

债券代码：
155304.SH
167312.SH
167596.SH

债券简称：
19禹洲01
20禹洲01
20禹洲02



厦门禹洲鸿图地产开发有限公司
公司债券受托管理事务报告（2021年度）

债券受托管理人



（住所：石家庄市自强路35号）

二零二二年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、发行人与财达证券股份有限公司签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及其它相关信息披露文件以及厦门禹洲鸿图地产开发有限公司（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，由受托管理人财达证券股份有限公司（以下简称“财达证券”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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为财达证券所做的承诺或声明。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 受托管理的公司债券概况	1
第二章 受托管理人履行职责情况	3
第三章 发行人 2021 年度经营和财务状况	6
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	9
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	13
第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况	20
第七章 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	21
第八章 债券持有人会议召开情况	23
第九章 偿债能力分析	25
第十章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	27

第一章 受托管理的公司债券概况

一、受托管理的公司债券概况

截至本受托管理事务报告出具之日，厦门禹洲鸿图地产开发有限公司发行且处于存续期的由财达证券担任受托管理人的债券为“19禹洲01”、“20禹洲01”和“20禹洲02”，债券具体情况见下表：

(一) “19禹洲01”基本情况

债券代码	155304.SH
债券简称	19禹洲01
债券全称	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
注册或备案文件	证监许可[2019]217号
发行规模(亿元)	20.00
债券期限(年)	5
债券余额(亿元)	20.00
票面利率	6.98%
起息日	2019-04-03
报告期内付息日	2021-04-03
担保情况	无
发行时评级情况	AA+/AA+
报告期跟踪评级情况	AA+/AA+
募集资金用途	偿还到期或需回售的公司债券

(二) “20禹洲01”基本情况

债券代码	167312.SH
债券简称	20禹洲01
债券全称	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司2020年非公开发行公司债券(第一期)
注册或备案文件	上证函[2020]545号
发行规模(亿元)	15.00
债券期限(年)	5
债券余额(亿元)	15.00
票面利率	6.50%
起息日	2020-07-24
报告期内付息日	2021-07-24
担保情况	无
发行时评级情况	无
报告期跟踪评级情况	无

募集资金用途	偿还即将到期或回售的公司债券本金
--------	------------------

(三) “20禹洲02”基本情况

债券代码	167596.SH
债券简称	20禹洲02
债券全称	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司2020年非公开发行公司债券(第二期)
注册或备案文件	上证函[2020]545号
发行规模(亿元)	15.00
债券期限(年)	5
债券余额(亿元)	15.00
票面利率	6.50%
起息日	2020-09-15
报告期内付息日	2021-09-15
担保情况	无
发行时评级情况	无
报告期跟踪评级情况	无
募集资金用途	偿还即将到期的公司债券本金

第二章 受托管理人履行职责情况

一、报告期受托管理人履职概述

财达证券作为“19禹洲01”、“20禹洲01”和“20禹洲02”的债券受托管理人，在报告期内对发行人履行募集说明书及受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

二、对增信机构/担保物的持续跟踪情况（如有）

公司债券“19禹洲01”、“20禹洲01”和“20禹洲02”无担保。发行人母公司禹洲集团就公司债券“19禹洲01”、“20禹洲01”和“20禹洲02”的兑付事宜均作出全额收购承诺。

对禹洲集团的持续跟踪情况请详见“第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析”的相关内容。

三、专项账户监督情况及募集资金使用情况

受托管理人已督导发行人为相关债券聘请监管银行并开立募集资金专项账户并且和监管银行、债券受托管理人三方签署《账户监管协议》，具体账户信息如下：

(一) “19禹洲01”

1、公司募集资金账户及偿债资金专项账户户名/账号/开户行：

(1) 福建海峡银行股份有限公司厦门分行

开户银行：福建海峡银行股份有限公司厦门分行

户名：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

账号：100056789960010002

(2) 中国建设银行股份有限公司厦门市分行

开户银行：中国建设银行股份有限公司厦门城市建设支行
户名：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司
账号：35150198020100001190

（二）“20禹洲01”

- 1、公司募集资金账户户名/账号/开户行：
开户银行：厦门银行股份有限公司科技支行
户名：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司
账号：87830120480000216
- 2、偿债保障金专项账户户名/账号/开户行：
开户银行：厦门银行股份有限公司科技支行
户名：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司
账号：87830120480000208

（三）“20禹洲02”

