
融侨集团股份有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所为本公司出具了保留意见的审计报告，本公司对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

重大风险提示

1、公司 2023 年完成了存续债券的中长期展期工作，缓释了流动性风险，但后续若相关项目去化或资产处置不及预期，债券兑付仍存在一定压力；

2、公司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，公司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；

3、公司 2023 年部分房地产项目出现明显减值迹象，导致计提大量减值准备，给公司盈利能力造成了较大影响，公司将积极采取措施推动项目去化销售，但仍存在后续项目销售去化不及预期的风险；

4、2023 年，公司净利润为-48.44 亿元，占 2022 年末净资产比重为-41.14%，公司盈利能力仍存在较大不确定性，亏损原因详见本报告“第三节 八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十”；

5、本公司仍面临流动性压力，请广大投资者关注相关风险。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
四、 公司债券募集资金使用情况.....	20
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	20
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	21
七、 中介机构情况.....	22
第三节 报告期内重要事项.....	25
一、 财务报告审计情况.....	25
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	26
三、 合并报表范围调整.....	26
四、 资产情况.....	27
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	30
六、 负债情况.....	32
七、 利润及其他损益来源情况.....	36
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	36
九、 对外担保情况.....	37
十、 重大诉讼情况.....	38
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	40
十二、 向普通投资者披露的信息.....	40
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	41
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	41
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	41
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	41
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	41
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	41
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	41
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	41
八、 科技创新债或者双创债.....	41
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	41
十、 纾困公司债券.....	41
十一、 中小微企业支持债券.....	42
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	42
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	43
第六节 备查文件目录.....	44
财务报表.....	46
附件一： 发行人财务报表.....	46

释义

发行人、公司、本公司、融侨集团、本集团	指	融侨集团股份有限公司
联合评级	指	联合资信评估股份有限公司
各期债券	指	融侨集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期） 融侨集团股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期） 融侨集团股份有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期） 融侨集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期） 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） 融侨集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）
《募集说明书》	指	《融侨集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》 《融侨集团股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格机构投资者）》 《融侨集团股份有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格机构投资者）》 《融侨集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券募集说明书（面向合格投资者）（第一期）》 《融侨集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券募集说明书（面向合格投资者）（第二期）》 《融侨集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券募集说明书（面向专业投资者）（第一期）》
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人、投资者	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有各期债券的主体
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
工作日	指	北京市的商业银行对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾省的法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	融侨集团股份有限公司		
中文简称	融侨集团		
外文名称（如有）	无		
外文缩写（如有）	无		
法定代表人	林宏修		
注册资本（万元）			142,368
实缴资本（万元）			142,368
注册地址	福建省福州市 闽江大道 167 号		
办公地址	福建省福州市 台江区江滨西大道融侨江滨广场 100-2 融侨中心 38 层		
办公地址的邮政编码	350004		
公司网址（如有）	http://www.rongqiao.com		
电子信箱	rongqiaojituan@163.com		

二、信息披露事务负责人

姓名	刘欢
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	副总裁
联系地址	福建省福州市台江区江滨西大道融侨江滨广场 100-2 融侨中心 38 层
电话	0591-83349902
传真	0591-86325579
电子信箱	33792036@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：融侨实业发展有限公司（香港）

报告期末实际控制人名称：林宏修

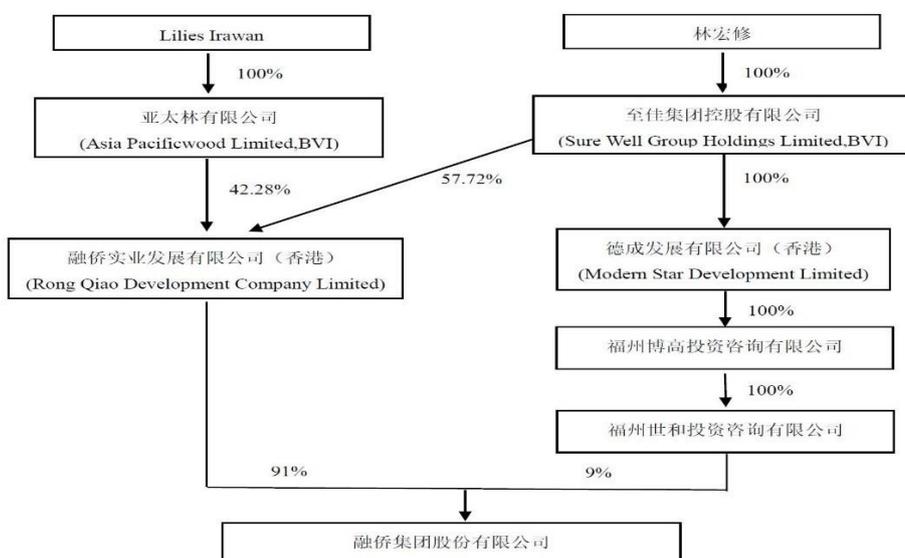
报告期末控股股东资信情况：控股股东资信未出现异常情况

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：无受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

适用 不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

实际控制人所持有的除发行人股权之外的其他主要资产无受限情况

实际控制人为自然人

适用 不适用

实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产无受限情况。

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

¹均包含股份，下同。

（三）报告期内实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况**（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更**

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
董事	林开杰	董事	离职	2023年8月	2023年8月
董事	钟春金	董事	新增	2023年8月	2023年8月
高级管理人员	黄尚辉	执行副总裁	新增	2023年7月	无需进行工商登记
高级管理人员	文敬东	执行副总裁	新增	2023年7月	无需进行工商登记

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 23.08%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：林宏修

发行人的董事长或执行董事：林宏修

发行人的其他董事：林开启、林开骏、林开颖、钟春金

发行人的监事：陈齐云、林华英、林运茂

发行人的总经理：林宏修

发行人的财务负责人：刘欢

发行人的其他非董事高级管理人员：叶醒、王旭东、廖平珠、郑伟、黄尚辉、文敬东

五、公司业务和经营情况**（一）公司业务情况****1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况**

报告期内，公司主要从事房地产销售、酒店餐饮业务，主要产品为商品房，以中高档住宅为主、刚需性住房及改善性住房为辅。

公司房地产业务经营模式为：

（1）业务流程：房地产业综合性强，产业链较长，产业关联度高，房地产开发流程较复杂，商品房销售以预售为主。公司房地产业务简要流程为：（a）前期规划；（b）投资决策；（c）

招拍土地；（d）用地规划；（e）施工建设；（f）房屋预售为主，现售为辅；（g）房屋交付。

（2）采购模式：公司根据采购产品或服务的金额和风险，采用集团战略（集中）采购、区域战略（集中）采购、单项采购模式进行工程与材料设备的采购。

（3）销售模式：公司新开发的房地产项目均在取得《商品房预/现售许可证》后组织销售。目前，公司主要采用自销、代理销售以及自销-代理销售相结合的销售模式，其中，代理销售系由销售代理公司与公司营销管理中心、项目公司等结合市场情况制定合理的销售策略，选聘专业销售代理公司销售商品房。

报告期内，因受公司资金流动性紧张的影响，公司暂停了新增拿地，专注于存量项目开发销售工作，此外，综合公司相关资金情况，部分项目建设存在建设进度放缓等情况。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

根据国家统计局统计，2023年全国房地产市场基本情况如下：

（1）房地产开发投资完成情况

2023年，全国房地产开发投资110,913亿元，比上年下降9.6%；其中，住宅投资83,820亿元，下降9.3%。2023年，房地产开发企业房屋施工面积838,364万平方米，比上年下降7.2%。其中，住宅施工面积589,884万平方米，下降7.7%。房屋新开工面积95,376万平方米，下降20.4%。其中，住宅新开工面积69,286万平方米，下降20.9%。房屋竣工面积99,831万平方米，增长17.0%。其中，住宅竣工面积72,433万平方米，增长17.2%。

