

债券代码：163761.SH
债券代码：175023.SH
债券代码：175743.SH
债券代码：188289.SH
债券代码：114551.SZ
债券代码：114618.SZ

债券简称：H20融信1
债券简称：H20融信3
债券简称：H21融信1
债券简称：H21融信3
债券简称：H9融投02
债券简称：H9融投08

西南证券股份有限公司
关于融信（福建）投资集团有限公司
2024年度发生超过上年末净资产10%以上重
大亏损事项的
临时受托管理事务报告

债券受托管理人



西南证券股份有限公司
SOUTHWEST SECURITIES COMPANY, LTD.

二〇二五年八月

重要声明

本报告依据《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》及其它相关信息披露文件以及融信（福建）投资集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由债券受托管理人西南证券股份有限公司（以下简称“西南证券”或“受托管理人”）编制。

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西南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。

一、公司债券基本情况

截至目前，由西南证券担任受托管理人且尚在存续期的公司债券情况如下表所示：

序号	债券名称	债券简称	债券代码	起息日	到期日	债券余额
1	融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）	H20 融信 1	163761.SH	2020-07-27	2026-04-28	16.302 亿元
2	融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种一）	H20 融信 3	175023.SH	2020-08-19	2026-04-28	12.844 亿元
3	融信（福建）投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	H21 融信 1	175743.SH	2021-02-05	2027-04-28	9.88 亿元
4	融信（福建）投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	H21 融信 3	188289.SH	2021-07-06	2027-04-28	9.88 亿元
5	融信（福建）投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种二）	H9 融投 02	114551.SZ	2019-08-26	2026-04-28	9.88 亿元
6	融信（福建）投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第三期）（品种二）	H9 融投 08	114618.SZ	2019-11-28	2026-04-28	4.94 亿元

二、重大事项

根据融信（福建）投资集团有限公司（以下简称“发行人”或“融信集团”）于 2025 年 8 月 13 日发布的《融信（福建）投资集团有限公司关于 2024 年度发生超过上年末净资产 10%以上重大亏损事项的公告》（以下简称《重大亏损的公告》），具体如下：

（一）事项基本情况

根据公司 2024 年度报告，2024 年 1-12 月，发行人净利润为-99.51 亿元，2023 年末净资产为 399.76 亿元，2024 年净利润亏损占 2023 年末净资产的比例为 24.89%。

（二）业绩亏损的主要原因

公司 2024 年亏损 99.51 亿元，其中信用减值损失-36.83 亿元、资产减值损失-55.64 亿元。具体亏损原因如下：

- 1) 市场持续低迷及可供出售物业大幅减少，本年已出售物业结转确认的收入减少；
- 2) 本期间结转项目毛利普遍较低，导致房地产业务结转毛利率大幅下降；
- 3) 出于谨慎性原则对可售及自持性物业项目，存货，长期股权投资及往来计提的减值增加所致。

（三）影响分析及应对措施

房地产行业目前仍处于市场下行筑底阶段，除了一线城市核心地段外，购房消费者对国内大部分区域的房地产市场并不乐观，购房意愿不强烈。虽然政府近年出台了一系列维护和稳定房地产市场的政策，且产生的一定的效果，房地产市场降幅正在收窄，但对于“量价”方面短期内未发生明显变化。公司近年未补充新的土地，随着公司的土储的进一步减少，公司的偿债能力和可持续经营能力都有所下降。

为了应对这一不利局面，公司主要采取以下措施：

- 1) 进一步贯彻降本增效的战略方针，严格控制各项成本费用支出；
- 2) 加快现有地块的开发和销售，以便尽快回笼资金；
- 3) 与银行等债权人保持密切沟通，争取债务宽限期，以降低公司的短期债务压力。

三、提醒投资者关注的事项

西南证券作为 H20 融信 1、H20 融信 3、H21 融信 1、H21 融信 3、H9 融投 02 及 H9 融投 08 的债券受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理事务临时报告。

西南证券后续将密切关注发行人关于上述债券本息偿付及其他对债券持有

人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注本次债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）

（本页无正文，为《西南证券股份有限公司关于融信（福建）投资集团有限公司 2024 年度发生超过上年末净资产 10%以上重大亏损事项的临时受托管理事务报告》之盖章页）