- 1、公司募集资金账户及偿债资金专项账户户名/账号/开户行：
开户银行：中国建设银行股份有限公司厦门城市建设支行
户名：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司
账号：35150198020100001190-0002
- “19禹洲01”、“20禹洲01”和“20禹洲02”募集资金实际使用情况请详见“第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况”有关内容。

四、报告期受托管理事务报告出具情况

根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十七条的规定，财达证券于2021年6月20日披露了《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司公司债券受托管理事务报告(2020年度)》。

1、财达证券于2021年3月9日在上海证券交易所披露了关于会计师事务所发生变更的《财达证券股份有限公司关于厦门禹洲鸿图地产开发有限公司公司债券临时受托管理事务报告》；

2、财达证券于 2021 年 3 月 30 日在上海证券交易所披露了关于禹洲集团盈利预警及家族企业评级变化的《财达证券股份有限公司关于厦门禹洲鸿图地产开发有限公司公司债券临时受托管理事务报告》；

3、财达证券于 2021 年 5 月 11 日在上海证券交易所披露了关于 2020 年度财务指标重大变化的《财达证券股份有限公司关于厦门禹洲鸿图地产开发有限公司公司债券临时受托管理事务报告》。

第三章 发行人2021年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

发行人名称 : 厦门禹洲鸿图地产开发有限公司
英文名称 : 无
注册资本 : 人民币 150,000.00 万元
注册地址 : 福建省厦门市海沧翁角路 616 号 306 室
法定代表人 : 林彬煌
成立日期 : 2006 年 6 月 20 日
信息披露事务负责人 : 林彬煌
联系电话 : 021-61943798
传真 : 021-61943890
互联网址 : <http://www.xmyuzhou.com.cn/>
电子邮箱 : tangbr@xmyuzhou.com.cn
经营范围 : 从事海沧区兴港路“禹洲华侨城”及“禹洲尊海”
(H2009G02) 项目的开发与经营；物业服务；市政道路工程建筑。

二、发行人 2021 年度经营情况

(一) 公司业务情况

发行人主营业务为房地产开发业务，具有多年的房地产项目运营和管理经验。房地产项目主要以住宅为主，分布在上海、苏州、合肥、南京、杭州等长三角区域以及北京、厦门、武汉、重庆等一二线城市。

(二) 经营情况分析

发行人最近两年各业务板块经营情况如下：

单位：亿元

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 (%)
房地产销售	209.81	176.43	15.91	98.84	75.47	63.97	15.23	89.97
物业服务	-	-	-	-	3.44	3.19	7.3	4.1
租赁收入	2.13	0.71	66.61	1.01	2.15	0.3	86.12	2.57
其他	0.32	0.03	91.33	0.15	2.83	0.83	70.77	3.37
合计	212.26	177.17	16.53	100.00	83.88	68.29	18.60	100.00

根据发行人2021年年度报告，2021年度，发行人实现总营业收入为212.26亿元。其中房地产销售营业收入为209.81亿元，较上年同期增加178%，主要系发行人年内交付物业总建筑面积增加，物业销售确认收入大幅上升所致。

三、发行人 2021 年度财务状况

根据发行人2021年年度报告，截至2021年12月31日，发行人总资产为1,210.47亿元，比上年同期增长4.19%；所有者权益合计为281.11亿元，比上年同期增长27.64%。2021年度，发行人实现营业收入212.26亿元，比上年同期增长153.04%；实现归属于母公司股东的净利润12.95亿元，比上年同期增长4,830.89%。

发行人2021年按照中国企业会计准则编制的财务报告经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，主要财务数据如下：

（一）发行人盈利能力

2021 年度，发行人合并利润表主要数据如下

单位：人民币万元

项目	2021 年度	2020 年度	同比增减 (%)
营业收入	2,122,647.64	838,848.17	153.04
营业成本	1,930,732.78	833,675.85	131.59
营业利润	247,869.73	29,493.59	740.42
利润总额	249,224.12	23,524.63	959.42
净利润	172,043.09	13,458.79	1,178.30
归属于母公司股东的净利润	129,450.83	2,625.30	4,830.90

（二）发行人资产负债状况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人合并资产负债表主要数据如下：

单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	同比增减(%)
资产总额	12,104,699.06	11,618,270.22	4.19
负债总额	9,293,557.78	9,415,897.31	-1.30
归属于母公司股东的权益	1,308,363.44	1,175,436.67	11.31
所有者权益总额	2,811,141.29	2,202,372.91	27.64