（2）商品房销售和待售情况

2023年，商品房销售面积111,735万平方米，比上年下降8.5%，其中住宅销售面积下降8.2%。商品房销售额116,622亿元，下降6.5%，其中住宅销售额下降6.0%。2023年末，商品房待售面积67,295万平方米，比上年增长19.0%。其中，住宅待售面积增长22.2%。

（3）房地产开发企业到位资金情况

2023年，房地产开发企业到位资金127,459亿元，比上年下降13.6%。其中，国内贷款15,595亿元，下降9.9%；利用外资47亿元，下降39.1%；自筹资金41,989亿元，下降19.1%；定金及预收款43,202亿元，下降11.9%；个人按揭贷款21,489亿元，下降9.1%。

综合来看，整体房地产市场逐步企稳，公司面对相关变化，积极调整经营策略，始终坚持保交楼策略，加大销售营销力度，积极促进资金回流。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

公司2023年内，完成存量6只公司债券展期工作，缓释了相关流动性风险。

公司2022年以来，暂停新增拿地，以现金流为先，并专注于存量项目开发销售及交付，积极推进资金销售回笼，努力解决流动性风险。

（二）新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据10%以上业务板块

是 否

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	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（%）
主营业务-房地产开发	170.73	157.96	7.48	98.05	222.43	235.58	-5.91	96.31
主营业务-工程施工	0.18	0.15	16.67	0.10	0.24	0.18	25.00	0.10
主营业务-酒店餐饮	0.51	0.29	43.14	0.29	0.42	0.25	40.48	0.18
主营业务-物业及租赁服务	1.57	0.12	92.36	0.90	5.90	5.05	14.41	2.55
主营业务-其他业务	0.16	0.18	-12.50	0.09	0.19	0.16	15.79	0.08
其他业务收入	0.97	0.39	59.79	0.56	1.77	0.17	90.40	0.77
合计	174.12	159.09	8.63	100.00	230.95	241.39	-4.52	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

（2）各产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
主营业务-房地产开发	地产板块	170.73	157.96	7.48	-23.24	-32.95	226.57
主营业务-工程施工	地产板块	0.18	0.15	16.67	-25.00	-16.67	-33.32
主营业务-酒店餐饮	酒店板块	0.51	0.29	43.14	21.43	16.00	6.57

主营业务-物业及租赁服务	地产板块	1.57	0.12	92.36	-73.39	-97.62	540.94
主营业务-其他业务	其他	0.16	0.18	-12.5	-15.79	12.50	-179.16
其他业务收入	其他	0.97	0.39	59.79	-45.20	129.41	-33.86
合计	—	174.12	159.09	—	-24.61	-34.09	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

- 1) 报告期内房地产开发营业成本及毛利率变动较大的原因系：2023 年末针对存在减值的存货计提了对应的减值准备，因此 2023 年交房结转营业成本有所下降，且本年交付结转的部分福州项目（如外滩 5C）毛利率较高；
- 2) 工程施工收入规模较小，公司 2023 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) 报告期内物业及租赁服务板块营业收入及营业成本均降幅较大的原因为：2022 年年底公司为改善现金流、保交付等目的出售了福州融侨物业管理有限公司股权，因此 2023 年度该板块中对应物业管理的收入大幅减少；毛利率同比上浮较高的原因为：2023 年该板块中的收入主要为投资性房地产的租赁收入，本公司投资性房地产以公允价值模式计量，不计提资产折旧，因此毛利率较高，导致 2023 年整体板块毛利率相比上年波动较大；
- 4) 主营业务-其他业务收入占比极小，属于正常业务波动范围；
- 5) 其他业务收入变化原因：2022 年度其他业务收入中有很大比例系物业公司的收入（场地费、物业专项等多经收入），公司于 2022 年底出售了福州融侨物业管理有限公司股权，因此 2023 年该板块中不再有物业公司的收入；此外，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。综上原因造成 2023 年该板块指标波动较大。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

面对地产行业的调整变化，结合“房住不炒”的底线思维，未来的发展目标如下：

（1）深耕现有市场：公司将致力于巩固现有市场份额，重视已有房地产项目的开发运营，推动现有项目的去化速度，实现回款。

（2）聚焦地产发展，提升资产运营水平：公司将在房地产开发的基础上，重点加强上海融侨中心建设，打造城市生活新地标，提升现有各项自持物业资产的运营水平，增加现金流

入，创造新的利润增长点。

（3）坚持审慎投资拓展，确保运营高效安全：公司将秉持审慎的投资拓展战略，注重精准化区域定位与针对性产品设计，精选优质项目，确保资金安全、财务稳健、运营健康，进一步完善公司的组织结构与制度规范建设，确保流动资金充裕，提高运营效率，实现永续健康发展。公司2022年至今未新增拿地，主要工作着重于存量房屋的建设，保交付、保民生。

（4）持续推广品牌特色，提供优质产品与服务：公司将秉承“为居者着想，为后代留鉴”的经营理念，注重产品品质，提倡产品创新和服务升级，持续推广品牌特色，提高品牌价值，为客户提供优质产品与服务，助力城市运营发展。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

2023年内，因地产项目销售不及预期，公司的经营性现金流、偿债现金流出现错配，对偿债能力造成了较为明显的影响，导致存续债券及其他金融机构贷款相继展期/宽限，部分银行或信托非标借款也出现逾期。公司当前以改善现金流为首要任务，积极采取如下举措：

- （1）公司将持续加强现有在售项目的促销推盘力度，积极促进款项回收；
- （2）公司加强精细化经营，着力提升运营效率，降本增效；
- （3）公司积极盘活存量资产，提高现金流入，对一些优质的自持物业也始终秉持着开放的态度积极寻求投资人，推动相关资产的去化变现；
- （4）积极与资金方，投资人沟通，探讨债务偿付可行方案。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

1、业务独立情况

发行人主要从事房地产销售、酒店餐饮及物业租赁服务。在业务上，发行人拥有独立的业务体系，与股东之间不存在同业竞争或业务上依赖于股东的情况。

2、资产独立情况

发行人的资产完整，产权清晰，独立于公司的股东。发行人控股股东、实际控制人及其控制的企业不存在违规占用发行人资金、资产和其他资源的情况。

3、人员独立情况

发行人董事、监事和高级管理人员的任职，均遵循《公司法》、《公司章程》等规定的程序进行。发行人总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均在发行人处工作并领取薪酬。

4、财务独立情况

发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务管理制度。发行人开设了独立的银行账户，依法单独在税务部门办理相关税务登记，依法独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人或主要

关联方混合纳税的情形。

5、机构独立情况

发行人自设立以来已按照《公司法》等法律法规的要求建立并健全了公司治理结构，董事会、监事会和管理层均独立运行，并设有总裁办公室、审计监察中心、法务管理中心、人事行政中心、财务金融中心、重资产管理中心、成本管理中心、工程开发中心、营销管理中心等内部管理部门，各职能部门在公司管理层的领导下依照部门规章制度独立运作，拥有独立运行的决策管理体系、制度体系和职能体系，不存在与控股股东及其他关联方混合运作的情况。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人根据《公司法》、《证券法》和《公司章程》等相关规定，制定了《关联交易管理制度》，明确了关联交易决策权限、决策程序和定价原则，主要包括：

1、 关联方交易的决策权限

发行人与关联方发生的交易金额在5亿元以上，或占发行人最近一期经审计净资产绝对值5%以上的关联交易（以金额低者为准），应由董事会审议通过后将该交易提交股东大会审议通过，方可实施。在讨论该交易时，应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行审计或者评估。

