

债券代码：151672.SH

债券简称：19 融侨 F1

债券代码：166419.SH

债券简称：20 融侨 F1

债券代码：163659.SH

债券简称：20 融侨 01

债券代码：175354.SH

债券简称：20 融侨 02

债券代码：188318.SH

债券简称：21 融侨 01



融侨集团股份有限公司 公司债券受托管理事务报告 (2022 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)

二零二三年六月

目 录

重要提示 3

第一章 受托管理的公司债券概况.....	4
一、“19 融侨 F1”	4
二、“20 融侨 F1”	6
三、“20 融侨 01”	8
四、“20 融侨 02”	9
五、“21 融侨 01”	11
第二章 受托管理人履行职责情况.....	14
第三章 发行人 2022 年度经营和财务状况.....	17
一、发行人基本情况.....	17
二、发行人 2022 年度经营情况.....	17
三、发行人 2022 年财务数据情况.....	18
第四章 募集资金使用及专项账户运作情况.....	20
一、募集资金使用情况.....	20
二、专项账户运作情况.....	21
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....	22
一、增信机制.....	22
二、偿债保障措施的执行情况.....	22
三、内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况.....	23
第六章 发行人公司债券本息偿付情况.....	24
一、“19 融侨 F1”	24
二、“20 融侨 F1”	24
三、“20 融侨 01”	25
四、“20 融侨 02”	25
五、“21 融侨 01”	26
第七章 债券持有人会议召开情况.....	27
第八章 偿债能力和意愿分析.....	28
第九章 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.....	29

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（2022 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：“19 融侨 F1”、“20 融侨 F1”、“20 融侨 01”、“20 融侨 02”及“21 融侨 01”（以下简称“各期债券”），债券具体情况如下：

一、“19 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、债券简称及代码：债券简称为“19 融侨 F1”，债券代码为 151672.SH。
- 3、发行规模：10 亿元。
- 4、存续金额：3.125 亿元。
- 5、票面金额和发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。
- 6、债券期限：本期发行的公司债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 7、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。投资者可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。
- 8、债券利率：本期债券为固定利率债券，票面利率为 7%。
- 9、还本付息的期限和方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。
- 10、起息日：本期债券的起息日为 2019 年 6 月 5 日。
- 11、利息登记日：本期债券的利息登记日按证券登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。
- 12、付息日：本期债券的付息日为 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。
- 13、兑付日：本期债券的兑付日为 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。根据《关于召开“19 融侨 F1”2022 年第一次债券持有人会议的通知》、《融侨集团股份有限公司关于“19 融侨 F1”2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》、《关于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 2019 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》以及《关于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 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券兑付日为 2023 年 8 月 4 日。

14、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时各自所持有的本期债券票面总额与票面年利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

15、支付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

16、担保人及担保方式：经 2022 年 6 月 1 日召开“19 融侨 F1”2022 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于有条件同意调整“19 融侨 F1”兑付方案的议案》，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 F1”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。

17、信用等级及资信评级机构：本期债券已终止评级。

18、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。

19、债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司

20、上市地：上海证券交易所。

二、“20 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、债券简称及代码：债券简称为“20 融侨 F1”，债券代码为 166419.SH。

3、发行规模：12.30 亿元。

4、存续金额：2.00 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

6、债券期限：本期发行的公司债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

7、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

8、债券利率：本期债券的最终票面利率将根据簿记建档结果确定。本期债券的票面利率在存续期内前 2 年固定不变，在存续期的第 2 年末，发行人可选择调整票面利率，存续期最后 1 年票面利率为本期债券存续期前 2 年票面利率年利率加/减发行人调整的基点，在存续期最后 1 年固定不变。

9、还本付息的期限和方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

10、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 3 月 26 日。

11、利息登记日：本期债券的利息登记日按证券登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

12、付息日：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。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 70%利息以及展期期间付息日调整为 2024 年 3 月 26 日。

13、兑付日: 本期债券的兑付日期为 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。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》, 本期债券兑付日调整为 2024 年 3 月 26 日。

