

债券简称: 19 融信 01
债券简称: 19 融信 02

债券代码: 155500.SH
债券代码: 155501.SH

融信（福建）投资集团有限公司

（住所：福州市仓山区建新镇盘屿路5号奥体正祥城6号楼7层7-3）

公开发行 2019 年公司债券（第一期）

2021 年度受托管理事务报告

债券受托管理人：



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（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“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外发布的《融信（福建）投资集团有限公司 2021 年公司债券年度报告》等相关公开信息披露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

第一章	本期公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况	4
第二章	发行人 2021 年度经营情况及财务状况	8
第三章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况	12
第四章	发行人偿债意愿和能力分析	13
第五章	本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况	22
第六章	债券持有人会议召开情况	23
第七章	发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况	29
第八章	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	30
第九章	本期债券的信用评级情况	31
第十章	对债券持有人权益有重大影响的其他事项	32
第十一章	其他事项	33

第一章 本期公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

一、发行人名称

中文名称：融信（福建）投资集团有限公司

英文名称：RONGXIN (FUJIAN) INVESTMENT COMPANY LIMITED

二、核准文件和核准规模

本次公司债券于 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，融信（福建）投资集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“融信投资”）获准公开发行面值总额不超过 40 亿元的公司债券。

2019 年 7 月 2 日，发行人成功发行 40 亿元融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期），本期债券分为两个品种，品种一发行规模 28.50 亿元，简称“19 融信 01”，品种二发行规模 11.50 亿元，简称“19 融信 02”。

三、本期债券的主要条款

1、发行主体：融信（福建）投资集团有限公司。

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）。

3、债券期限：本期债券分为两个品种。品种一为 4 年期，附第 2 年末及第 3 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权；品种二为 5 年期，附第 3 年末及第 4 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。

4、发行规模：本期债券发行总额为人民币 40 亿元，其中品种一发行规模为 28.50 亿元，品种二发行规模为 11.5 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

6、发行人调整票面利率选择权：对于本期债券品种一票面利率在存续期内前 2 年固定不变；如公司在第 2 年末行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 3 年票面利率为前 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）；如公司在第 2 年末未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分

在其存续期第 3 年票面利率仍维持原有票面利率不变。如公司在第 3 年末行使调整票面利率选择权,则未被回售部分在其存续期第 4 年票面利率为第 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);如公司在第 3 年末未行使调整票面利率选择权,则未被回售部分在其存续期第 4 年票面利率仍维持第 3 年票面利率不变。

品种二的票面利率在存续期内前 3 年固定不变;如公司在第 3 年末行使调整票面利率选择权,则未被回售部分在其存续期第 4 年票面利率为前 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);如公司在第 3 年末未行使调整票面利率选择权,则未被回售部分在其存续期第 4 年票面利率仍维持原有票面利率不变。如公司在第 4 年末行使调整票面利率选择权,则未被回售部分在其存续期第 5 年票面利率为第 4 年票面利率加发行人上调的基点(或减发行人下调的基点);如公司在第 4 年末未行使调整票面利率选择权,则未被回售部分在其存续期第 5 年票面利率仍维持第 4 年票面利率不变。

7、投资者回售选择权:发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记,将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人;若债券持有人未做登记,则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

四、债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为 19 融信 01、19 融信 02 的受托管理人,报告期内按照受托管理协议及募集说明书的约定履行了受托管理职责,建立了对发行人的定期跟踪和例行排查机制,并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

国泰君安证券在报告期内出具受托管理报告情况及披露等情况如下:

(一) 定期提示

自本期债券发行成功后,为规范募集资金使用和信息披露行为,保护投资者权益,国泰君安证券每月提请发行人做好债券存续期信息披露工作,要求发行人对中国证监会等监管机构要求、公司债券募集说明书中约定的可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项进行排查。

（二）定期受托管理事务报告

根据本期债券受托管理协议及募集说明书的有关约定，国泰君安证券将于每年度 6 月 30 日前披露上一年度受托管理事务报告。

（三）临时受托管理事务报告

2022 年 2 月，发行人公司债券近期价格发生异常波动，国泰君安证券按照相关规定披露了《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》，提请投资者关注相关风险。

2022 年 2 月，发行人调整了投资者适当性安排，国泰君安证券按照相关规定披露了《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》，提请投资者关注相关风险。

2022 年 4 月，发行人无法按时披露 2021 年年度报告，国泰君安证券按照相关规定披露了《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》，提请投资者关注相关风险。

2022 年 6 月，发行人公司债券增加增信措施，国泰君安证券按照相关规定披露了《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》，提请投资者关注相关风险。

截至本报告出具日，发行人未发生需披露重大事项的情形。

（四）其他措施

报告期内，国泰君安采取线下走访或线上访谈的形式，对融信集团的经营情况、财务状况和偿债能力进行了较为全面的了解。报告期内，国泰君安协助证监局完成了一次现场检查，主要对发行人内部治理、债券发行相关材料、募集资金使用情况、选聘中介机构情况、财务报告、媒体质疑事项及应对情况等进行现场检查；以及两次线下访谈，对 19 融信 01、19 融信 02 债券发行后企业经营现状、债券偿付安排、下一步融资计划等进行现场了解。