发行人与关联法人发生的关联交易总额在5,000万元以上、不满5亿元的，或占发行人最近一期经审计净资产值0.5%以上、不满5%（以金额低者为准）的关联交易，由董事会审议通过，方可实施。关联交易金额符合上述总额和净资产值比例的任何一项标准的，均应提请董事会审议。

其他关联交易行为，除《公司章程》另有规定外，由总经理批准后方可实施。

2、 关联交易的决策程序

（1）由发行人总经理审议批准的关联交易，应当由相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告总经理，由总经理对该等关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查；

（2）由董事会审议批准的关联交易，董事会应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经董事会表决通过后方可实施；

（3）董事会审议关联交易事项时，该审议事项所涉及董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的该审议事项未涉及董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经该审议事项未涉及董事过半数通过。出席董事会会议的该审议事项未涉及董事人数不足三人的，发行人应当将交易提交股东大会审议。

（4）由股东大会审议批准的关联交易，股东大会应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经股东大会表决通过后方可实施，股东大会在审议关联交易事项时，该审议事项所涉及董事应当回避表决。

3、关联交易的定价机制

关联交易的价格或者取费原则应根据市场条件公平合理的确定，任何一方不得利用自己的优势或垄断地位强迫对方接受不合理的条件。关联交易的定价依据国家政策和市场行情，主要遵循下述原则：

- （1）有国家定价（指政府物价部门定价或应执行国家规定的计价方式）的，依国家定价；
- （2）若没有国家定价，则参照市场价格定价；
- （3）若没有市场价格，则适用成本加成法（指在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润）定价；
- （4）若没有国家定价、市场价格，也不适合以成本加成法定价的，采用协议定价方式。关联交易双方根据交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

4、关联交易的信息披露安排

融侨集团为规范公司信息披露行为，确保信息披露真实、准确、完整、及时，根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》等相关法律法规的有关规定，公司制定《信息披露与投资者关系管理制度》。信息披露事务负责人将协调和组织发行人的信息披露事项，确保信息披露的真实性、准确性、完整性、及时性。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
出售商品/提供劳务-装修工程	0.17
出售商品/提供劳务-场地出租	0.38
购买商品/接受劳务-场地承租	0.01
购买商品/接受劳务-工程	1.84

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，拆出	1.76
资金拆借，拆入	10.95

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为159.28亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上
适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	融侨集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券
2、债券简称	HPR 融侨 1
3、债券代码	155448
4、发行日	2019 年 5 月 30 日
5、起息日	2019 年 6 月 3 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	
7、到期日	2026 年 11 月 30 日
8、债券余额	19.95
9、截止报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	据“HPR 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 2024 年 1 月 23 日、2024 年 4 月 23 日、2024 年 7 月 23 日、2024 年 10 月 23 日、2025 年 8 月 31 日、2025 年 11 月 30 日、2026 年 2 月 28 日、2026 年 5 月 31 日、2026 年 8 月 31 日、2026 年 11 月 30 日分 10 期兑付，各期兑付比例分别为 0.116%、0.116%、0.116%、4.536%、15%、20%、20%、20%、20%，期间新增利息利随本清
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司

13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价和协议交易
16、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

备注：截至 2023 年 12 月 31 日，本债券余额为 20 亿元，截至本报告报出日，本债券余额为 19.95 亿元。

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、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	
7、到期日	2026 年 11 月 30 日
8、债券余额	3.125
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、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
11、交易场所	上交所
12、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
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价和协议交易
16、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

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、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	
7、到期日	2026 年 11 月 30 日
8、债券余额	2.00

9、截止报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	根据“HO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
11、交易场所	上交所
12、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
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价和协议交易
16、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

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、2024年4月30日后的最近回售日	
7、到期日	2026年11月30日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.50
10、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
11、交易场所	上交所
12、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
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价和协议交易
16、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

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、2024年4月30日后的最近回售日	
7、到期日	2026年11月30日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.80
10、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
11、交易场所	上交所
12、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
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价和协议交易
16、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

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、2024年4月30日后的最近回售日	
7、到期日	2026年11月30日
8、债券余额	10.60
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、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
11、交易场所	上交所
12、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
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	竞价和协议交易
16、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、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	163659
债券简称	H20 融侨 1
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	发行人对本债券后两年利率选择不调整，本债券于2023年5月26日至2023年6月1日进行回售登记，根据回售登记结果，回售金额为1,831,938,000.00元；经本债券债券持有人会议决议表决，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。

债券代码	188318
债券简称	H21 融侨 1
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	发行人对本债券后一年利率选择不调整，本债券于2023年6月1日至2023年6月7日进行回售登记，根据回售登记结果，回售金额为299,410,000.00元；经本债券债券持有人会议决议表决，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。
--	--

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	155448
债券简称	HPR 融侨 1
债券约定的投资者保护条款名称	交叉违约条款
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人或发行人合并范围内子公司的债务（公司债、债务融资工具、企业债、境外债券、金融机构债券、其他融资）出现违约（本金及利息逾期、债务已被宣告加速到期、其他附加速到期宣告全认定的违约情形），且上述债务单独或累计的总金额达到发行人最近一年或最近一个季度合并财务报表净资产的5%
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	已于2022年5月30-31日召开的融侨集团股份有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）2022年第一次债券持有人会议及2024年1月4-8日召开的融侨集团股份有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）2024年第一次债券持有人会议中确认了有条件豁免

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

债券代码（如有）	155448、151672、166419、163659、175354、188318
债券简称（如有）	HPR 融侨 1、H 融侨 F1、H0 融侨 F1、H20 融侨 1、H20 融侨 2、H21 融侨 1
报告期初评级机构	联合资信评估股份有限公司
报告期末评级机构	无
报告期初评级结果的评级出具时间	2022年6月27日
报告期末评级结果的评级出具时间	
报告期初主体评级（如有）	AA+
报告期末主体评级（如有）	无
报告期初债项评级（如有）	AA+
报告期末债项评级（如有）	无

报告期初主体评级展望（如有）	稳定
报告期末主体评级展望（如有）	
报告期初是否列入信用观察名单（如有）	否
报告期末是否列入信用观察名单（如有）	
评级结果变化的原因	联合资信评估股份有限公司已于2023年6月9日起对公司主体及存续债券终止评级，相关事项已在《融侨集团股份有限公司关于联合资信评估股份有限公司终止公司主体及相关债项信用评级的公告中披露》

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

√适用 □不适用

债券代码：155448

债券简称	HPR 融侨 1
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	按约定执行
变更原因	因债券兑付调整，增加相关偿债保障措施以维护投资人利益
变更取得有权机构批准情况	相关变更经各债券持有人会议决议
变更对债券持有人利益的影响	相关偿债保障措施有助于进一步维护投资人利益

备注：根据2024年1月9日《融侨集团股份有限公司关于“19融侨01”2024年第一次债券持有人会议决议的公告》，债券兑付方案进行调整，并增加相关偿债保障措施以维护投资人利益

债券代码：151672、166419、163659、175354、188318

债券简称	H 融侨 F1、H0 融侨 F1、H20 融侨 1、H20 融侨 2、H21 融侨 1
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	按约定执行
变更原因	因债券兑付调整，增加相关偿债保障措施以维护投资人利益
变更取得有权机构批准情况	相关变更经各债券持有人会议决议
变更对债券持有人利益的影响	相关偿债保障措施有助于进一步维护投资人利益

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：155448

债券简称	HPR 融侨 1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	（1）2022年6月，因兑付方案调整，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；（2）2024年1月，因兑付方案调整，增加郑州融洪置业有限公司、郑州闽融置业有限公司及郑州新华博置业有限公司郑州荥阳旧改项目剩余收益权为本期债券增信保障措施
增信机制、偿债计划及其他	相关偿债保障措施有助于进一步维护投资人利益

偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	暂未触发相关偿债措施

债券代码：151672

债券简称	H 融侨 F1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	2022年6月，因兑付方案调整，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
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	相关偿债保障措施有助于进一步维护投资人利益
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	暂未触发相关偿债措施

债券代码：151672、166419、163659、175354、188318

债券简称	H 融侨 F1、H0 融侨 F1、H20 融侨 1、H20 融侨 2、H21 融侨 1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	2023年9月，因兑付方案调整，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
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	相关偿债保障措施有助于进一步维护投资人利益
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	暂未触发相关偿债措施

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	湖北省武汉市中北路166号长江产业大厦17-18楼
签字会计师姓名	苏同生、林功键

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	155448
债券简称	HPR 融侨 1
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座8层

联系人	张翀
联系电话	010-65051166

债券代码	151672、166419、163659、175354、188318
债券简称	H 融侨 F1、H0 融侨 F1、H20 融侨 1、H20 融侨 2、H21 融侨 1
名称	华泰联合证券有限责任公司
办公地址	上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座
联系人	程穆、钱弘
联系电话	021-38966548

（三）资信评级机构

适用 不适用

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
155448、151672、166419、163659、175354、188318	资信评级机构	联合资信评估股份有限公司	无	2023年6月9日	终止评级	联合资信评估股份有限公司已于2023年6月9日起对公主体存续债券评级事项在《融侨股份有限公司关于联合资信评估股份有限公司终止公司及主体相关项评级的	相关债券评级后，债券兑付存在不确定性，可能导致投资人交易、估值、兑付等受到影响

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
						《公告》中披露	

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	保留意见
所涉及的事项	<p>与持续经营相关的重大不确定性：如审计报告财务报表附注之“二、财务报表的编制基础”之“2、持续经营”所述，本公司 2021 至 2023 年度连续 3 年产生大额亏损，截止至 2023 年 12 月 31 日，本公司货币资金账面余额 10.50 亿元，其中受限货币资金 4.74 亿元，金融有息负债账面余额 222.39 亿元，其中短期借款及一年内到期的非流动负债 29.78 亿元，远大于非受限货币资金账面余额。截止至审计报告出具日，本公司已陆续发生未能偿还大额到期金融负债的情形，累计逾期本金余额 5.76 亿元，并涉及多起诉讼未决事项。</p>
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	<p>上述情况表明存在可能导致对本公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。为保证本公司的持续经营能力，本公司拟采取以下改善措施：</p> <p>1、积极与债权人保持沟通，希望以时间换空间，争取得到金融机构的支持和理解。至本报告日，本公司公开市场的融资（含公司债券及购房尾款资产支持专项计划）均已完成展期工作并发布了相关公告。展期后公司 2024 年公开市场需偿还的债务本息为 0.11 亿元，目前均按还款要求正常履行中。本公司也在积极推动对公开市场融资对应的各增信资产的去化变现，拟通过出售资产、加速重点项目的销售推进工作改善现金流。</p> <p>2、截至 2023 年末，公司的银行贷款及信托贷款本息余额为 139.74 亿元，其中一年内到期的债务本息（含两笔逾期债务）合计 29.78 亿元，上述贷款均有对应开发项目。</p> <p>3、对于公司目前存在的诉讼情况，公司也在积极争取协商和解。截至报告日重大案件已取得有利进展的如：子公司武汉融侨置业有限公司与武汉圆融华泰资产管理有限公司的房屋买卖合同纠纷一事原告已撤诉，涉案金额 2.16 亿元；本公司及子公司成都友星园林有限公司与中国建筑第七工程局有限公司的建设工程施工合同纠纷已和解结案，涉案金额 0.92 亿元；本公司及子公司南京融新房地产开发有限公司与中国建筑第七工程局有限公司的建设工程施工合同纠纷已签署调解协议，涉案金额 0.84 亿元。</p> <p>4、公司 2023 年工作重心着力于保证公司项目的正常运转，落实保交付工作，因落实保交付工作使公司可售货值中目前有较多的现房货值，现房销售相</p>

较于以往的期房销售存在一定的优势，且可通过现房进行工抵房用于消化部分未付的工程款。

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（1）会计政策变更

财政部于2022年12月13日发布了《企业会计准则解释第16号》（以下简称“解释16号”）。根据解释16号：

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等，以下简称适用本解释的单项交易），不适用《企业会计准则第18号——所得税》第十一条（二）、第十三条关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。企业对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第18号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

此政策变更对财务报表的影响：

报表项目	2022年12月31日（变更前）金额		2022年12月31日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
递延所得税资产	469,547,212.63	135,837,723.26	477,365,552.40	138,526,122.51
递延所得税负债	1,460,069,402.18	213,174,961.71	1,467,887,741.95	215,863,360.96

（2）会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利

润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上
适用 不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	10.50	28.34	-62.95	本年末货币资金下降原因主要有：1、现金流入减少：本年销售不及预期，销售回款减少；2、为保证公司及在建项目的正常运转需保证必要的开支：如项目工程款、税金、债务本息等；
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	不适用
应收账款	3.40	1.49	128.19	主要系本年末应收政府安置房回款增加
预付款项	10.42	21.21	-50.87	主要系预缴税费金额减少
其他应收款	58.81	70.80	-16.94	不适用
存货	196.22	337.42	-41.85	本年交房结转对应存货
合同资产	0.22	0.26	-15.38	不适用
其他流动资产	2.45	2.32	5.60	不适用
长期股权投资	20.83	19.91	4.62	不适用
其他权益工具投资	0.77	0.76	1.32	不适用
投资性房地产	110.98	129.37	-14.22	不适用
固定资产	7.84	8.67	-9.57	不适用
使用权资产	0.02	0.06	-66.67	该科目主要系核算本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利，本期租赁资产权利减少
无形资产	0.17	0.20	-15.00	不适用
长期待摊费用	0.13	0.20	-35.00	本年摊销导致
递延所得税资产	3.64	4.77	-23.69	不适用
其他非流动资产	0.00	0.70	-100.00	上年末余额系公司持有的“融侨集团 2021 年购房尾款资产支持专项计划”次

资产项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
				级资产，本年末根据审计意见与“长期应付款”进行对抵

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值（非受限价值）	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	10.5	4.74		45.14
其他应收款	58.81	0.25		0.43
存货	196.22	66.46		33.87
固定资产	7.84	2.82		35.97
无形资产	0.17	0.07		41.18
投资性房地产	110.98	110.98	112.02	100.00
合计	384.52	185.32	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	196.22		66.46	主要为借款抵押、部分司法冻结	若出现债务无法偿付的情况，债权人有权优先受偿
投资性房地产	110.98	112.02	110.98	借款抵押	若出现债务无法偿付的情况，债权人有权优先受偿

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
福州融锦欣泰房地产开发有限公司	40.14	25.82	0.04	50	100	作为“华融证券-融侨集团 2021年购房尾款资产支持专项计划”展期增信资产之一进行股权质押
武汉融侨置业有限公司	103.19	27.46	28.80	65	100	股权转让至武汉融侨置业有限公司债权人-中国东方资产管理股份有限公司湖北省分公司指定机构杭州光曜致新仁渊股权投资有限公司名下，相关事项详见公司往期公告
上海宝钢长宁置业有限公司	92.13	51.20	0.01	100	100	为延续上海宝钢长宁置业有限公司开发贷债权人对项目股权的优先受偿权

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
						利，对上海宝钢长宁置业有限公司股权进行了相关安排，相关事项详见公司往期公告
合计	235.46	104.48	28.85	—	—	—

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：11.31 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.65 亿元，收回：2.44 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：9.52 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：9.52 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：13.73%，是否超过合并口径净资产的 10%：