14、支付金额: 本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积; 于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债券登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

15、支付方式: 本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单, 本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

16、担保人及担保方式: 本期债券无担保。

17、信用等级及资信评级机构: 本期债券已终止评级。

18、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。

19、债券受托管理人: 华泰联合证券有限责任公司。

20、上市地: 上海证券交易所。

三、“20 融侨 01”

- 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、债券简称及代码：债券简称为“20 融侨 01”，债券代码为 163659.SH。
- 3、发行规模：20.00 亿元。
- 4、存续金额：20.00 亿元
- 5、票面金额和发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。
- 6、债券期限：本期债券为 5 年期，附第三年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 7、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。
- 8、债券利率：本期债券为固定利率债券，票面利率及其确定方式将由发行人和主承销商根据市场询价情况和簿记建档结果确定，并将不超过国务院或其他有权机构限定的利率水平。
- 9、还本付息的期限和方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。
- 10、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 6 月 22 日。
- 11、利息登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定处理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息（最后一期含本金）。
- 12、付息日：本期债券的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。
- 13、兑付日：本期债券的兑付日为 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。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（第一期）2023

年第一次债券持有人会议的通知》及《关于召开融侨集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券到期日调整为 2023 年 8 月 21 日。

14、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时各自所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时各自持有的本期债券到期最后一期利息及票面总额的本金。

15、支付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

16、担保人及担保方式：本期债券无担保。

17、信用等级及资信评级机构：本期债券已终止评级。

18、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。

19、债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司。

20、上市地：上海证券交易所。

四、“20 融侨 02”

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、债券简称及代码：债券简称为“20 融侨 02”，债券代码为 175354.SH。

3、发行规模：8.00 亿元。

4、存续金额：8.00 亿元

5、票面金额和发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

6、债券期限：本期债券为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

7、债券形式：实名制记账式公司债券，投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。

8、债券利率：本期债券存续期内前 2 年票面利率将由公司与主承销商按照

国家有关规定根据簿记建档结果确定。本期债券存续期前 2 年的票面利率固定不变。

在本期债券存续期内第 2 年末，如公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年的票面利率为债券存续期前 2 年票面年利率加上或减去调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。若公司未行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、还本付息的期限和方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

10、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 11 月 18 日。

11、利息登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息（最后一期含本金）。

12、付息日：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。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。

13、兑付日：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》，本期债券兑付日调整为 2023 年 11 月 18 日。

14、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时各自所持有的本期债券票面总额与票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时各自持有的本期债券到期最后一期利息及票面总额的本金。

15、支付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

16、担保人及担保方式：本期债券无担保。

17、信用等级及资信评级机构：本期债券已终止评级。

18、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。

19、债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司

20、上市地：上海证券交易所。

五、“21 融侨 01”

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、债券简称及代码：债券简称为 21 融侨 01，债券代码为 188318.SH。

3、发行规模：10.60 亿元。

4、存续金额：10.60 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

6、债券期限：本期债券期限为不超过 4 年（含 4 年），附第 2 年末、第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

7、债券形式：实名制记账式公司债券，投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。

8、债券利率：本期债券存续期内前 2 年票面利率将由公司与主承销商按照国家有关规定根据簿记建档结果确定。本期债券存续期前 2 年的票面利率固定不

变。

在本期债券存续期内第 2 年末，如公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年的票面利率为债券存续期前 2 年票面年利率加上或减去调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。若公司未行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、还本付息的期限和方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

10、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 6 月 30 日。

11、利息登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息（最后一期含本金）。

12、付息日：本期债券存续期内每年的 6 月 30 日为上一个计息年度的付息日，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。

13、兑付日：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 日或 2024 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。

14、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时各自所持有的本期债券票面总额与票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时各自持有的本期债券到期最后一期利息及票面总额的本金。