(三) 发行人现金流量状况

2021年度，发行人合并现金流量表主要数据如下：

单位：人民币万元

项目	2021年度	2020年度	同比增减(%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	557,453.43	-983,124.10	-156.70	主要系购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-305,336.47	285,191.34	-207.06	主要系处置子公司及其他营业单位收到的现金净额减少以及收到其他与投资活动有关的现金减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-525,781.24	411,687.98	-227.71	主要系取得借款收到的现金和吸收投资收到的现金减少所致
现金及现金等价物净增加额	-273,664.28	-286,244.77	-4.40	-

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、发行人募集资金使用计划

(一) “19禹洲01”

“19禹洲01”债券发行规模为200,000.00万元，募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还到期或需回售的公司债券。

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债券行权回售到期或付息时间，或回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券本息后尚有剩余，发行人可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的，或本期债券偿还回售债券本息后剩余的债券募集资金暂时用于补充流动资金，相关债券回售到期或付息时再用于本息偿付。

发行人承诺本次发行公司债券募集资金将按照募集说明书的约定用途使用，不用于购置土地。

(二) “20禹洲01”

“20禹洲01”债券发行规模为150,000.00万元，募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还即将到期或回售的公司债券本金。

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债券行权回售到期或付息时间，或回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券本息后尚有剩余，发行人可在不影响最终募集资金用途的前提下

下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的，或本期债券偿还回售债券本息后剩余的债券募集资金暂时用于补充流动资金，相关债券回售到期或付息时再用于本息偿付。

发行人承诺本次发行公司债券募集资金将按照募集说明书的约定用途使用，不用于购置土地。

(三) “20禹洲02”

“20禹洲02”债券发行规模为150,000.00万元，募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还即将到期或回售的公司债券本金。

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债券行权回售到期或付息时间，或回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券本息后尚有剩余，发行人可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的，或本期债券偿还回售债券本息后剩余的债券募集资金暂时用于补充流动资金，相关债券回售到期或付息时再用于本息偿付。

发行人承诺本次发行公司债券募集资金将按照募集说明书的约定用途使用，不用于购置土地。

二、募集资金监管协议签订情况及专户设立情况

发行人已经为相关债券聘请监管银行并开立募集资金专项账户并且和监管银行、债券受托管理人三方签署《账户监管协议》，具体账户信息如下：

(一) “19禹洲01”

1、公司募集资金账户及偿债资金专项账户户名/账号/开户行：

(1) 福建海峡银行股份有限公司厦门分行

开户银行：福建海峡银行股份有限公司厦门分行

户名：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

账号：100056789960010002

(2) 中国建设银行股份有限公司厦门市分行

开户银行：中国建设银行股份有限公司厦门城市建设支行

户名：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

账号：35150198020100001190

(二) “20禹洲01”

1、公司募集资金账户户名/账号/开户行：

开户银行：厦门银行股份有限公司科技支行

户名：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

账号：87830120480000216

2、偿债保障金专项账户户名/账号/开户行：

开户银行：厦门银行股份有限公司科技支行

户名：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

账号：87830120480000208

(三) “20禹洲02”

1、公司募集资金账户及偿债资金专项账户户名/账号/开户行：

开户银行：中国建设银行股份有限公司厦门城市建设支行

户名：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

账号：35150198020100001190-0002

三、本期债券募集资金实际使用情况

(一) “19禹洲01”

根据发行人提供的资料，截至本受托管理事务报告出具之日，发行人已按照“19禹洲01”募集说明书的约定用于偿还“16禹地产”和偿还到期公司债券“18禹洲01”、“18禹洲03”，专项专户运作情况与发行人2021年度报告披露内容一致。

(二) “20禹洲01”

根据发行人提供的资料，截至本受托管理事务报告出具之日，发行人已按照“20禹洲01”募集说明书的约定用于偿还到期公司债券“15禹洲01”、“18禹洲03”、“18禹洲04”本金，专项专户运作情况与发行人2021年度报告披露内容一致。

（三）“20禹洲02”

根据发行人提供的资料，截至本受托管理事务报告出具之日，发行人已按照“20禹洲02”募集说明书的约定用于偿还“15禹洲01”，专项专户运作情况与发行人2021年度报告披露内容一致。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

一、内外部增信机制及变动情况

公司债券“19禹洲01”、“20禹洲01”和“20禹洲02”无担保。发行人母公司禹洲集团就公司债券“19禹洲01”、“20禹洲01”和“20禹洲02”的兑付事宜均作出全额收购承诺。截至2021年末，禹洲集团运营情况及资信情况如下：

(一) 禹洲集团基本情况

公司英文名称：Yuzhou Properties Co., Ltd.