作为 19 融信 01、19 融信 02 的债券受托管理人，国泰君安在债券存续期内每月通过邮件问询发行人是否发生重大事项；在半年度及年度报告披露前采取非

现场方式了解发行人经营、财务等基本情况，并提醒发行人按时披露半年度及年度报告。

由于近期上海疫情的影响导致发行人 2021 年度审计报告无法在 2022 年 4 月 30 日按时披露，并已于 2022 年 4 月 28 日披露了《融信（福建）投资集团有限公司关于无法按时披露 2021 年度报告的公告》。截至目前，发行人已于 6 月 2 日完成 2021 年度的审计工作，国泰君安协助融信集团完成 2021 年度公司债券年度报告的披露工作。

2022 年 5 月 31 日，国泰君安协助融信集团召开 19 融信 02 债券持有人会议就募集说明书相关条款进行修改，目前议案已获投资人半数以上表决同意并通过。同时，近日 19 融信 01 及 19 融信 02 进入回售期，国泰君安将协助融信集团查询债券持有人名册，密切关注债券回售情况。2022 年 6 月 6 日，国泰君安协助融信集团披露了《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》，披露了发行人拟对 19 融信 01、19 融信 02 增加增信措施等事宜。

国泰君安作为债券受托管理人将持续关注融信集团的经营情况、财务状况及资信状况，严格按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》及时向债券持有人披露相关信息。在出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。并在本期债券本息无法按约定偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

第二章 发行人 2021 年度经营情况及财务状况

一、 发行人基本情况

中文名称：融信（福建）投资集团有限公司

英文名称：RONGXIN (FUJIAN) INVESTMENT COMPANY LIMITED

成立日期：2003 年 9 月 23 日

注册资本金额：人民币 402,500 万元整

注册地址：福建省福州市仓山区建新镇盘屿路 5 号奥体正祥城 6 号楼 7 层
7-3

办公地址：上海市青浦区诸光路 1588 弄虹桥世界中心 L1B

法定代表人：余丽娟

信息披露事务负责人：余丽娟

电话：021-52218818

传真：021-52218100

统一社会信用代码：91350100753146522F

经营范围：对房地产业、交通运输业的投资；房地产开发（以资质证书为准）；商品房销售；建筑材料、计算机及软件销售；建筑工程和环保技术研发；自营和代理各类商品及技术的进出口，但国家限定公司经营和禁止进出口的商品和技术除外；企业管理咨询；市场营销策划；建设工程造价咨询；建筑工程项目管理。（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 2021 年度经营情况

近年来，发行人坚持以「品质地产领跑者，美好生活服务商」为愿景，以「聚焦、平衡、强强联合」为战略方针，察势驭势，凭借对行业变化和市场周期的精准把握，面对疫情的冲击，公司依然实现了销售业绩的稳健增长，在获得资本市场高度认可的同时，成为中国城市化进程中一股卓越力量。

发行人持续深化「1+N」布局，打造三省一市环杭州湾一体化，深耕全国九大城市群（长三角、海峡西岸、长中游、中原、成渝、大湾区、京津冀、山东半岛、西北）共 53 个城市，在巩固千亿地位的同时，持续完善全国化布局。通过扎根一、二线城市的战略布局，以原有的进驻城市为核心，积极拓展已入住城市周边具有明显外溢需求、净人口流入及新兴产业规划的卫星城市，着力打造标杆式城市项目和高质量文化小区，提升产品溢价能力和整体市场份额，为未来发展夯实基础。

发行人始终恪守对于住宅质量与服务的极致追求，注重历史与文化的焕新式传承，将艺术与建筑高度凝合。二零二一年，融信集团“2021 中国房地产开发企业综合实力 21 强”、“2021 房地产开发企业综合发展第三名”等彰显本集团获业界和市场认可。此外，本集团高质量项目亦于年内斩获多个设计大奖：上海世纪古美荣获第 12 届 APDC 亚太设计精英邀请赛“评审团特别奖”；苏州大境风华获 TITAN Property Awards 铂金奖；重庆澜湾荣膺 Muse Design Awards 金奖，赢得国内外业界的高度关注。

发行人营业收入情况如下：

单位：亿元

业务板块	2021 年		2020 年	
	收入	收入占比 (%)	收入	收入占比 (%)
主营业务	336.82	99.62	483.75	99.65
其他业务	1.27	0.38	1.69	0.35
合计	338.10	100.00	485.44	100.00

注：主营业务收入包括房地产开发销售收入和酒店收入。

2021 年度，发行人实现主营业务收入 338.10 亿元，较上年末减少了 30.35%，主要系报告期内受新冠疫情及上海、杭州等城市的限价政策影响较大。

发行人营业成本情况如下：

单位：亿元

业务板块	2021 年		2020 年	
	成本	成本占比 (%)	成本	成本占比 (%)

主营业务	292.84	99.84	419.74	99.97
其他业务	0.45	0.16	0.14	0.03
合计	293.29	100.00	419.88	100.00

