

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 (2024 年度)

债券受托管理人



华泰联合证券有限责任公司
HUATAI UNITED SECURITIES CO.,LTD

(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)

二零二五年六月

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 2024 年度经营和财务状况.....	11
一、	发行人基本情况.....	11
二、	发行人 2024 年度经营情况.....	11
三、	发行人 2024 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.....	14
第五章	发行人信息披露义务履行的核查情况.....	15
第六章	内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....	18
一、	增信机制.....	18
二、	偿债保障措施的执行情况.....	18
三、	内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况.....	19
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）.....	20
第八章	发行人公司债券本息偿付情况.....	21
一、“H 融侨 F1”	.....	21
二、“H0 融侨 F1”	.....	21
三、“H20 融侨 1”	.....	22
四、“H20 融侨 2”	.....	23
五、“H21 融侨 1”	.....	24
第九章	债券持有人会议召开情况.....	26

第十章	偿债能力和意愿分析.....	27
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 .	28

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（2024 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 2024 年 8 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 2024 年半年度报告》及《融侨集团股份有限公司 2024 年中期财务报表及附注》；于 2025 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（2024 年）》及《融侨集团股份有限公司 2024 年度财务审计报告》。

2、监督发行人募集资金使用情况

2024 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

2024 年 1 月 1 日至本报告出具日，我司受托发行人债券无兑付事项。

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并及时出具临时受托管理报告

2024 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 2024 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）（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 2024 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	2024 年度				2023 年度			
	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	12.76	11.54	9.56	82.86	170.73	157.96	7.48	98.05
工程施工	0.08	0.03	62.50	0.52	0.18	0.15	16.67	0.10
酒店餐饮	0.46	0.27	41.30	2.99	0.51	0.29	43.14	0.29
物业及租赁服务	1.86	0.21	88.71	12.08	2.23	0.21	90.58	1.28

业务板块	2024 年度				2023 年度			
	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	0.16	0.18	-12.50	1.04	0.16	0.18	-12.50	0.09
其他业务收入	0.08	0.03	62.50	0.52	0.31	0.30	3.23	0.18
合计	15.4	12.26	20.39	100.00	174.12	159.09	8.63	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) 2024 年发行人房地产开发板块收入成本相比上一年度降幅均超过 90%，
 因为 2024 年销售额锐减，且以前年度已售部分基本在 2024 年前结转完毕，本年结转的大部分为现房销售，主要分布于福建、武汉、郑州及成都；

(2) 2024 年发行人工程施工收入规模微小，本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) 2024 年其他业务收入变化原因为发行人子公司 2023 年出售复垦券，不含税收入 0.28 亿元，结转其他业务成本 0.3 亿元，本年无该类型业务收入，因此本年与上年相比波动较大。

三、发行人 2024 年财务数据情况

发行人 2023 年及 2024 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 2024 年 12 月 31 日 (亿元)	截至 2023 年 12 月 31 日 (亿元)	同比变动
总资产	371.90	426.40	-12.78%
其中：货币资金	5.29	10.50	-49.62%
总负债	366.58	357.09	2.66%
其中：1.金融负债	237.04	222.39	6.59%
2.经营性负债	129.54	134.70	-3.83%
其中：1.流动负债	219.26	153.15	43.17%
2.非流动负债	147.33	203.94	-27.76%
其中：1.公司债券	63.629	63.725	-0.15%
2.银行间市场债券	0.00	0.00	
3.企业债	0.00	0.00	

净资产	5.31	69.31	-92.34%
项目	2024 年度 (亿元)	2023 年度 (亿元)	同比变动
营业收入	15.40	174.11	-91.16%
归属于母公司股东的净利润	-48.20	-41.52	-16.09%
经营活动产生的现金流量净额	5.35	2.58	107.36%
投资活动产生的现金流量净额	-5.53	-3.60	53.61%
筹资活动产生的现金流量净额	-2.39	-12.99	81.60%

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 2024 年 12 月 31 日 (亿元)	截至 2023 年 12 月 31 日 (亿元)	同比变动
资产负债率	98.57%	83.74%	17.71%
利息保障倍数	-3.00	-3.64	17.58%
流动比率	1.07	1.84	-41.85%
速动比率	0.29	0.56	-48.21%
现金流动负债比率	0.02	0.02	0.00%
到期债务偿付率（经营活动现金流量净额/当年到期的债务总额）	0.05	0.09	-44.44%