15、支付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

16、担保人及担保方式：本期债券无担保。

17、信用等级及资信评级机构：本期债券已终止评级。

18、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。

19、债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司。

20、上市地：上海证券交易所。

第二章 受托管理人履行职责情况

华泰联合证券作为“19 融侨 F1”、“20 融侨 F1”、“20 融侨 01”、“20 融侨 02”及“21 融侨 01”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 4 月 29 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（2022 年）》。

2、监督发行人募集资金使用情况

2022 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

2022 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“19 融侨 F1”展期与宽限工作、“20 融侨 F1”及“20 融侨 02”展期工作以及“20 融侨 01”宽限期工作。

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

督促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并及时出具临时受托管理报告

2022 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》、《上海证券交易所公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》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。

主要涉及公告情况如下：

序号	披露时间	公告名称	主要披露事项
1	2022.4.20	融侨集团股份有限公司关于公司债券近期价格发生异常波动的公告	公司“19 融侨 01”，“20 融侨 01”债券二级市场成交价格偏离合理估值，就上述情况进行自愿性披露
2	2022.7.15	融侨集团股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期)增信措施发生变更的公告	“19 融侨 F1”展期后，公司根据持有人会议决议，以项目公司股权质押作为债券的增信措施，并已完成股权质押登记
3	2022.7.25	融侨集团股份有限公司关于为“19 融侨 01”追加增信保障措施实施进展情况的公告	“19 融侨 01”展期后，公司根据持有人会议决议，以项目公司股权质押作为债券的增信措施，并已完成股权质押登记
4	2022.8.11	融侨集团股份有限公司关于子公司武汉融侨置业有限公司 65%股权被冻结等事项的公告	公司因子公司武汉置业未能偿还《平安信托安远 9 号集合资金信托计划》5.99 亿元本金及对应利息，导致融侨集团持有的武汉置业 65%股权及公司持有的江阴国际集装箱 5%的股权被冻结。
5	2022.9.7	融侨集团股份有限公司关于子公司武汉融侨置业百分之六十五股权解除冻结等事项的公告	与平安信托达成和解，前述被冻结股权解冻
6	2022.9.16	融侨集团股份有限公司关于公司债券中期报告(2022 年)更正的公告	部分半年报高管信息披露不准确，重新进行了修订披露
7	2022.10.27	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	就转让子公司股权事项进行自愿性披露

序号	披露时间	公告名称	主要披露事项
8	2022.11.15	融侨集团股份有限公司及子公司涉及重大诉讼事项公告	就涉及信托借款诉讼进行公告
9	2022.11.17	融侨集团股份有限公司关于“平安信托安远 9 号集合资金信托计划”债务重组事项的公告	就平安信托计划达成重组协议事项进行公告
10	2022.12.14	融侨集团股份有限公司关于未能清偿“中建投信托安泉 589 号(融侨福州)集合资金信托计划”、“平安信托融侨 15 号集合资金信托计划”的公告	就前述信托违约进行公告
11	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	就出售子公司股权事项进行公告
12	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	就相关诉讼达成和解进行公告
13	2023.2.13	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	就部分贷款违约进行公告
14	2023.4.29	融侨集团股份有限公司关于公司 2022 年度净利润亏损事项的提示公告	就公司 2022 年度净利润亏损事项进行重点公告提示
15	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	就贷款诉讼事项和解发布公告
16	2023.6.12	融侨集团股份有限公司关于联合资信评估股份有限公司终止公司主体及相关债项信用评级的公告	就联合评级终止对公司主体及债项评级事项进行公告

针对发行人如上临时公告，我司均出具了相应临时受托管理事务报告。

第三章 发行人 2022 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限内从事生产经营）

二、发行人 2022 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	2022 年				2021 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	222.43	235.58	-5.91	97.05	198.13	173.28	12.54	96.59
工程施工	0.24	0.18	25.00	0.10	0.17	0.14	17.65	0.08
酒店餐饮	0.42	0.25	40.48	0.18	0.36	0.24	33.33	0.18
物业及租赁服务	5.90	5.05	14.41	2.57	6.10	4.43	27.38	2.97