2020 年度，发行人主营业务成本为 293.29 亿元，较 2019 年度降低 30.14%，主要系房地产销售成本有所上升。

发行人近两年期间费用情况如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	同比变动
销售费用	127,227.89	135,194.73	-5.89%
管理费用	100,519.50	135,922.24	-26.05%
财务费用	-11,325.62	-43,132.59	-73.74%
合计	216,421.77	227,984.38	-5.07%

2021 年度，发行人销售费用同比减少 5.89%，管理费用同比减少 26.05%，变动幅度较小，财务费用同比减少 73.74%，主要系汇兑损益大幅下降。发行人总的期间费用同比减少 5.07%，变化幅度较小。

三、 发行人 2021 年度财务状况

发行人 2021 年度主要财务数据和财务指标

单位：万元

项目	报告期	上年同期	变动比率 (%)	原因
总资产	23,422,191.37	22,027,158.38	6.33	-
总负债	17,552,166.77	16,311,904.49	7.60	-
净资产	5,870,024.60	5,715,253.88	2.71	-
归属母公司股东的净资产	2,392,707.10	2,392,707.10	0.00	-
资产负债率 (%)	74.94	74.05	1.20	-
扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	74.66	74.20	0.62	-
流动比率	1.39	1.48	-6.08	-
速动比率	0.45	0.48	-6.25	-
期末现金及现金等价物余额	1,525,254.27	2,352,631.76	-35.17	当年度银行存款的减少
营业收入	3,380,967.48	4,854,412.33	-30.35	系疫情及地产行业经营环境发生较大

项目	报告期	上年同期	变动比率 (%)	原因
				变化，导致本年交付面积减少
营业成本	3,171,560.94	4,198,771.59	-24.46	-
利润总额	262,829.93	444,126.53	-40.82	当年度结转项目的收入规模同比下降
净利润	161,603.63	323,769.92	-50.09	当年度结转项目的收入规模同比下降
扣除非经常性损益后净利润	121,202.35	331,975.66	-63.49	当年度净利润减少
归属母公司股东的净利润	121,599.22	216,056.69	-43.72	当年度结转项目的收入规模同比下降
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	463,558.29	471,750.33	-1.74	-
经营活动产生的现金流净额	377,662.05	-81,833.63	-561.50	收到的与经营活动有关的现金流增多
投资活动产生的现金流净额	100,451.41	-593,201.62	-116.93	投资活动收回的现金增多
筹资活动产生的现金流净额	-1,305,490.95	1,012,933.88	-228.88	今年新增融资较多，去年同期融资活动较少
应收账款周转率	36.86	48.40	-23.84	-
存货周转率	0.22	0.33	-33.33	-
EBITDA 全部债务比	0.07	0.10	-30.00	结转项目的收入规模同比下降且已结转项目的毛利率减少，同时债务规模增加
利息保障倍数	0.66	0.90	-26.67	-
现金利息保障倍数	149.69	-0.16	-	土地款与工程款支出增加导致经营性现金流净额由正转负
EBITDA 利息倍数	0.82	0.94	-12.77	-

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本期公司债券募集资金情况

发行人已在中国建设银行股份有限公司福建自贸试验区福州片区分行及中信银行股份有限公司福州分行开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券及中国建设银行股份有限公司福建自贸试验区福州片区分行和中信银行股份有限公司福州分行已按照相关规定签署了本次债券募集资金三方监管协议。

本期债券合计发行人民币 400,000.00 万元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已于 2019 年 7 月 3 日汇入发行人本期债券募集资金专户。发行人对本期债券募集资金到位情况出具了募集资金到账确认书。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金扣除必要的发行费用后，拟用于偿还已发行的公司债券。

截至本报告出具日，本期债券募集资金已全部使用，全部用于偿还到期的公司债券，符合募集说明书相关约定。

第四章 发行人偿债意愿和能力分析

一、偿债资金主要来源

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人销售回款、自有资金及可变现资产等。

1、销售回款

表：融信集团 2022 年下半年动态压力测试

单位：万元

项目名称	7月	8月	9月	10月	11月	12月
期初累计可动用资金	365,514.81	214,043.78	223,630.00	390,903.53	71,053.54	121,325.84
销售回款合计	282,975.26	406,219.08	405,027.67	407,117.66	308,673.30	367,481.01
销售回款可动用资金	248,528.97	360,286.22	360,273.52	355,050.01	247,872.30	312,358.86
土地款支出	-	-	-	-	-	-
工程款支出	80,000.00	100,000.00	140,000.00	200,000.00	90,000.00	80,000.00
管理及营销费用支出	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
税金支出	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
利息支出	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
融资流入	250,000.00	100,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
开发贷等还款支出	110,000.00	40,700.00	23,000.00	7,400.00	27,600.00	183,700.00
境内债到期还款支出	380,000.00	230,000.00	-	-	50,000.00	-
境外美元债到期还款支出	-	-	-	437,500.00	-	-
集团当月现金流量净额	-151,471.03	9,586.22	167,273.52	-319,849.99	50,272.30	18,658.86
期末累计可动用资金	214,043.78	223,630.00	390,903.53	71,053.54	121,325.84	139,984.70
期初累计可动用资金/ 境内债到期还款支出	0.96	0.93	\	\	1.42	\