√是 否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：
详见表 3

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的		
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的		
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的		
尚未到期，且到期日在 1 年后的	9.52	100%
合计	9.52	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/ 占款人名称 或者姓名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款 及未收回原 因	回款安排	回款期限结 构
福州嵩霖 投资有限公司	0.01	8.12	本公司未能清偿中建投信托债务导致产生金融借款合同纠纷（相关事项已公告），因该诉讼纠纷导致福州嵩霖投资有限公司成为被执行人之一（福州嵩霖投资有限公司为该信托贷款提供股权质押担保，系被告之一）	因2019年前后公司整体战略规划影响，公司为提升品牌口碑，拟打造“衣、食、助、教”为一体的产业，与房地产开发业务形成协同效应，向关联方公司提供借款形成	近两三年受各种因素影响，教育、医疗及农业公司的运营均不及预期，可能存在款项无法足额收回的风险。目前相关公司拟通过各种措施回收现金流、清偿债务，包括但不限于处置相关土地资产等	暂无
福州汉霖 实业有限公司	0.20	0.50	截至报告日，资信状况未见异常	因2019年前后公司整体战略规划影响，公司为提升品牌口碑，拟打造“衣、食、助、教”为一体的产业，与房地产开发业务形成协同效应，向关联方公司提供借款形成	本公司应付福州汉霖实业有限公司股东福建嵩霖集团有限公司约0.48亿元，基本可以抵消	暂无
福清洪金 机械有限公司	0.39	0.39	截至报告日，资信状况未见异常	因本公司及子公司资金使用需求调拨形成	本公司应付福清洪金机械有限公司0.48亿，可通过债权债务相抵	暂无

拆借方/ 占款人名称或者姓名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款 及未收回原 因	回款安排	回款期限结 构
福清洪宽 园艺有限 公司	-0.44	0.10	截至报告 日，资信 状况未见 异常	因本公司及 子公司资金 使用需求调 拨形成	本公司应付 福清洪宽园 艺有限公司 之全资子公司 福建洪宽 市政工程有 限公司 0.49 亿，可通过 债权债务相 抵	暂无
福清洪宽 工业村开 发有限公 司	-1.51	0.10	截至报告 日，资信 状况未见 异常	因本公司及 子公司资金 使用需求调 拨形成	本公司应付 福清洪宽工 业村开发有 限公司之全 资子公司福 清洪金机械 有限公司 0.48 亿，累 计债权债务 基本持平， 可相抵消	暂无

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 78.46 亿元和 82.64 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 5.33%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额 合计	金额 占有 息债 务的 占比
	已逾期	6 个月以 内（含）	6 个月（不含） 至 1 年（含）	超过 1 年 （不 含）		
公司信用类债券	0	0.05	0.06	70.29	70.40	85.19
银行贷款	0	0	0	0	0	0
非银行金融机构贷款	0	0	0	0	0	0
其他有息债务	0	0.92	0	11.32	12.24	14.81
合计	0	0.97	0.06	81.61	82.64	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 70.4 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0.06 亿元公司信用类债券在 2024

年5至12月内到期或回售偿付。

注：上述余额含债务本息

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 229.12 亿元和 222.38 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.94%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	0.00	0.05	0.06	70.29	70.40	31.66
银行贷款	1.37	3.64	7.00	64.54	76.55	34.42
非银行金融机构贷款	4.38	0.01	2.54	0.00	6.93	3.12
其他有息债务	0.00	2.51	8.21	57.78	68.50	30.80
合计	5.75	6.21	17.81	192.61	222.38	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 70.4 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0.06 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

注：上述余额含债务本息

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债务名称 (如为公司信用类债券的, 则填写债券代码和简称)	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
中建投信托股份有限公司贷款	福建融侨居业有限公司	非银行金融机构	4.38	本息均逾期	因公司面临流动性问题, 未能按照协议约定如期偿还贷款本息	4.38	诉讼阶段, 协商和解
恒丰银行股份有限公司	福州融心置业有限公司	银行	1.37	本息均逾期	债权人以债务人违反合同为由宣布贷款提	1.37	诉讼阶段, 协商和解

债务名称 (如为公司信用类债券的,则填写债券代码和简称)	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
公司福州分行贷款					前到期		

注：上表“逾期金额”、“截至报告期末的未偿还余额”为截至2023年末本金余额。

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的,说明原因
短期借款	1.51	2.71	-44.28	部分短期借款报告期内已还款
应付票据	0.00	0.06	-100.00	应付票据到期
应付账款	53.35	56.15	-4.99	不适用
预收款项	0.21	0.17	23.53	不适用
合同负债	9.78	143.05	-93.16	2023年交房后大量“合同负债”结转收入,当年度销售下滑,预售存量减少
应付职工薪酬	0.34	0.44	-22.73	不适用
应交税费	18.48	18.21	1.48	不适用
其他应付款	40.69	36.11	12.68	不适用
一年内到期的非流动负债	28.28	96.54	-70.71	因公开市场债务等完成展期所致
其他流动负债	0.51	10.21	-95.00	该科目内容为“待转销项税”,系因本年交房后大量结转收入导致该科目同步结转减少
长期借款	64.75	97.53	-33.61	部分长期借款本期末调整至“其他非流动负债”核算:1、子公司上海宝钢长宁置业有限公司(简称“宝钢置业”)的项目贷款本年作为“其他非流动负债”核算:为延续宝钢置业债权人对宝钢置业股权的合法优先受偿权利,对宝钢置业的股权进行了相关安排(该事项已公告,详见公司往期公告),本

负债项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
				年末宝钢置业的银行贷款作为“其他非流动负债”列示；2、子公司武汉融侨置业有限公司（以下简称“武汉融侨置业”）的东方资产贷款作为“其他非流动资产”核算；因债务重组事项，武汉融侨置业股权进行了相关安排（该事项已公告，详见公司往期公告），本年末上述贷款作为“其他非流动负债”列示。
应付债券	70.29	30.58	129.86	债券展期
租赁负债	0.01	0.02	-50.00	金额较小，正常变动
长期应付款	11.32	0.00	-	2022年末时，本公司“2021年购房尾款资产支持专项计划”根据到期日划分至“一年内到期的非流动负债”，2023年末，该专项计划已展期，作为“长期应付款”列示
预计负债	0.04	0.55	-92.73	根据诉讼情况计提
递延所得税负债	11.27	14.68	-23.23	不适用
其他非流动负债	46.25	1.75	2,542.86	详见长期借款变动原因

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

涉及金额	发生原因	到期时间	对发行人偿债能力可能产生的影响
11.5	2021年5月，发行“华融证券-融侨集团2021年购房尾款资产支持专项计划”	2025/5/31	若出现违约，由专项计划投资人优先受偿

注：截至报告报出日，该专项计划全部资产支持证券持有人的本金兑付时间调整为自2023年5月31日起的24个月内，即不迟于2025年5月31日，2023年5月31日不再兑付本金

及预期收益。该项专项计划截至 2023 年末本金余额为 12.2 亿元，其中 0.7 亿元由公司自持。

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：-49.86 亿元

报告期非经常性损益总额：-21.38 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
武汉融侨置业有限公司	是	65%	主营地产开发业务	103.19	27.46	28.8	-12.77

注：因子公司武汉融侨置业有限公司债务重组事项，武汉融侨置业有限公司股权进行了相关安排（该事项已公告，详见公司往期公告）

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

- 1、公司主营业务以房地产业务为主，房地产行业预售阶段至交房时点存在一定的时间差，因此以收付实现制为基础编制的现金流量表与以权责发生制为基础编制的利润表存在较大差异；
- 2、利润表中信用减值损失、资产减值损失等科目影响净利润，但不影响经营活动产生的现金流；
- 3、利息支出影响净利润，但在现金流量表中影响“筹资活动产生的现金流量”，不影响“经营活动产生的现金流量”。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

