（1）项目公司基本情况

公司名称：福州首融泮泽置业有限公司

成立时间：2021年9月24日

注册资本：33,000万元人民币

转让前融侨集团持股比例：100%

(2) 项目公司主要业务及其最近一年开展情况

项目公司2021年以总价人民币66,800万元竞得福州市2021-41号地块，该地块位于晋安区福马路南侧，五里亭立交桥西侧汇侨实业地块，土地面积为14,165.00平方米，容积率为1.0以上，2.8以下。

(3) 项目公司主要财务情况

项目公司最近一年又一期（2021年末及2022年6月末）的资产总额为：71,083.50万元、71,082.95万元，货币资金总额为：876.46万元、31.69万元，负债总额为：70,120.31万元、70,119.76万元，营业收入为：0.00万元、0.00万元，净利润为：-36.81万元、-40.14万元，经营活动现金流量净额为：-57,603.54万元、-844.78万元，投资活动现金流量净额为：0.00万元、0.00万元，筹资活动现金流量净额为：58,480.00万元、0.00万元。其中2021年末数据经审计，2022年6月末数据未经审计。

2. 标的债权

转让前，融侨集团对首融泮泽享有32,100万元债权，该债权系融侨集团对首融泮泽投入的运营资金形成。此轮转让，首开股份同意按此价格及金额向融侨集团购买该部分债权。

(四) 交易合同的主要内容及履约安排

对于融侨集团持有的首融泮泽100%股权及对首融丰泽32,100万元债权，首开股份需支付对价款57,084万元，其中27,982万元收购意向金以债务抵销方式结算，剩余29,103万元价款首开股份以现金支付。

融侨集团称，截至2022年10月24日，上述交易对价已经完成支付，标的股权转让已经完成工商变更登记。

(五) 相关决策情况

融侨集团称，此次交易已经过融侨集团股东大会审议通过，履行了相关内部审批流程，决策程序符合法律法规和公司章程的规定。

（六）影响分析和应对措施

融侨集团称，本次交易所涉及的债权与股权转让均不属于重大资产出售。

1. 本次转让债权账面价值为 32,100 万元，交易对价为 32,100 万元，未产生交易损益，且债权账面价值未达到融侨集团 2021 年末净资产的 10%以上的“重大”标准；

2. 本次转让股权涉及的项目公司 2021 年末营业收入为 0.00 万元，净利润为-36.81 万元，未达到融侨集团上年度营业收入、净利润 10%以上，项目公司总资产金额 71,083.50 万元，未达到融侨集团上年末总资产 10%以上的“重大”标准。

二、风险提示

中金公司作为“19 融侨 01”的受托管理人，为充分保障债券投资者的利益，履行受托管理人职责，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》等相关规定及本期债券《受托管理协议》的约定，出具本临时受托管理事务报告，就发行人上述出售首融洋泽股权及相关债权的相关事项提醒投资者注意投资风险。

特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中国国际金融股份有限公司关于“19 融侨 01”发行人融侨集团股份有限公司出售福州首融洋泽置业有限公司股权及相关债权的临时受托管理事务报告》之盖章页）