注：本压力测试假设 2022 年面临回售债券全额回售

2、公司现金流水平

(1) 截至 2021 年末，公司货币资金余额、受限金额、可实际支配的现金余额情况如下：

截止 2021 年 12 月 31 日，融信中国货币资金约 224.5 亿，其中受限约 44 亿，融信集团可自由动用资金约 48 亿。融信中国与融信集团的资金统筹安排。在日常经营中，非受限资金一般需归集到公司统一账户中，经营、投资和偿债

资金使用经审批后调配使用。除项目公司账户正常受到监管之外，不存在账户被查封、冻结或其他导致资金使用受限等情况。

(2) 2021 年度，公司营业收入、经营活动现金流量净额情况如下：

公司 2021 年度销售额情况如下：

2021 年 1-12 月，融信(福建)投资集团有限公司(以下简称“公司”)连同其附属公司及其联合营公司录得合约销售额 1,555 亿元，合约销售面积 734 万平方米。

3、公司资产变现能力

截至 2021 年末，公司主要资产为存货，存货主要为商品房。2021 年末，公司存货余额为 14,013,055.63 万元，占总资产的比例为 60.19%。最近三年及一期具体情况如下：

表：融信集团报告期内存货分类明细

单位：万元，%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
开发成本	1,561,211.98	11.14	11,677,463.81	89.51	11,793,767.12	93.87
开发产品	12,451,667.28	88.86	1,367,664.56	10.48	769,490.92	6.12
原材料	176.38	0.00	191.91	0.00	207.45	0.00
合计	14,013,055.63	100.00	13,045,320.28	100.00	12,563,465.48	100.00

表：融信集团报告期内开发产品分城市明细

单位：万元，%

城市	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
上海	64,495.52	4.13	141,349.70	10.34	151,779.79	19.72
南京	245,091.21	15.70	257,396.77	18.82	-	-
杭州	121,715.59	7.80	182,446.96	13.34	78,968.59	10.26
福州	353,495.67	22.64	290,358.65	21.23	220,527.12	28.66
重庆	61,970.41	3.97	55,379.93	4.05	29,970.25	3.89
嘉兴	46,422.57	2.97	64,987.34	4.75	-	-
苏州	171,791.09	11.00	26,336.20	1.93	15,936.67	2.07
银川	25,374.40	1.63	49,179.85	3.60	37,628.88	4.89
郑州	100,132.53	6.41	42,423.94	3.10	28,027.91	3.64

城市	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
赣州	0.00	0.00	21,871.87	1.60	20,730.41	2.69
其他	370,722.99	23.75	235,933.35	17.25	185,921.30	24.16
合计	1,561,211.98	100	1,367,664.56	100.00	769,490.92	100.00

表：融信集团报告期内开发成本分城市明细

单位：万元，%

城市	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
杭州	1,882,917.34	15.46	2,071,989.19	17.74	2,468,326.70	20.93
福州	601,800.50	4.94	1,367,118.49	11.71	1,823,921.88	15.47
上海	3,146,457.29	25.83	2,075,789.44	17.78	1,564,996.16	13.27
郑州	1,065,777.66	8.75	563,765.21	4.83	794,309.88	6.73
苏州	531,198.09	4.36	976,094.09	8.36	691,087.19	5.86
厦门	164,909.41	1.35	371,368.43	3.18	483,507.03	4.10
温州	423,323.15	3.48	710,265.50	6.08	430,823.87	3.65
天津	269,403.43	2.21	331,277.03	2.84	307,170.61	2.60
漳州	241,745.96	1.98	213,340.17	1.83	203,802.87	1.73
南京	546,726.14	4.49	345,566.30	2.96	407,152.50	3.45
重庆	453,851.44	3.73	211,850.42	1.81	280,383.42	2.38
其他	2,852,288.55	23.42	2,439,039.54	20.89	2,338,285.01	19.83
合计	12,180,398.96	100.00	11,677,463.81	100.00	11,793,767.12	100.00

表：融信集团 2021 年末主要开发产品明细

单位：万元

项目名称	开发产品余额	所在城市
福州白宫	540,098.42	福州
福州海月江潮	411,975.85	福州
昆山玉兰公馆	221,800.51	昆山
王庄	189,068.22	福州
福州融汇温泉城	180,515.54	福州
嵊州创世纪	70,073.99	嵊州
福州澜天	47,222.08	福州
学院府	43,020.64	杭州
海宁澜庭	19,854.17	海宁
漳州港半山云顶	16,399.98	漳州
保利大国璟	11,347.97	杭州
长乐上江城	10,481.08	福州
其他	126,852.85	其他
合计	1,888,711.30	