（一）本年公司净利润亏损 48.44 亿，主要原因为：2018-2020 年公司收储的土地成本较高，本年完成交房义务并结转收入的项目销售毛利极低；且近一年公司整体经营情况也不及预期，不管是在售项目或自持物业的价值都有所贬损，导致大部分项目均存在减值迹象，具体体现为：

- 1、资产减值损失计提约-15.95 亿元：2023 年，公司销售去化规模相比 2022 年度进一步收缩，且整体交易价格持续下跌，根据企业会计准则对公司存货及固定资产计提对应减值准备，涵盖武汉、郑州、合肥、厦门、福州、成都等地；

2、计提信用减值损失约-13.83 亿元：主要系因项目预计未来销售情况不及预期，公司对部分非并表合作项目的历史股东借款投入预期收回存在困难，对往来款计提了对应的减值准备；

3、公允价值变动收益约-21.64 亿元：2023 年，公司各地的商业资产出租情况存在一定的下行现象，本公司所持有的投资性房地产中，运营中的物业出租率有所下降，尚未投入运营的在建物业未来预期也有所下降，本年累计造成-21.64 亿元公允价值变动收益。

（二）造成亏损的主要主体（列示前五名）如下：

1、武汉融侨置业有限公司净利润-12.51 亿元，其中项目因存货价值贬损计提减值 6 亿多，且本年交房结转的项目成本较高，毛利为负；

2、福州融侨房地产有限公司净利润-6.34 亿元，主要原因为投资性房地产公允价值下降；

3、上海宝钢长宁置业有限公司净利润-5.78 亿元，主要原因为投资性房地产公允价值下降；

4、融侨集团股份有限公司本部净利润-5.58 亿元，主要系对部分非并表项目作为股东投入形成的往来款计提信用减值损失（根据目前的销售情况，被投资项目预期收益无法完全偿还股东借款，因此计提往来款减值）；

5、安徽融侨置业有限公司净利润-2.87 亿元，主要原因为投资性房地产公允价值下降。

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：24.62 亿元

报告期末对外担保的余额：22.52 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-2.10 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：22.52 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
福州汉霖实业有限公司	受同一控制人控制	0.5	教育投资	无资信异常	有抵押物的连带保证担保	3.57	2028 年 11 月 19 日	如被担保人到期无法偿还债务，本公司需承担连带清偿责任
福州汉霖实业有限公司	受同一控制人控制	0.5	教育投资	无资信异常	连带保证担保	0.92	2029 年 2 月 1 日	如被担保人到期无法偿还债务，本公司需承担连带清偿责任
福州汉霖实业	受同一控制人控制	0.5	教育投资	无资信异常	有抵押物的连	3.74	2029 年 12 月 21 日	如被担保人到期无法偿还债

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
有限公司					带保证担保			务，本公司需承担连带清偿责任
福州汉霖实业有限公司	受同一控制人控制	0.5	教育投资	无资信异常	连带保证担保	2.25	2027年9月14日	如被担保人到期无法偿还债务，本公司需承担连带清偿责任
合计	—	—	—	—	—	10.48	—	—

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

√是 □否

原告姓名（名称）	被告姓名（名称）	案由	一审受理时间	一审受理法院	标的金额（如有）	目前所处的诉讼程序
中建投信托股份有限公司	福建融侨居业有限公司、福州融心置业有限公司、融侨集团股份有限公司、福州大疆营销咨询有限公司	金融借款合同纠纷	2022年7月25日	浙江省杭州市中级人民法院	4.59亿元	一审已判决，原告已申请执行
武汉圆融华泰资产管理有限公司	武汉融侨置业有限公司	房屋买卖合同纠纷	2023年11月16日（法院应诉通知书落款时间）	武汉市武昌区人民法院	2.16亿元	原告已撤诉
恒丰银行股份有限公司福州分行	融侨集团股份有限公司	金融借款合同纠纷及保证合同纠纷	2023年2月8日	福州市晋安区人民法院	1.83亿元	原告已申请执行
金*华	舜杰建设（集团）有限公司	建设工程施工合同纠纷	2023年5月31日	福州市中级人民法院	1.01亿元	一审进行中，未判决

	司、蓝城融樱投资发展（永泰）有限公司					
中国建筑第七工程局有限公司	成都友星园林有限公司、融侨集团股份有限公司	建设工程施工合同纠纷	2023年5月10日	成都市新都区人民法院	0.92亿元	已和解结案
中国建筑第七工程局有限公司	南京融新房地产开发有限公司、融侨集团股份有限公司	建设工程施工合同纠纷	2023年4月10日（法院传票落款时间）	南京市江宁区人民法院	0.84亿元	正在调解中
福建豪山资产管理有限公司	融侨集团股份有限公司	债权债务纠纷	2023年3月1日	泉州市丰泽区人民法院	0.85亿元	一审已判决，原告已申请执行
陕西建工集团股份有限公司	郑州新华博置业有限公司	建设工程纠纷	2023年8月11日（法院传票落款时间）	荥阳市人民法院	0.47亿元	二审已判决
陕西建工集团股份有限公司	郑州新华博置业有限公司	建设工程纠纷	2023年8月9日（法院传票落款时间）	荥阳市人民法院	0.45亿元	二审已判决
中国核工业华兴建设有限公司	福清融侨置业有限公司、融侨集团股份有限公司	建设工程施工合同纠纷	2023年11月14日（法院传票落款时间）	福清市人民法院	0.24亿元	二审已判决
福建宏杰土石方工程有限公司	蓝城融樱投资发展（永泰）有限公司	建设工程施工合同纠纷	2023年9月5日（法院传票落款时间）	永泰县人民法院	0.20亿元	一审进行中
陕西建工集团股份有限公司	郑州新华博置业有限公司	建设工程施工合同纠纷	2023年8月24日（法院传票落款时间）	荥阳市人民法院	0.19亿元	二审已判决
江苏鸿基节能新技术股份有限公司	南京融杰房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	2023年4月11日（法院应诉通知书落款时	南京市江北新区人民法院	0.16亿元	一审已判决，被告上诉，二审进行中

			间)			
陕西建工集团股份有限公司	郑州新华博置业有限公司	建设工程施工合同纠纷	2023 年 9 月 1 日（法院传票落款时间）	荥阳市人民法院	0.13 亿元	二审已判决
龙岩腾辉土石方工程有限公司	龙岩市中奥房地产开发有限公司、融侨集团股份有限公司	建设工程施工合同纠纷	2023 年 2 月 15 日	龙岩市新罗区人民法院	0.13 亿元	二审已判决，原告已申请执行

注 1：关于上表中“一审受理时间”，以法院一审受理时间为准，如公司获悉的相关材料中无明确一审受理时间，则以法院传票或应诉通知书的落款时间为准；

注 2：上表所列“标的金额”为原告起诉状中载明的金额为准（含载明具体数额的本金、利息、违约金等，不含未载明具体数额的利息、违约金、罚息等）；

注 3：受送达流程等影响，公司可能存在未收到或者延迟收到相应法律文书的情形。

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

十一、 中小微企业支持债券

适用 不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

- 一、根据发行人债券展期相关议案安排。发行人将聘请第三方中介机构对新增偿付保障资产以及原有增信措施现金流进行监督。在展期期间，第三方中介机构将定期核查开发回款或出售回款、资金支出情况、剩余现金流产生及支出情况，并于本金兑付调整期间每年的 3 月 31 日和 7 月 31 日前出具报告发送给发行人。相关债券持有人可通过邮件方式，发送查阅申请至发行人 rongqiaojituan@163.com 邮箱，向发行人提出查阅申请，发行人将在审核确认后予以提供。
- 二、“HPR 融侨 1”中约定募集资金 7 亿元用于“天津市西青区张家窝镇枫雅道以北项目二期、三期工程”住房租赁项目的开发建设。该项目情况如下：
项目分汀兰苑二期及汀兰苑三期工程，其中三期总投约 93,950 万元，项目占地 18,387 平方米，总建筑面积 66,748 平方米，该项目目前已具备竣备条件，尚未办理竣备手续。二期工程总投约 55,862 万元，项目占地 11,015 平方米，总建筑面积 35,752 平方米，二期工程已于 2021 年 5 月竣备，目前该项目尚未投入运营。为盘活资产，拟将该项目由自持租赁住房调整为普通商品房进行分割登记、分割销售，公司已对该事项进行披露，详见本公司往期公告。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，www.sse.com.cn

