

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
公开发行 2019 年公司债券（第一期）
临时受托管理事务报告
之
公司债券增加增信措施

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 8 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公开信息、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.....	6
五、	受托管理人的联系方式.....	12

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：品种一发行金额为 28.5 亿元，当前债券余额为 10 亿元；品种二发行金额为 11.5 亿元，当前债券余额为 11.5 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、债券票面利率及其确定方式：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期第5年票面利率仍维持第4年票面利率不变。

5、担保情况：品种一方面，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；品种二方面，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。

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。

7、展期情况：根据发行人于 2022 年 7 月 4 日披露的《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）（品种一）2022 年第一次债券持有人会议决议公告》和《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》，19 融信 01、19 融信 02 本金将展期 12 个月，并分别在 2023 年 4 月 3 日、2023 年 5 月 3 日、2023 年 6 月 3 日、2023 年 7 月 3 日（以上日期以下简称“兑付日”，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）分别兑付 5%、5%、5%、85%本金。

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。根据发行人融信集团近期披露的《融信（福建）投资集团有限公司关于公司债券增信措施的重大事项公告》，发行人已与债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司签署股权质押担保协议并完成了股权质押登记协议手续。现将股权质押相关情况进行如下披露：

(一)变更增信措施的原因

为保障债券持有人利益，根据融信(福建)投资集团有限公司（以下简称“发行人”、“债务人”） 2022 年 6 月 6 日发布的《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》，公告中对 19 融信 01、19 融信 02 增加增信措施，具体方案如下：

1. 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。

2. 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。

(二)相关决策程序的履行情况、协议的签署情况及新增信措施的生效情况

根据《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）》、《融信（福建）投资集团有限公司公开发行 2018 年公司债券之债券持有人会议规则》的规定，公司于 2022 年 7 月 4 日召集召开了债券持有人会议，会议审议通过了《本期债券增信保障措施》的议案，发行人将对标的公司股权及上述股权对应的全部收益用于 19 融信 01 和 19 融信 02 债券的质押增信。

就上述质押增信事宜，上海岚町房地产开发有限公司、郑州融筑房地产开发有限公司作为出质人分别与本期债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司（代表“19 融信 01”、“19 融信 02” 债券持有人）签署了《质押担保协议》。（以下

合称“《质押担保协议》”)

2022年8月22日,《质押担保协议》项下的股权质押登记手续已全部办理完成。

(三)增信协议主要内容

1、19 融信 01

上海岚町房地产开发有限公司、郑州融筑房地产开发有限公司作为标的公司的直接股东,作为出质人分别签署了《质押担保协议》,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,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(以下合称“质押股权”)和质押股权对应的全部收益(以下合称“质押标的”)质押给质权人国泰君安证券股份有限公司(代表“19 融信 01”债券持有人),作为公司履行“19 融信 01”债券项下债务人的所有义务的担保,具体担保事项如下:

(1) 被担保主债权金额: 债务人应付“19 融信 01”债券项下本金 1,000,000,000.00 元(大写壹拾亿元整人民币)及利息、违约金等款项总额。

(2) 担保范围: “19 融信 01”债券项下本金、利息、罚息、赔偿款、违约金、手续费、损害赔偿金、实现债权和担保权利的费用(包括但不限于诉讼费、律师费、审计费、评估费、鉴定费、变(拍)卖费、公证费、执行费、差旅费等)和所有其他合理费用。

(3) 担保期限: 协议生效之日至协议约定的担保范围内的全部主债权全部实现之日。

(4) 发行人、出质人、债券持有人及受托管理人之间的主要权利义务关系: 为确保发行人履行“19 融信 01”债券项下的全部义务,出质人同意将质押标的质押给质权人,本期债券受托管理人代表“19 融信 01”全体债券持有人的利益作为质押权人与出质人分别签署《质押担保协议》,出质人予以认可并受协议约束。

(5) 担保责任的承担方式: 《质押担保协议》有效期内,出现下列情况之一时,质权人有权依据国家相关法律法规规定处分质押标的,亦有权与出质人协议

以质押标的折价，也可以就拍卖、变卖该质押标的所得的价款优先受偿：

- 1) 债务人未按期、足额兑付主债务项下的本金或利息；
- 2) 债务人不履行分期兑付义务或兑付提前到期的债务，或《增信议案》的相关约定；
- 3) 出质人违反《质押担保协议》项下的任何约定；
- 4) 债务人、出质人主体资格丧失而无继承人继续履行协议；
- 5) 法律、法规规定的或本协议约定的其他情况。

出质人承诺，处置标的公司资产前(包括但不限于出售标的公司资产、为资产设置抵质押等担保、标的公司为第三方提供保证担保等权利负担，不含目前开发类项目日常的销售行为)，应提前取得质权人的同意，且处置天津融町房地产开发有限公司的 18.28%股权、河南省鼎鑫源置业有限公司的 19.62%股权(对应前述质押比例)应优先偿付“19 融信 01”债券本息，否则出质人应承担违约责任，且“19 融信 01”债券持有人有权宣布“19 融信 01”债券立即到期。