业务板块	2022 年				2021 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 (%)
其他业务	0.19	0.16	15.79	0.08	0.36	0.21	41.67	0.18
合计	229.18	241.22	-5.25	100.00	205.12	178.3	13.08	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) 发行人房地产开发板块本期成本上升较多、毛利率同比下降较多的原因：本期交房结转的项目中，存在厦门、天津等拿地成本较高或去化较慢的项目，其中厦门翔安项目为当年的地王项目，拿地成本较高，本年收入占比约 14%，毛利率为-42.27%；厦门集美项目本年结转收入占比约 5%，毛利率为-30.99%；天津张家窝项目本年结转收入占比约 6%，毛利率为-40.57%等。

(2) 发行人工程施工板块收入占比极小，属于正常业务波动；

(3) 发行人物业及租赁服务本期收入有所下降，主要原因为 2022 年整体自持物业的出租率有所下降导致；本期毛利率下降原因为自持物业-福州融侨外滩壹号属于投入运营初期，出租率及出租单价较低所致。

(4) 发行人其他业务板块收入占比极小，属于正常业务波动；

三、发行人 2022 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 2022 年 12 月 31 日 (亿元)	截至 2021 年 12 月 31 日 (亿元)	同比变动
总资产	626.43	952.98	-34.27%
其中：货币资金	28.34	85.38	-66.81%
总负债	508.69	698.14	-27.14%
其中：1.金融负债	229.12	279.42	-18.00%
2.经营性负债	279.57	418.72	-33.23%
其中：1.流动负债	363.67	465.95	-21.95%
2.非流动负债	145.03	232.19	-37.54%
其中：1.公司债券	63.70	73.96	-13.87%
净资产	117.74	256.42	-13.87%

项目	2022 年度（亿元）	2021 年度（亿元）	同比变动
营业收入	230.95	206.55	11.81%
归属于母公司股东的净利润	-78.60	-2.39	-3,188.70%
经营活动产生的现金流量净额	34.68	122.78	-71.75%
投资活动产生的现金流量净额	1.87	-6.19	-130.21%
筹资活动产生的现金流量净额	-85.75	-183.99	53.39%

2、偿债能力相关财务指标

截至 2022 年末，发行人长期与短期偿债能力变化情况如下：

项目	截至 2022 年 12 月 31 日	截至 2021 年 12 月 31 日	同比变动
资产负债率	81.20%	73.26%	10.84%
利息保障倍数	-5.73	0.50	-1,256.67%
流动比率	1.27	1.64	-22.56%
速动比率	0.34	0.44	-22.73%
现金流动负债比率	0.10	0.26	-61.54%
到期债务偿付率	0.35	1.89	-81.48%

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、“19 融侨 F1”

“19 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、“20 融侨 F1”

“20 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、“20 融侨 01”

“20 融侨 01”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、“20 融侨 02”

“20 融侨 02”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、“21 融侨 01”

“21 融侨 01”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 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

一、增信机制

“20 融侨 F1”、“20 融侨 01”、“20 融侨 02”、“21 融侨 01”均未设置担保及其他增信机制。

“19 融侨 F1”增信机制情况如下：

为保障债券持有人利益，经公司与“19 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。

二、偿债保障措施的执行情况

发行人已根据相关法律法规要求，开立了募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，制定了《债券持有人会议规则》，并聘请华泰联合证券有限责任公司担任“19 融侨 F1”、“20 融侨 F1”、“20 融侨 01”、“20 融侨 02”、“21 融侨 01”债券的受托管理人。

发行人设立了专门的偿付工作小组，负责债券本息偿付及与之相关的工作，组成人员包括发行人财务部等相关部门，保证本息偿付。

发行人根据内部管理制度及“19 融侨 F1”、“20 融侨 F1”、“20 融侨 01”、“20 融侨 02”、“21 融侨 01”债券的相关条款，加强对债券募集资金的使用管理，提高各期债券募集资金的使用效率，并将定期审查和监督资金的实际使用情况及各期公司债券各期利息及本金还款来源的落实情况，以保障到期时有足够的资金偿付各期公司债券本息。