。

（以下无正文）

(以下无正文，为融侨集团股份有限公司 2023 年公司债券年报盖章页)



融侨集团股份有限公司

2024 年 4 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表
2023年12月31日

编制单位：融侨集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,050,018,537.10	2,834,275,602.12
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	-	90,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	340,158,851.15	149,410,961.12
应收款项融资		
预付款项	1,042,423,417.90	2,121,210,464.39
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	5,881,157,507.93	7,079,938,519.66
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	19,621,825,199.71	33,742,118,584.68
合同资产	22,384,778.19	26,203,217.45
持有待售		

资产		
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	244,666,007.97	231,635,702.22
流动资产合计	28,202,634,299.95	46,184,883,051.64
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,082,699,628.15	1,990,961,438.54
其他权益工具投资	77,108,552.36	76,170,553.68
其他非流动金融资产		
投资性房地产	11,098,428,000.00	12,937,326,000.00
固定资产	783,786,619.54	867,480,893.68
在建工程	-	-
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,739,324.93	6,456,001.42
无形资产	17,204,014.05	20,283,458.20
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	12,987,304.26	20,251,421.31
递延所得税资产	363,546,347.00	477,365,552.40

其他非流动资产	-	70,000,000.00
非流动资产合计	14,437,499,790.29	16,466,295,319.23
资产总计	42,640,134,090.24	62,651,178,370.87
流动负债：		
短期借款	150,687,725.08	271,389,513.89
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	-	5,559,083.52
应付账款	5,335,311,672.81	5,614,687,862.33
预收款项	21,286,654.77	17,490,743.65
合同负债	977,582,539.59	14,305,285,055.72
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	34,256,275.48	44,467,731.40
应交税费	1,848,222,384.43	1,820,559,748.32
其他应付款	4,068,916,809.21	3,611,399,296.91
其中：应付利息	-	5,068,537.57
应付股利	19,596,150.00	19,596,150.00
应付手续费及佣金		

应付分保 账款		
持有待售 负债		
一年内到 期的非流动 负债	2,827,951,930.45	9,654,492,679.68
其他流动 负债	50,550,110.33	1,021,203,090.43
流动负 债合计	15,314,766,102.15	36,366,534,805.85
非流动负 债:		
保险合同 准备金		
长期借款	6,474,665,650.44	9,753,043,316.88
应付债券	7,029,266,389.03	3,058,244,283.27
其中：优 先股		
永 续债		
租赁负债	1,140,317.73	1,869,786.44
长期应付 款	1,132,405,276.33	-
长期应付 职工薪酬		
预计负债	4,257,225.58	54,957,609.75
递延收益		
递延所得 税负债	1,127,437,788.96	1,467,887,741.95
其他非流 动负债	4,625,031,710.91	174,680,300.00
非流动 负债合计	20,394,204,358.98	14,510,683,038.29
负 债 合计	35,708,970,461.13	50,877,217,844.14
所有者权益 (或股东权 益):		
实收资本 (或股本)	1,423,680,000.00	1,423,680,000.00
其他权益 工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	327,211,689.71	327,211,689.71
减：库存股		
其他综合收益	2,417,012,740.70	2,416,309,241.69
专项储备		
盈余公积	611,840,000.00	611,840,000.00
一般风险准备		
未分配利润	-2,081,991,990.04	2,069,738,985.65
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,697,752,440.37	6,848,779,917.05
少数股东权益	4,233,411,188.74	4,925,180,609.68
所有者权益（或股东权益）合计	6,931,163,629.11	11,773,960,526.73
负债和所有者权益（或股东权益）总计	42,640,134,090.24	62,651,178,370.87

公司负责人：林宏修 主管会计工作负责人：刘欢 会计机构负责人：兰乃坚

母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：融侨集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	24,546,484.09	19,596,073.08
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资		

产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	39,010,529.17	36,915,513.99
应收款项融资		
预付款项	69,732,166.16	87,823,217.12
其他应收款	6,943,411,202.20	7,462,128,470.01
其中：应收利息		
应收股利		
存货	134,980,745.50	594,513,644.77
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	1,432,146.00
流动资产合计	7,211,681,127.12	8,202,409,064.97
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资	-	-
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	22,813,354,338.32	23,061,434,570.56
其他权益工具投资	77,108,552.36	76,170,553.68
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,473,870,000.00	1,691,380,000.00
固定资产	171,385,404.27	179,975,202.16
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	8,155,352.91	11,120,935.79
无形资产	7,898,985.00	9,444,978.58
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	147,711,592.25	138,526,122.51
其他非流动资产	-	70,000,000.00
非流动资产合计	24,699,484,225.11	25,238,052,363.28
资产总计	31,911,165,352.23	33,440,461,428.25
流动负债：		
短期借款	-	-
交易性金融负债		

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	-	1,936,298.00
应付账款	879,484,432.80	1,035,448,633.05
预收款项	5,957,009.26	4,968,915.00
合同负债	36,031,018.94	1,026,754,586.34
应付职工薪酬	6,750,177.54	3,508,521.85
应交税费	134,246,417.96	53,084,963.33
其他应付款	11,392,210,077.31	11,641,136,829.96
其中：应付利息		
应付股利	19,596,150.00	19,596,150.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	106,105,732.69	4,789,563,060.94
其他流动负债	3,242,791.70	51,337,729.32
流动负债合计	12,564,027,658.20	18,607,739,537.79
非流动负债：		
长期借款	-	-
应付债券	7,029,266,389.03	3,058,244,283.27
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	5,342,855.51	8,360,224.43
长期应付款	1,132,405,276.33	-
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	186,753,870.00	215,863,360.96
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	8,353,768,390.87	3,282,467,868.66
负债合计	20,917,796,049.07	21,890,207,406.45
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,423,680,000.00	1,423,680,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,283,722.35	2,283,722.35
减：库存股		
其他综合收益	554,145,095.32	553,441,596.31
专项储备		

盈余公积	611,840,000.00	611,840,000.00
未分配利润	8,401,420,485.49	8,959,008,703.14
所有者权益（或股东权益）合计	10,993,369,303.16	11,550,254,021.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计	31,911,165,352.23	33,440,461,428.25

公司负责人：林宏修 主管会计工作负责人：刘欢 会计机构负责人：兰乃坚

合并利润表
2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业总收入	17,411,078,886.74	23,095,334,660.14
其中：营业收入	17,411,078,886.74	23,095,334,660.14
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	17,507,231,374.38	26,610,927,123.67
其中：营业成本	15,907,783,997.55	24,139,285,390.54
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	492,922,054.54	1,021,278,237.20
销售费用	261,904,216.17	607,901,399.60
管理费用	324,088,461.21	478,029,010.29
研发费用		
财务费用	520,532,644.91	364,433,086.04
其中：利息费用	526,859,069.28	434,231,478.37
利息收入	7,400,636.08	77,031,093.24
加：其他收益	6,350,880.09	4,365,395.58
投资收益（损失以“－”号填列）	189,178,342.08	254,653,732.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	225,802,252.35	79,491,513.68