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

2024 年 1 月 1 日至本报告出具日期间，华泰联合证券受托发行人公司债券不涉及募集资金使用情况。

二、专项账户运作情况

发行人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

2024 年 1 月 1 日以来，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	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
2	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
3	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
4	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
5	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
6	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
7	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
8	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	与中建投信托的诉讼案件取得进展：中建投申请执行
9	2024/6/6	融侨集团股份有限公司关于重要诉讼事项取得进展的公告	与福建豪山的诉讼取得进展：案件终本
10	2024/7/19	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
11	2024/7/19	融侨集团股份有限公司关于公司相关主体被限制高消费等事项的公告	公司相关主体限高+天津融津置业张家窝项目自持转可售最新进展：交 50%土地款并签署补充合同
12	2024/9/18	融侨集团股份有限公司关于子公司债务逾期等事项的公告	武汉融侨置业-东方资产两笔债务阶段性逾期（12 亿+10.5 亿）+公司相关主体限高
13	2024/9/19	融侨集团股份有限公司关于与连江兆昌投资有限公司诉讼事项的公告	连江兆昌诉融侨一案案发+公司相关主体限高

序号	公告日期	公告名称	公告事项
14	2024/10/11	融侨集团股份有限公司关于子公司债务逾期事项的公告	合肥融欣-农行债务逾期
15	2024/10/21	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
16	2024/10/25	融侨集团股份有限公司关于与连江兆昌投资有限公司诉讼事项取得相关进展的公告	连江兆昌诉融侨案件取得进展：法院裁定冻结相关资产
17	2024/11/8	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	中建投信托诉讼取得进展：终结执行
18	2024/11/21	融侨集团股份有限公司关于公司债券募投项目及债券增信资产情况发生变化的事项公告	天津融津自持转可售最新进展：取得销售许可证
19	2024/11/28	融侨集团股份有限公司关于与中国农业银行股份有限公司合肥蜀山区支行诉讼事项的公告	合肥农行因合肥融欣债务逾期事项起诉公司相关主体
20	2024/12/18	融侨集团股份有限公司关于子公司与郑州市中原区莲湖街道赵仙洞村民委员会的诉讼事项公告	赵仙洞村委起诉郑州卓奥
21	2025/1/15	融侨集团股份有限公司关于与连江兆昌投资有限公司诉讼事项取得相关进展的公告	与连江兆昌案取得进展：一审判决
22	2025/1/15	融侨集团股份有限公司关于子公司涉及重大诉讼及贷款提前到期的事项公告	陕西建工与郑州融侨工程诉讼+郑州融侨民生银行贷款被宣告提前到期
23	2025/1/22	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
24	2025/2/25	融侨集团股份有限公司关于公司涉及重大诉讼事项的公告	中信金融案案发
25	2025/2/28	融侨集团股份有限公司关于重要诉讼事项取得进展的公告	与福建豪山的案件取得进展：案件完结
26	2025/3/31	融侨集团股份有限公司关于公司重要诉讼取得进展等事项的公告	与龙岩腾辉案件取得进展：案件完结+中信金融案取得进展：冻结保全抵押资产+连江兆昌案取得进展：二审判决+公司信息披露事务负责人更换
27	2025/4/17	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
28	2025/4/21	融侨集团股份有限公司关于公	中信金融案取得进展：一审判决+福州

序号	公告日期	公告名称	公告事项
		司未能如期清偿债务及重要诉讼取得进展的事项公告	融侨房地产-民生银行贷款逾期
29	2025/5/7	融侨集团股份有限公司关于公司涉及重大诉讼事项的公告	与连江兆昌案取得进展：执行通知、财产报告令+因汉霖实业-交通银行贷款逾期导致公司作为担保人与相关主体产生相关诉讼

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

2024 年 1 月 1 日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		100%

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%
合计		100%

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%
合计		100%

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%
合计		100%

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		100%

2024 年 1 月 1 日至本报告出具日，发行人上述债券不涉及债券兑付事项。

第九章 债券持有人会议召开情况

2024 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” 相关债券不涉及持有人会议召开情况。

第十章 偿债能力和意愿分析

华泰联合证券就发行人 2024 年 1 月 1 日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、发行人短期、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、发行人 2024 年面临存续债券阶段性到期的兑付压力及购房尾款资产支持专项计划兑付压力，2024 年经审计的一年内到期有息负债（含本息）规模达 100.58 亿元，偿债压力大；

3、发行人目前现金流仍较为紧张，也因此导致部分诉讼、仲裁、资产被冻结等不确定事项，报告期内发行人已就相关诉讼情况多次进行信息披露发行人将积极与相关金融机构、供应商等进行协商沟通，妥善解决相关纠纷，并及时进行信息披露；

4、报告期内发行人大量资产价值持续下跌，导致报告期内产生较大的资产减值损失、信用减值损失、投资性房地产公允价值损失等，给发行人盈利能力造成了较大影响。发行人虽一直积极采取措施目前销售情况仍不容乐观且未见改善迹象；

5、2024 年，发行人净利润为-63.74 亿元，持续大额为负，发行人盈利能力仍存在较大不确定性；

6、发行人 2024 年度财务报告的审计意见类型为“无法表示意见”，所涉及事项包括：与持续性经营相关的重大不确定性、存货账面价值及跌价准备、或有事项对财务报表的影响等。

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（2024 年度）》之盖章页）

华泰联合证券有限责任公司

2025 年 6 月 30 日