公司中文名称：禹洲集团股份有限公司

注册办事处：Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited, 4th Floor, Royal Bank House, 24 Sheden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands

住所：香港中环皇后大道中99号中环中心49楼4905-06室

注册资本：10,000,000,000港币

成立时间：2008年4月23日

办公地址：香港上环干诺道西3号亿利商业大厦6楼

经营范围：物业开发、物业投资、提供管理服务及经营酒店

基本介绍：禹洲集团成立于2008年，总部位于厦门。2009年11月，禹洲集团在香港联交所成功上市（股票代码：01628.HK）。

(二) 主要财务数据和财务指标

根据禹洲集团在香港联交所公布的2021年年度报告，截至2021年末，禹洲集团总资产为1,743.81亿元，净资产为413.95亿元；2021年度，实现营业收入为271.36亿元，净利润8.62亿元。禹洲集团2021年度营业收入和净利润较同期均出现较大幅度的上升。

禹洲集团最近两年/末主要财务数据

单位：亿元

项目	2021 年度/末	2020 年度/末
总资产	1,743.81	1,781.98
负债	1,329.86	1,438.95
净资产	413.95	343.03
营业收入	271.36	105.35
净利润	8.62	1.17
存货 ¹	738.28	715.47
货币现金 ²	143.78	235.87

注：由于香港与内地会计准则有所差异，禹洲集团的部分财务数据按以下公式进行计算：

- 1、存货=持作物业开发销售用途的土地+在建物业+持作销售用途的物业；
- 2、货币现金=受限制现金+现金及现金等价物。

禹洲集团最近两年主要财务指标

项目	2021 年末	2020 年末
资产负债率 ¹ (%)	76.26	80.75
净资产收益率 ² (%)	3.40	0.49
流动比率 ³ (倍)	1.65	1.55
速动比率 ⁴ (倍)	0.79	0.80

- 注：1、资产负债率=总负债/总资产；
 2、净资产收益率=净利润/[（期初所有者权益+期末所有者权益）/2]×100%；
 3、流动比率=流动资产/流动负债；
 4、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债。

（三）最新主体评级情况

2022年6月2日，穆迪投资者服务公司将禹洲集团的企业家族评级从“Caa2”下调至“Ca”，并将禹洲集团的高级无抵押评级从“Caa3”下调至“C”，主体展望仍为“负面”。

二、偿债保障措施及变动情况

根据《募集说明书》的约定，报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施，具体内容如下：

为了有效地维护债券持有人的利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立偿债保障金专户、制定债券持有人会议规则、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成了一套完整的确保本期债券本息按约定偿

付的保障体系。

（一）设立募集资金专项账户和偿债保障金专项账户

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期偿付，保障投资者利益，发行人将于发行后一个月内在监管银行处设立募集资金专项账户和偿债保障金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转和付息、兑付资金归集。

1、募集资金管理

发行人将严格按照《募集说明书》披露的资金投向使用募集资金，确保专款专用。

发行人将与监管银行及债券受托管理人签订《监管协议》，约定由监管银行监督募集资金的使用情况。

2、偿债资金管理

（1）资金来源

如本节“三、偿债资金安排”所述，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的营业收入和净利润。

（2）提取时间、频率及金额

- ①在本期债券付息日五个交易日前，发行人需将应付利息全额存入专项账户。
- ②在本期债券本金兑付日十个交易日前，发行人需将应偿付或可能偿付的债券本息的百分之二十以上存入专项账户，并在本金兑付日五个交易日前，将应偿付或可能偿付的债券本息全额存入专项账户。

（3）管理方式

①发行人指定计划财务部负责专项账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合计划财务部在本期债券付息日和本金兑付日所在年度的财务预算中落实兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

②发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对对应收款

项的管理，增强资产的流动性，保证在付息日和本金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。

（4）监督安排

①发行人将与监管银行及债券受托管理人签订《监管协议》，约定由监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。偿债保障金专项账户内资金专门用于本期债券本息的兑付，每年提取的偿债资金支付当期应付债券利息和本金以及银行结算费用前，不得用于其他用途，但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施的除外。

②债券受托管理人应对专项账户资金的归集情况进行检查。

（二）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》，约定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，为保障本期债券本息的按约偿付做出了合理的制度安排。

（三）设立专门的偿付工作小组

发行人计划财务部与资金管理中心共同组成本期债券本息偿付工作小组，自本期债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）采用债券受托管理人制度