表：融信集团 2021 年末主要开发成本明细

单位：万元

项目名称	开发成本余额	城市
中兴路壹号	1,193,670.70	上海
杭州古翠隐秀	787,703.08	杭州
上海海纳印象	560,868.57	上海
杭州朝闻花城	559,610.58	杭州
上海静安中兴社区	537,059.02	上海
融信白宫	535,502.78	福州
上海世纪古美	499,409.25	上海
郑州时光之城	463,388.06	郑州
融信双杭城	338,939.65	福州
郑州奥体世纪	337,335.98	郑州
太原时光之城	304,296.96	山西
漳州壹号府	299,116.89	漳州
温州海月清风	262,036.61	温州
苏州高铁新城项目	237,511.43	苏州
厦门铂悦湾	226,936.18	厦门
杭州云澜天第	208,102.31	杭州
天津西海岸	181,073.71	天津
昆山玉兰公馆	178,174.43	苏州
苏州姑苏 45 号地	176,077.70	苏州
福州温泉城	173,258.80	福州
长乐澜山	165,590.26	福州
天津津南府	164,165.65	天津
郑州江湾城-中乔	154,573.29	郑州
南京 2019G94 地块	152,059.09	南京
温州荣望	148,455.30	温州
苏州吴中临湖镇地块	148,120.77	苏州
上海海月四季	140,041.62	上海
莆田融信府	133,371.49	莆田
南京城市之窗	133,095.64	南京
温州榕华福邸	127,566.59	温州
南通澜宸	127,420.23	南通
平潭澜宸	126,365.75	福州
湖悦天境	125,071.68	湖州
融信厦门海悦府	124,961.45	厦门
温州瓯海熙悦里	123,728.35	温州
绍兴职业学院南侧地块	106,804.53	绍兴
阜阳雍锦半岛	101,434.29	阜阳
阜阳颍州项目	97,858.73	阜阳

项目名称	开发成本余额	城市
重庆海月平湖	97,757.87	重庆
天津澜悦3号	97,595.42	天津
郑州城市之窗	92,844.70	河南
南京青澜	92,791.28	南京
郑州江湾城-德蓝	91,975.37	郑州
连云港学院府	86,331.53	江苏
连云港海纳春江西区	81,684.65	连云港
融汇泉景	81,154.16	福州
嵊州创世纪	73,461.23	嵊州
海月星湾	69,907.94	青岛
连云港海纳春江东区	62,314.25	连云港
衢州中梁拾光里	60,350.62	衢州
常州澜悦	58,758.27	常州
重庆海月渝州	56,586.96	重庆
临泉君樾府	55,264.37	阜阳
福州鹤上项目	55,103.13	福州
华云山庄	53,553.95	福州
龙洲湾	51,112.85	重庆
万科西雅图	50,676.98	杭州
海亮·御宸	47,545.17	陕西
海亮大都汇	46,575.11	西宁
郑州江湾城-苏派	44,742.17	郑州
重庆滩子口	39,790.29	重庆
保利和光尘樾	37,539.68	杭州
莆田骏隆玉湖项目	37,512.17	莆田
广州天樾府	37,258.48	广州
成都水碾河项目	35,771.81	成都
上海西虹桥壹号	32,348.03	上海
海亮·德文郡	31,125.57	西安
长泰鹭西郡	24,558.94	漳州
蒙城君樾府	23,597.35	蒙城
杭州江南学府、天麓府	19,886.36	杭州
融信上坤中心	19,720.07	上海
兰州公园学府	18,121.40	兰州
萧山公馆	14,752.12	杭州
海宁澜庭	14,536.18	嘉兴
杭州永兴首府	13,887.53	杭州
世纪江湾	12,249.56	上海
郑州城市之窗	9,066.31	郑州
铂爵	7,890.92	上海

项目名称	开发成本余额	城市
澜郡	4,461.87	福州
杭州世纪	4,332.26	杭州
丽水中山邸	3,621.30	丽水
金华悦江府	3,145.14	金华
六安江湾城	2,936.28	六安
杭师大	2,192.91	杭州
上海铂湾	1,684.87	上海
杭州蓝孔雀	1,574.32	杭州
海亮·御府	1,567.99	阜阳
湖州海月凤仪	1,124.42	湖州
合计	12,425,099.49	

截至 2021 年末，除了项目融资所附带的抵质押外，无其他影响变现能力的情形。

截至 2022 年 5 月 31 日，山西融筑房地产开发有限公司在上海浦东发展银行股份有限公司太原高新技术产业开发区支行开户的承兑票据累计逾期 1,939.48 万元，逾期余额 1,939.48 元。山西融筑房地产成立于 2017 年 11 月 8 日，注册资本 7,530 万元，法定代表人为瞿理定，系融信集团旗下子公司。经发行人反馈，截至目前逾期金额已全部偿还完毕。

截止目前，融信集团无其余逾期或违约债务。未来，融信集团面临一定的债券到期兑付压力，如果销售回款出现不利的情况，可能会对债券兑付产生一定的影响。国泰君安作为 19 融信 01、19 融信 02 的债券受托管理人将会对融信集团的经营情况、有息负债状况、偿债能力信息保持持续关注。

二、偿债应急保障方案

1、制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

2、聘请债券受托管理人

发行人已按照《管理办法》的规定，聘请国泰君安证券担任本期债券的债券

受托管理人，并与国泰君安证券订立了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由国泰君安证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。