《质押担保协议》有效期内，出质人的任何行为足以使质押标的价值减少的，出质人应于合理知悉该出质人行为可能足以使质押标的价值减少之日或质押标的价值减少的情况实际发生之日(孰早)起 2 个工作日内，书面通知质权人上述情况并明确可能或已造成损失的情况，质权人有权要求出质人停止其行为。因出质人导致质押标的价值减少时，质权人有权要求出质人恢复质押标的价值或者提供质权人书面认可的与减少的质押标的价值相当新的担保或质权人有权提前行使质权。

(6) 争议解决机制：因《质押担保协议》的签订或执行发生争议的，应通过友好协商解决；协商未能达成一致的，任何一方均可以将争议提交上海仲裁委员会按照申请仲裁时该会当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁的结果是终局性的，对争议双方均有约束力。

1、19 融信 02

上海岚町房地产开发有限公司、郑州融筑房地产开发有限公司作为标的公司

的直接股东，作为出质人分别签署了《质押担保协议》，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(以下合称“质押股权”)和质押股权对应的全部收益(以下合称“质押标的”)质押给质权人国泰君安证券股份有限公司(代表“19 融信 02” 债券持有人)，作为公司履行“19 融信 02”债券项下债务人的所有义务的担保，具体担保事项如下：

(1) 被担保主债权金额：债务人应付“19 融信 02”债券项下本金 1,150,000,000.00 元(大写壹拾壹亿伍仟万元整人民币)及利息、违约金等款项总额。

(2) 担保范围：“19 融信 02”债券项下本金、利息、罚息、赔偿款、违约金、手续费、损害赔偿金、实现债权和担保权利的费用(包括但不限于诉讼费、律师费、审计费、评估费、鉴定费、变(拍)卖费、公证费、执行费、差旅费等)和所有其他合理费用。

(3) 担保期限：协议生效之日至协议约定的担保范围内的全部主债权全部实现之日。

(4) 发行人、出质人、债券持有人及受托管理人之间的主要权利义务关系：为确保发行人履行“19 融信 02”债券项下的全部义务，出质人同意将质押标的质押给质权人，本期债券受托管理人代表“19 融信 02”全体债券持有人的利益作为质押权人与出质人分别签署《质押担保协议》，出质人予以认可并受协议约束。

(5) 担保责任的承担方式：《质押担保协议》有效期内，出现下列情况之一时，质权人有权依据国家相关法律法规规定处分质押标的，亦有权与出质人协议以质押标的折价，也可以就拍卖、变卖该质押标的所得的价款优先受偿：

1) 债务人未按期、足额兑付主债务项下的本金或利息；

2) 债务人不履行分期兑付义务或兑付提前到期的债务，或《增信议案》的相关约定；

3) 出质人违反《质押担保协议》项下的任何约定；

- 4) 债务人、出质人主体资格丧失而无继承人继续履行协议;
- 5) 法律、法规规定的或本协议约定的其他情况。

出质人承诺, 处置标的公司资产前(包括但不限于出售标的公司资产、为资产设置抵质押等担保、标的公司为第三方提供保证担保等权利负担, 不含目前开发类项目日常的销售行为), 应提前取得质权人的同意, 且处置天津融町房地产开发有限公司的 21.02%股权、河南省鼎鑫源置业有限公司的 19.62%股权(对应前述质押比例)应优先偿付“19 融信 02”债券本息, 否则出质人应承担违约责任, 且“19 融信 02”债券持有人有权宣布“19 融信 02”债券立即到期。

《质押担保协议》有效期内, 出质人的任何行为足以使质押标的价值减少的, 出质人应于合理知悉该出质人行为可能足以使质押标的价值减少之日或质押标的价值减少的情况实际发生之日(孰早)起 2 个工作日内, 书面通知质权人上述情况并明确可能或已造成损失的情况, 质权人有权要求出质人停止其行为。因出质人导致质押标的价值减少时, 质权人有权要求出质人恢复质押标的的价值或者提供质权人书面认可的与减少的质押标的价值相当新的担保或质权人有权提前行使质权。

(6) 争议解决机制: 因《质押担保协议》的签订或执行发生争议的, 应通过友好协商解决; 协商未能达成一致的, 任何一方均可以将争议提交上海仲裁委员会按照申请仲裁时该会当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁的结果是终局性的, 对争议双方均有约束力。

(四) 变更后的增信措施情况

1、质押股权的基本情况

(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。

最新经营情况如下表所示：

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

2、担保物的评估、登记、保管和相关法律手续的办理情况

2022 年 8 月 22 日,《质押担保协议》项下的股权质押登记手续已全部办理完成。

3、公司债券在担保物中的担保顺位情况

本期债券质权人对质押标的享有第一顺位质押权。在《质押担保协议》签订前,质押标的上不存在任何质押或其他担保措施。在《质押担保协议》有效期内,未经质权人书面同意,出质人不得以质押标的再向任何第三人提供质押担保,更不得以任何形式直接或间接转让和处分质押标的

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的重大事项予以披露。截至本报告出具日,“19 融信 01”、“19 融信 02”两只债券本金已展期,《质押担保协议》项下的股权质押登记手续已全部办理完成,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投资风险。

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、李音

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之公司债券增加增信措施》签章页）



债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2022年8月30日