

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 6 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对外公布的《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》等相关公开信息披露文件、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人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.....	7
五、	受托管理人的联系方式.....	7

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：不超过40亿元（含40亿元）。

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：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；在存续期的第2年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前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），在债券存续期后2年固定不变。品种二的票面利率在存续期内前3年固定不变；在存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前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），在债券存续期后 2 年固定不变。

5、担保情况：本期债券为无担保债券。

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。

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。发行人于 2022 年 6 月 6 日发布了《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》，就近期发行人计划对 19 融信 01、19 融信 02 增加增信措施进行公告，具体如下：

“一、增信涉及的债券基本信息

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)(品种一)

债券简称：19 融信 01

债券代码：155500.SH

2、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)(品种二)

债券简称：19 融信 02

债券代码：155501.SH

二、增加增信措施方案

我司拟对 19 融信 01、19 融信 02 增加增信措施，具体方案如下：

19 融信 01：上海岚町房地产开发有限公司以其持有的天津融町房地产开发有限公司 18.28%股权提供质押担保、郑州融筑房地产开发有限公司以其持有的河南省鼎鑫源置业有限公司 17.06%股权提供质押担保。

19 融信 02：上海岚町房地产开发有限公司以其持有的天津融町房地产开发有限公司 21.02%股权提供质押担保、郑州融筑房地产开发有限公司以其持有的河南省鼎鑫源置业有限公司 19.62%股权提供质押担保。

其中上海岚町房地产开发有限公司和郑州融筑房地产开发有限公司均为发行人全资子公司，发行人均持有对应公司 100%股份。

三、担保物情况介绍

（一）股权质押标的公司开发项目具体情况如下：

1、天津融町房地产开发有限公司开发项目

天津津南府项目，择址津南城芯，占地 6.9 万平方米，容积率约 1.2。项目规划 33 栋 158 套别墅、户型建面约 145-185 平方米；8 栋 244 套洋房、户型建面约 102-125 平方米，共计 402 套住宅，以精筑匠心打造板块内唯一醇粹洋房别墅区。

项目周边交通网线四通八达，三横两纵路网交织，津港高速，津晋高速，长深高速三条高速环绕，京津周边，畅通无阻；毗邻津南主干道津歧公路，北行至天津大道，向西连通天津中心城区，向西接洽滨海新区。

项目地处 3KM 便捷生活圈，自身配建有建筑面积约 2500 平方米的商业街，同时将新兴商业区吾悦广场，及成熟商圈新华城市广场、月坛商厦囊括于生活版图内。

2、河南省鼎鑫源置业有限公司开发项目

郑州城市之窗项目，位于郑州国际文化创意产业园区区域的核心地段，9 大文旅环伺四周。项目规划 8 栋商业办公楼（4 栋 SOHO，4 栋 LOFT），20 万社区型商业办公，主打 22-46 m²小户型；社区自配 2000 m²社区商业。

项目周边市政配套齐全：伯利恒外语学校、实验幼儿园、省实验小学、枫杨外国语学校、一八联合中心；郑大三附院（规划中）、河南省肿瘤医院、省第三人民医院；郑汴中央公园、绿博园。

（二）项目基本数据

最新经营情况如下：

项目公司	天津融町房地产开发有限公司	河南省鼎鑫源置业有限公司
项目状态	在建	在建
项目名称	天津津南府	郑州城市之窗
发行人所占权益	93.24%	87%
城市	天津	郑州
拿地时间	2017/4/16	2017/6/13
土地价-亿元	10.73	1.87
地盘面积-万方	6.90	5.13
积容面积-万方	8.17	20.48
总建筑面积-万方	12.92	25.30
可售面积-万方	6.16	22.44
已售面积-万方	1.95	4.50
未售面积-万方	4.21	17.94
金融机构融资	无	无
是否有抵质押情况	无	无

”

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公司债券增信措施变化及后续办理情况。

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 6 月 14 日