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-2,163,877,045.62	-673,795,697.87
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,382,843,706.55	-2,002,029,767.90
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,594,518,516.59	-3,281,455,357.54
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-85,829.97	230,350.71
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-5,041,948,364.20	-9,213,623,807.74
加：营业外收入	49,522,070.62	46,332,199.28
减：营业外支出	-6,419,958.46	96,000,441.75
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-4,986,006,335.12	-9,263,292,050.21
减：所得税费用	-142,505,938.49	78,252,870.01
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,843,500,396.63	-9,341,544,920.22
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,843,500,396.63	-9,341,544,920.22
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,151,730,975.69	-7,859,560,227.30
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-691,769,420.94	-1,481,984,692.92
六、其他综合收益的税后净额	703,499.01	14,399,710.83

（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	703,499.01	-6,158,437.54
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	703,499.01	631,290.14
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动	703,499.01	631,290.14
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-	-6,789,727.68
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他	-	-6,789,727.68
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	20,558,148.37
七、综合收益总额	-4,842,796,897.62	-9,327,145,209.39
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-4,151,027,476.68	-7,865,718,664.84
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-691,769,420.94	-1,461,426,544.55
八、每股收益：		

(一) 基本每股收益 (元/股)		
(二) 稀释每股收益 (元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：林宏修 主管会计工作负责人：刘欢 会计机构负责人：兰乃坚

母公司利润表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	1,084,398,015.57	3,452,964,606.96
减：营业成本	452,394,599.85	1,820,225,611.25
税金及附加	79,076,737.16	443,226,925.68
销售费用	17,149,011.31	29,030,659.37
管理费用	98,505,538.49	125,634,978.19
研发费用		
财务费用	281,952,097.00	-6,081,954.55
其中：利息费用	281,417,883.85	2,518,317.17
利息收入	-82,595.64	11,027,992.12
加：其他收益	297,122.24	499,132.50
投资收益（损失以“－”号填列）	848,821,980.76	378,444,593.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	28,765,891.58	170,667,407.07
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-217,510,000.00	-24,307,364.43
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,349,577,211.12	-1,990,556,756.58
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-22,853,906.56	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-10,918.00	1,171,116.78
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-585,512,900.92	-593,820,891.62
加：营业外收入	2,227,798.02	21,388,982.25
减：营业外支出	12,832,575.12	413,275.18

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-596,117,678.02	-572,845,184.55
减：所得税费用	-38,529,460.37	249,874,753.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-557,588,217.65	-822,719,938.05
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-557,588,217.65	-822,719,938.05
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	703,499.01	631,290.14
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	703,499.01	631,290.14
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	703,499.01	631,290.14
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-556,884,718.64	-822,088,647.91

七、每股收益：		
（一）基本每股收益 (元/股)		
（二）稀释每股收益 (元/股)		

公司负责人：林宏修 主管会计工作负责人：刘欢 会计机构负责人：兰乃坚

合并现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,915,370,546.93	9,179,379,765.83
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	156,690,808.73	200,712,781.35
收到其他与经营活动有关的现金	760,205,194.42	1,555,653,497.62
经营活动现金流入小计	4,832,266,550.08	10,935,746,044.80
购买商品、接受劳务支付的现金	3,320,645,406.57	4,260,613,464.62
客户贷款及垫款净增加额		

存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	304,482,716.87	785,914,679.97
支付的各项税费	429,022,487.75	1,596,399,762.31
支付其他与经营活动有关的现金	520,555,700.80	824,862,816.43
经营活动现金流出小计	4,574,706,311.99	7,467,790,723.33
经营活动产生的现金流量净额	257,560,238.09	3,467,955,321.47
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,680,000.00	80,519,814.07
取得投资收益收到的现金	165,831.01	71,934.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	188,158.26	382,317.70
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	386,452,880.93
收到其他与投资活动有关的现金	10,540,000.00	710,557,353.62
投资活动现金流入小计	15,573,989.27	1,177,984,300.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	210,894,450.66	209,014,080.84
投资支付的现金	-	77,109,814.07
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	164,556,154.40	704,664,857.26

投资活动现金流出小计	375,450,605.06	990,788,752.17
投资活动产生的现金流量净额	-359,876,615.79	187,195,548.53
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	891,423,236.95	2,527,390,773.96
收到其他与筹资活动有关的现金	348,455,047.50	3,691,901,725.35
筹资活动现金流入小计	1,239,878,284.45	6,219,292,499.31
偿还债务支付的现金	1,573,028,505.62	7,669,620,621.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	697,764,275.26	1,520,558,844.99
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	267,707,830.61	5,603,928,714.36
筹资活动现金流出小计	2,538,500,611.49	14,794,108,180.43
筹资活动产生的现金流量净额	-1,298,622,327.04	-8,574,815,681.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	20,836.73	102,152.19
五、现金及现金等价物净增加额	-1,400,917,868.01	-4,919,562,658.93
加：期初现金及现金等价物余额	1,976,543,621.15	6,896,106,280.08
六、期末现金及现金等价物余额	575,625,753.14	1,976,543,621.15

公司负责人：林宏修 主管会计工作负责人：刘欢 会计机构负责人：兰乃坚

母公司现金流量表
2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	42,469,519.08	934,887,556.22
收到的税费返还	40,256,271.93	-
收到其他与经营活动有关的现金	10,238,952.85	988,261,012.35
经营活动现金流入小计	92,964,743.86	1,923,148,568.57
购买商品、接受劳务支付的现金	97,073,715.15	396,025,133.27
支付给职工及为职工支付的现金	60,991,371.93	84,030,646.71
支付的各项税费	59,267,056.56	329,818,922.39
支付其他与经营活动有关的现金	77,170,704.92	574,025,086.99
经营活动现金流出小计	294,502,848.56	1,383,899,789.36
经营活动产生的现金流量净额	-201,538,104.70	539,248,779.21
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投	-	591,025,008.76

资收到的 现金		
取得投 资收益收 到的现金	578,800.00	51,784.34
处置固 定资产、 无形资产 和其他长 期资产收 回的现金 净额	325,512.49	133,333.00
处置子 公司及其 他营业单 位收到的 现金净额	48,136,100.00	-
收到其 他与投资 活动有关 的现金	268,814,547.87	3,644,058,298.06
投资 活动现金 流入小计	317,854,960.36	4,235,268,424.16
购建固 定资产、 无形资产 和其他长 期资产支 付的现金	24,200.00	16,800.00
投资支 付的现金	10,000,000.00	-
取得子 公司及其 他营业单 位支付的 现金净额	-	-
支付其 他与投资 活动有关 的现金	480,402,927.80	901,876,167.67
投资 活动现金 流出小计	490,427,127.80	901,892,967.67

投资活动产生的现金流量净额	-172,572,167.44	3,333,375,456.49
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	889,037,309.62	782,795,740.90
筹资活动现金流入小计	889,037,309.62	782,795,740.90
偿还债务支付的现金	-	1,030,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,223,795.22	560,973,918.23
支付其他与筹资活动有关的现金	513,858,630.29	3,365,802,707.00
筹资活动现金流出小计	522,082,425.51	4,956,776,625.23
筹资活动产生的现金流量净额	366,954,884.11	-4,173,980,884.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的	-20,357.06	101,843.81

影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-7,175,745.09	-301,254,804.82
加：期初现金及现金等价物余额	12,383,695.60	313,638,500.42
六、期末现金及现金等价物余额	5,207,950.51	12,383,695.60

公司负责人：林宏修 主管会计工作负责人：刘欢 会计机构负责人：兰乃坚