发行人遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按照有关规定及时披露本次债券存续期内发生可能影响公司偿债能力或债券价格的重大事项。

三、内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

2022 年至本受托报告出具日，发行人存续债券“19 融侨 F1”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”。

除“19 融侨 F1”外，发行人“20 融侨 F1”、“20 融侨 01”、“20 融侨 02”及“21 融侨 01”内外部增信机制及偿债保障措施均未发生重大变化。

第六章 发行人公司债券本息偿付情况

一、“19 融侨 F1”

“19 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。

根据《关于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 2019 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》以及《关于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 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券最新兑付日调整为 2023 年 8 月 4 日。

二、“20 融侨 F1”

“20 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。

三、“20融侨01”

“20融侨01”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。

“20融侨01”已于2022年6月22日支付2021年6月22日至2022年6月21日期间的利息。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（第一期）2023年第一次债券持有人会议的通知》及《关于召开融侨集团股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）2023年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券到期日调整为2023年8月21日。

四、“20融侨02”

“20融侨02”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。

五、“21 融侨 01”

“21 融侨 01”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。

“21 融侨 01”已于2022年6月30日兑付“21 融侨 01”2021年6月30日至2022年6月29日利息。截至本报告出具日，发行人正在召开“21 融侨 01”2023年第一次债券持有人会议，协商沟通债券60天宽限期。

第七章 债券持有人会议召开情况

2022 年至本报告出具日,“19 融侨 F1”、“20 融侨 F1”、“20 融侨 01”、“20 融侨 02”、“21 融侨 01” 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	19 融侨 F1	2022 年 6 月 1 日	“19 融侨 F1”2022 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:《关于有条件同意调整“19 融侨 F1”兑付方案的议案》	通过
				议案三:《关于授权债券受托管理人代表持有人对发行人提起相关司法程序的议案》	未通过
				议案四:《关于发行人承诺“不逃废债”的议案》	通过
		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
	20 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:《关于调整债券本息兑付安排的议案》	通过
	20 融侨 01	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
	20 融侨 02	2022 年 11 月 14 日	融侨集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第二期)(品种一)2022 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
	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

第八章 偿债能力和意愿分析

华泰联合证券就发行人 2022 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：

就**偿债能力**方面，发行人自身偿债能力存在一定不确定性，具体如下：

1、发行人短期、长期偿债指标恶化明显，货币资金因预售监管等原因大量受限，应对短期债务的偿付能力弱；

2、发行人自查期间内，金融机构借款出现部分违约情况，虽目前部分违约借款通过友好协商，均获得了展期，发行人目前部分到期存续债券也通过单笔沟通展期的方式完成了展期工作，未出现公开市场违约，但后续是否可以按期兑付或继续成功展期存在较大不确定性；

3、发行人 2022 年度，因结转项目毛利偏低、固定费用偏高以及部分城市销售遇冷存货计提大量减值等因素的影响，净利润为-93.42 亿元，出现大额亏损情况，整体盈利能力大幅削弱；

4、发行人受限资产比重偏高，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、发行人 2022 年审计报告，会计师针对公司财务报表及附注出具了保留意见，针对公司持续经营能力，提出了疑虑。

针对前述情况，**发行人仍有较强偿债意愿**，发行人将在如下方面着力进行改善，着力恢复、提升偿债能力：

1、持续加强现有在售项目的推盘力度，提升运营效率，降本增效，进一步提升与改善公司现金流；

2、持续推进公司优质资产处置工作，盘活资产，进一步回笼增量资金；

3、持续与金融机构、债券投资人做好沟通工作，及时汇报自身化解债务压力工作进展，争取取得投资人谅解，着力就存量债务展期、重组等解决方案进行沟通探讨，优化公司债务结构，减轻公司短期偿债压力，以时间换空间。

第九章 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。

（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（2022 年度）》之盖章页）

华泰联合证券有限责任公司