3、制定账户及资金监管协议

为了保证按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请中国建设银行股份有限公司福建自贸试验区福州片区分行及中信银行股份有限公司福州分行作为本期债券账户监管人，发行人在账户监管人处开立资金监管专户，并与账户监管人签署《账户及资金监管协议》，委托账户监管人对上述账户进行监管。

(1) 提取时间、频率及金额

发行人应在本期债券的付息日或兑付日前 5 个工作日（T-5 日）之前，按照募集说明书中确定的利息/本息金额向偿债资金专户中划入偿债资金。

(2) 管理方式

发行人指定财务部门负责偿债资金专户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，保证在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

(3) 监督安排

中国建设银行股份有限公司福建自贸试验区福州片区分行及中信银行股份有限公司福州分行将监督偿债资金的存入、使用和支取情况。偿债资金专户内的资金仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。有关发行人、监管人、受托管理人的权利和义务，详见《账户及资金监管协议》。

4、严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

(4) 严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按照《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，严格履行信息披露义务，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险，保障债券持有人的权益。

三、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调、加强信息披露等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

(一) 制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书第八节“债券持有人会议”。

(二) 聘请债券受托管理人

发行人已按照《管理办法》的规定，聘请国泰君安证券担任本期债券的债券受托管理人，并与国泰君安证券订立了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由国泰君安证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

(三) 制定账户及资金监管协议

为了保证按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请中国建设银行股份有限公司福建自贸试验区福州片区分行及中信银行股份有限公司福州分行作为本期债券账户监管人，发行人在账户监管人处开立资金监管专户，并与账户

监管人签署《账户及资金监管协议》，委托账户监管人对上述账户进行监管。

中国建设银行股份有限公司福建自贸试验区福州片区分行及中信银行股份有限公司福州分行将监督偿债资金的存入、使用和支取情况。偿债资金专户内的资金仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。有关发行人、监管人、受托管理人的权利和义务，详见《账户及资金监管协议》。

（四）严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（五）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按照《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，严格履行信息披露义务，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险，保障债券持有人的权益。

四、发行人承诺

发行人承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金。如果出现预计不能按期偿付债券本息或到期未能按照偿付债券本息等特殊情况下，公司承诺将采取以下措施，切实保障债券持有人利益：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

截至本报告出具日，未发现发行人偿债意愿和能力存在异常情况。

第五章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

报告期内，发行人于 2022 年 6 月披露了《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》，拟对 19 融信 01、19 融信 02 增加增信措施。其中对于 19 融信 01，上海岚町房地产开发有限公司将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；对于 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。

第六章 债券持有人会议召开情况

发行人于 2019 年 7 月 2 日发行融信（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）（以下简称为“19 融信 02”），债券简称：19 融信 02、债券代码：155501.SH、发行金额：11.50 亿元人民币、发行期限：5 年、票面利率：6.78%，由国泰君安证券股份有限公司（下称“国泰君安”）担任主承销商及债券受托管理人。

报告期内，发行人已按时足额付息，当前债券余额 11.50 亿元。公司特别申请同意变更《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）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）部分条款约定。

根据《募集说明书》及《融信（福建）投资集团有限公司关于召开“19 融信 02”2022 年度第一次债券持有人会议的通知》的相关规定，融信（福建）投资集团有限公司于 2022 年 5 月 31 日召开了“19 融信 02”2022 年度第一次债券持有人会议，

截至债权登记日 2022 年 5 月 30 日，未偿还的本期债券总张数为 11,500,000 张，参加本次持有人会议的“19 融信 02”持有人共计 14 名，代表有表决权的公司债券 8,714,640 张（每张面值 100 元），对应“19 融信 02”持有人所持有的表决权的 75.78%。

19 融信 02 的发行人及债券受托管理人、见证律师均出席了本次债券持有人会议。

与会债券持有人及持有人代理人对以下议案进行了审议：

议案一：关于变更《募集说明书》部分条款约定的议案。

发行人提议，变更《融信(福建)投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券募集说明书(第一期)》部分发行条款的约定。现将具体内容说明如下：

序号	原内容	拟变更为
1	债券期限：本期债券分为两个品种。品种一为 4 年期，附第 2 年末及第 3 年末投资者回售选择权和发行人票	债券期限：本期债券分为两个品种。品种一为 4 年期，附第 2 年末及第 3 年末投资者回售选择权和发行人票

	<p>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。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。</p>	<p>面利率调整选择权；品种二为 5 年期，附第 3 年末及第 4 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。</p>
2	<p>债券利率或其确定方式：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；如公司在第 2 年末行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 3 年票面利率为前 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）；如公司在第 2 年末未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 3 年票面利率仍维持原有票面利率不变。如公司在第 3 年末行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 4 年票面利率为第 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）；如公司在第 3 年末未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 4 年票面利率仍维持第 3 年票面利率不变。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。</p>	<p>债券利率或其确定方式：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；如公司在第 2 年末行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 3 年票面利率为前 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）；如公司在第 2 年末未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 3 年票面利率仍维持原有票面利率不变。如公司在第 3 年末行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 4 年票面利率为第 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）；如公司在第 3 年末未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 4 年票面利率仍维持第 3 年票面利率不变。品种二的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；如公司在第 3 年末行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 4 年票面利率为前 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）；如公司在第 3 年末未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 4 年票面利率仍维持原有票面利率不变。如公司在第 4 年末行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 5 年票面利率为第 4 年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点）；如公司在第 4 年末未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续</p>