本期债券采用债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本期债券本息无法按约定偿付时，根据《债券持有人会议规则》及《债券受托管理协议》的规定，采取必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采

取其他必要的措施。

（五）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、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。发行人将按《管理办法》、《债券受托管理协议》及其他法律、法规和规范性文件的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：

- 1、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- 3、发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- 4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 5、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；
- 6、发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产10%的重大损失；
- 7、发行人新增非经营性的往来借款、资金拆借等单笔金额超过最近一年末经审计的净资产的百分之十；
- 8、发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；
- 9、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- 10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 11、发行人发生可能导致不符合债券挂牌条件的重大变化；
- 12、发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- 13、发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- 14、发行人拟变更募集说明书的约定；

- 15、发行人不能按期支付本息；
- 16、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；
- 17、发行人提出债务重组方案；
- 18、本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务；
- 19、营业收入和净利润出现大幅下滑；
- 20、发行人主体或债券信用评级发生变化；
- 21、其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- 22、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、上交所要求的其他事项。

（六）发行人其他偿债保障措施

根据本期债券董事会决议，在出现预计发行人不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，董事会需根据中国有关法律法规及监管部门等要求作出偿债保障措施决定，包括但不限于：

- 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、调减或停发发行人董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要负责人不得调离等措施；
- 5、对公司采取限制股息分配措施，以保障本期债券本息按时兑付；
- 6、限制公司新增债务及对外担保规模；
- 7、限制公司向第三方出售或抵押主要资产。

根据2021年披露的信息，禹洲集团（作为其他偿债保障措施作出全额收购承诺）2020年度综合纯利（净利润）显著下降、禹洲集团家族企业评级遭评级机构下调、禹洲集团境外发行美元债发行人2020年度财务和经营情况较上年同期出现

较大幅度下滑，除上述以外，2021年度偿债保障措施未发生其他重大负面变化。

第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

一、公司债券偿债保障措施执行情况

2021年度，发行人按照相关公司债券募集说明书的约定有效执行了债券的相关偿债保障措施。

二、公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约、足额付息。

报告期内，发行人公司债券本息的偿付情况如下：

- 1、发行人已于2021年8月29日完成“18禹洲01”的全额本息的支付；
- 2、发行人已于2021年9月25日完成“18禹洲03”、“18禹洲04”的全额本息的支付；
- 3、发行人已于2021年4月3日完成“19禹洲01”、“19禹洲02”的年度利息的支付；
- 4、发行人已于2021年7月24日完成“20禹洲01”的年度利息的支付；
- 5、发行人已于2021年9月15日完成“20禹洲02”的年度利息的支付。

第七章 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

一、公司债券跟踪评级情况

1、“19禹洲01”债券跟踪评级情况

根据监管部门和联合信用评级有限公司（联合评级）对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次（期）债券存续期内，在每年厦门禹洲鸿图地产开发有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

根据2021年6月30日披露的《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司公司债券2021年跟踪评级报告》，联合评级维持厦门禹洲鸿图地产开发有限公司主体长期信用等级AA+，“19禹洲01”和“19禹洲02”债项信用等级为AA+，评级展望为稳定。

根据2022年1月19日披露的《联合资信评估股份有限公司关于下调厦门禹洲鸿图地产开发有限公司主体及相关债项信用等级的公告》，联合资信决定下调厦门禹洲鸿图地产开发有限公司和“19禹洲01”、“19禹洲02”的信用等级至AA，评级展望为负面。

2、“20禹洲01”债券跟踪评级情况

“20禹洲01”发行采用非公开方式发行，未聘请评级机构对本次债券信用进行评级，故无跟踪评级情况。

3、“20禹洲02”债券跟踪评级情况

“20禹洲02”发行采用非公开方式发行，未聘请评级机构对本次债券信用进行评级，故无跟踪评级情况。

二、发行人承诺事项

(一) 发行人在“19禹洲01”、“20禹洲01”和“20禹洲02”募集说明书中承诺，发行人母公司禹洲集团对本期债券兑付相关事宜做出全额收购承诺，承诺当发行人无法按期兑付本期债券的本息时，本期债券的持有人有权按照《收购承诺函》的约定，要求禹洲集团全额收购本期债券。禹洲集团承诺将自行或指定其实际控制的其他境内外子公司利用包括但不限于经营活动产生的现金流量及自有货币资金、应收款项、存货等流动资产的变现等方式为禹洲集团提供专项资金用于收购本期债券。