		期第 5 年票面利率仍维持第 4 年票面利率不变。
3	<p>发行人调整票面利率选择权：对于本期债券的品种一，发行人有权决定在存续期的第 2 年末及第 3 年末调整本期债券后续期限的票面利率；发行人将于第 2 个计息年度、第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。对于本期债券的品种二，发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。</p>	<p>发行人调整票面利率选择权：对于本期债券的品种一，发行人有权决定在存续期的第 2 年末及第 3 年末调整本期债券后续期限的票面利率；发行人将于第 2 个计息年度、第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。对于本期债券的品种二，发行人有权决定在存续期的第 3 年末及第 4 年末调整本期债券后续期限的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度、第 4 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。</p>
4	<p>回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出具体回售安排的公告之日起 5 个工作日内进行登记。</p>	<p>回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出具体回售安排的公告之日起 3 个工作日内进行登记。</p>
5	<p>到期日：本期债券品种一的到期日为 2020 年至 2023 年每年的 7 月 3 日；若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年 7 月 3 日；若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年 7 月 3 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；顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券品种二的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 7 月 3 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年 7 月 3 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；顺延期间付息款项不另计利息）。</p>	<p>到期日：本期债券品种一的到期日为 2020 年至 2023 年每年的 7 月 3 日；若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年 7 月 3 日；若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年 7 月 3 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；顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券品种二的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 7 月 3 日；若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年 7 月 3 日；若投资者第 4 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2023 年每年 7 月 3 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；顺延期间付息款项不另计利息）。</p>

6	<p>到期日：本期债券品种一的到期日为 2023 年 7 月 3 日；若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2021 年 7 月 3 日；若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2022 年 7 月 3 日。本期债券品种二的到期日为 2024 年 7 月 3 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2022 年 7 月 3 日。</p>	<p>到期日：本期债券品种一的到期日为 2023 年 7 月 3 日；若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2021 年 7 月 3 日；若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2022 年 7 月 3 日。本期债券品种二的到期日为 2024 年 7 月 3 日；若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2022 年 7 月 3 日；若投资者第 4 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2023 年 7 月 3 日。</p>
7	<p>计息期限：本期债券品种一的计息期限为 2019 年 7 月 3 日至 2023 年 7 月 2 日；若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2019 年 7 月 3 日至 2021 年 7 月 2 日；若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2019 年 7 月 3 日至 2022 年 7 月 2 日。本期债券品种二的计息期限为 2019 年 7 月 3 日至 2024 年 7 月 2 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2019 年 7 月 3 日至 2022 年 7 月 2 日。</p>	<p>计息期限：本期债券品种一的计息期限为 2019 年 7 月 3 日至 2023 年 7 月 2 日；若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2019 年 7 月 3 日至 2021 年 7 月 2 日；若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2019 年 7 月 3 日至 2022 年 7 月 2 日。本期债券品种二的计息期限为 2019 年 7 月 3 日至 2024 年 7 月 2 日；若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2019 年 7 月 3 日至 2022 年 7 月 2 日；若投资者第 4 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2019 年 7 月 3 日至 2023 年 7 月 2 日。</p>
8	<p>兑付登记日：对于本期债券品种一，本金及最后一期利息的兑付登记日为 2023 年 7 月 3 日之前的第 1 个交易日；若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付登记日为 2021 年 7 月 3 日之前的第 1 个交易日；若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付登记日为 2022 年 7 月 3 日之前的第 1 个交易日。对于本期债券品种二，本金及最后一期利息的兑付登记日为 2024 年 7 月 3 日之前的第 1 个交易日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付登记</p>	<p>兑付登记日：对于本期债券品种一，本金及最后一期利息的兑付登记日为 2023 年 7 月 3 日之前的第 1 个交易日；若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付登记日为 2021 年 7 月 3 日之前的第 1 个交易日；若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付登记日为 2022 年 7 月 3 日之前的第 1 个交易日。对于本期债券品种二，本金及最后一期利息的兑付登记日为 2024 年 7 月 3 日之前的第 1 个交易日；若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的</p>

	日为2022年7月3日之前的第1个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。	兑付登记日为2022年7月3日之前的第1个交易日；若投资者第4年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付登记日为2023年7月3日之前的第1个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。
9	兑付日：本期债券品种一的兑付日期为2023年7月3日；若投资者第2年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2021年7月3日；若投资者第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2022年7月3日。本期债券品种二的兑付日期为2024年7月3日；若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7月3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）在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。	兑付日：本期债券品种一的兑付日期为2023年7月3日；若投资者第2年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2021年7月3日；若投资者第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2022年7月3日。本期债券品种二的兑付日期为2024年7月3日；若投资者第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2022年7月3日；若投资者第4年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2023年7月3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）在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

经统计，投票的表决结果如下：

同意议案一的本期债券持有人或持有人代理人共计14名，其所持有的债券合计8,714,640张，其所代表的有效表决权占本期公司债券总张数的75.78%；反对该议案的本期债券持有人或持有人代理人共计0名，其所持有的债券合计0张，其所代表的有效表决权占本期公司债券总张数的0%；弃权的本期债券持有人或持有人代理人共计0名。

根据投票结果，议案一获得代表本次公司债券过半数表决权的债券持有人或其代理人同意，根据《持有人会议规则》，本次债券持有人会议审议的议案一获得通过，并形成有效决议。

北京市奋迅律师事务所对本次债券持有人会议出具了法律意见书，结论性意见为本次债券持有人会议的召集和召开程序、召集人资格和出席会议人员资格、

表决程序、表决结果等事宜，均符合相关法律法规以及《募集说明书》、《债券持有人会议规则》的有关规定，合法有效。

第七章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况

一、本期公司债券本期偿付情况

本期债券的起息日为 2019 年 7 月 3 日。根据《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）2022 年第一次债券持有人会议决议公告》，本期债券品种一的付息日为 2020 年至 2023 年每年的 7 月 3 日；若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年 7 月 3 日；若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年 7 月 3 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；顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券品种二的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 7 月 3 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年 7 月 3 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；顺延期间付息款项不另计利息）。

本期债券品种一的兑付日期为 2023 年 7 月 3 日；若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 7 月 3 日；若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 7 月 3 日。本期债券品种二的兑付日为 2024 年 7 月 3 日；若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 7 月 3 日。

发行人已于 2021 年 7 月 3 日支付“19 融信 01”、“19 融信 02”于 2020 年 7 月 3 日至 2021 年 7 月 2 日期间的利息及部分本金，故不存在兑付、兑息违约情况。

二、本期债券偿债保障措施执行情况

报告期内，发行人按照本期债券募集说明书的约定较为有效执行了本期债券的相关偿债保障措施。

第八章 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

发行人在本期公司债券募集说明书中未约定除上述内容以外的其他义务。

第九章 本期债券的信用评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《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）信用评级报告》，中诚信国际信用评级有限责任公司通过对发行人主体长期信用状况和发行人的 2019 年公司债券进行评级，确定发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期公司债券的信用等级为 AAA。

2021 年 5 月 19 日，中诚信国际信用评级有限责任公司对 19 融信 01、19 融信 02 进行了跟踪评级，并出具了《融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）跟踪评级报告（2021）》，维持发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；维持“19 融信 01”、“19 融信 02”的信用等级为 AAA。

作为本期公司债券的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

一、对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保余额为 34.09 亿元。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

报告期内，发行人无重大诉讼、仲裁事项情况。

三、相关当事人

报告期内，本期公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

第十一章 其他事项

一、中国证监会规定的其他事项

发行人于 2021 年 2 月 10 日于上海证券交易所、深圳证券交易所公告了《融信(福建)投资集团有限公司关于公司债券近期价格发生异常波动的公告》，就公司债券价格发生异常波动进行了披露。

发行人于 2021 年 2 月 16 日于上海证券交易所、深圳证券交易所公告了《融信(福建)投资集团有限公司关于调整投资者适当性安排的公告》，就公司调整投资者适当性事宜进行了披露。

发行人于 2022 年 4 月 28 日于上海证券交易所公告了《融信(福建)投资集团有限公司关于无法按时披露 2021 年年度报告的公告》，就无法披露 2021 年年度报告事宜进行了披露。

发行人于 2022 年 6 月 1 日于上海证券交易所公告了《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)2022 年第一次债券持有人会议决议公告》，就公司 19 融信 01 债券持有人会议决议进行了披露。

发行人于 2022 年 6 月 6 日于上海证券交易所、深圳证券交易所公告了《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》，就公司增加增信措施事宜进行了披露。

除以上事项外，发行人未发生下列《公司债券发行与交易管理办法》第五十四条列示的其他重大事项：

表：公司涉及的重大事项

序号	相关事项	是否发生前述事项
1	公司股权结构或者生产经营状况发生重大变化	否
2	公司债券信用评级发生变化	否
3	公司重大资产抵押、质押、出售、转让、报废	否
4	公司发生未能清偿到期债务的情况	否 ¹

¹ 注：截至 2022 年 5 月 31 日，发行人下属子公司山西融筑房地产开发有限公司在上海浦东发展银行股份有限公司太原高新技术产业开发区支行开户的承兑票据累计逾期 1,939.48 万元，逾期余额 1,939.48 元。山西融筑房地产成立于 2017 年 11 月 8 日，注册资本 7,530 万元，法定代表人为瞿理定，系融信集团旗下子公司。经发行人反馈，截至目前逾期金额已全部偿还完毕。

序号	相关事项	是否发生前述事项
5	公司新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	否
6	公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十	否
7	公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	否
8	公司分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭	否
9	涉及公司的重大诉讼、仲裁	否
10	公司涉嫌犯罪被依法立案调查，公司的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被依法采取强制措施	否
11	中国证监会规定的其他事项	是

(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）2021 年度受托管理事务报告》之盖章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2022 年 6 月 29 日