经受托管理人核查，2021年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

(二) 发行人在“19禹洲01”、“20禹洲01”和“20禹洲02”募集说明书中承诺，公司债券募集资金仅用于已披露的用途，不用于购置土地，不转借他人使用。本次募集资金与前次募集资金用途不存在重复情形。

经受托管理人核查，2021年内发行人已按上述承诺执行。

第八章 债券持有人会议召开情况

一、“19禹洲01”债券持有人会议召开情况

截至本受托管理事务报告出具之日，“19禹洲01”出现需召开债券持有人会议之事项，债券持有人会议情况如下：

1、“19禹洲01”2021年度第一次债券持有人会议

(1) 会议召开时间：2021年3月5日

(2) 会议审议内容：

1)《关于提前召开“19禹洲01”2021年度第一次债券持有人会议的议案》；

2)《关于修改“19禹洲01”债券期限条款的议案》；

3)《关于修改“19禹洲01”发行人调整票面利率选择权条款的议案》。

(3) 会议结果：因出席本次会议的“19禹洲01”债券持有人或债券持有人代理人所代表的具有表决权的总金额未超过未偿还“19禹洲01”公司债券有表决权总金额的三分之二，本次“19禹洲01”债券持有人会议出席会议人员持有的表决权总额未达到《债券持有人会议规则》、《募集说明书》的规定标准，“19禹洲01”持有人会议未形成有效决议。

2、“19禹洲01”2021年度第二次债券持有人会议

(1) 会议召开时间：2021年3月16日

(2) 会议审议内容：

1)《关于提前召开“19禹洲01”2021年度第二次债券持有人会议的议案》；

2)《关于修改“19禹洲01”债券期限条款的议案》；

3)《关于修改“19禹洲01”发行人调整票面利率选择权条款的议案》。

(3) 会议结果：上述议案均获得全体“19禹洲01”未偿还债券持有人所持表决权的过半数同意，上述议案审议通过。

二、“20禹洲01”债券持有人会议召开情况

截至本受托管理事务报告出具之日，“20禹洲01”债券未出现需召开债券持有人会议之事项，故未召开债券持有人会议。

三、“20禹洲02”债券持有人会议召开情况

截至本受托管理事务报告出具之日，“20禹洲02”债券未出现需召开债券持有人会议之事项，故未召开债券持有人会议。

第九章 偿债能力和意愿分析

一、偿债计划

相关债券相关偿债计划在2021年度未发生改变。

- 1、发行人已于2021年8月29日完成“18禹洲01”的全额本息的支付；
- 2、发行人已于2021年9月25日完成“18禹洲03”、“18禹洲04”的全额本息的支付；
- 3、发行人已于2021年4月3日完成“19禹洲01”、“19禹洲02”的年度利息的支付；
- 4、发行人已于2021年7月24日完成“20禹洲01”的年度利息的支付；
- 5、发行人已于2021年9月15日完成“20禹洲02”的年度利息的支付。

二、偿债能力分析

(一) 偿债能力指标

截至 2020 年末及 2021 年末发行人偿债能力指标情况

单位：万元、%

项目	2021 年度/末	2020 年度/末
流动比率（倍）	1.24	1.35
速动比率（倍）	0.56	0.63
资产负债率	76.78	81.04
EBITDA/利息费用	15.17	3.51
到期贷款偿还率	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00

(二) 偿债能力分析

发行人偿债意愿正常，2021年度贷款及利息偿付率保持在100%水平，各项债务均按时还本付息。

从短期偿债能力来看，发行人最近两年的流动比率分别为1.35和1.24，速动比率分别为0.63和0.56。2021年发行人流动比率、速动比率较2020年有所下降。

从资产负债结构方面来看，报告期内发行人合并口径的资产负债率分别为81.04%和76.78%，发行人资产负债率水平有所下降。最近两年，发行人EBITDA/利息费用比率分别为3.51和15.17。

第十章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

一、报告期内公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项

报告期内，发行人未涉及重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项等情形。

二、对外担保事项

截至2021年末，发行人对外担保余额为22.93亿元，占净资产的比例为8.16%。

三、报告期内是否存在重大市场不利传闻及负面舆情情况

报告期内，发行人和禹洲集团相关债券二级市场价格出现较大幅度波动。

四、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

报告期内，发行人不存在公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

五、报告期内其他重大事项

报告期内，发行人不存在其他重大事项。

(以下无正文)

(本页无正文，为《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司公司债券受托管理事务报告
(2021年度)》之盖章页)

债券受托管理人：财达证券股份有限公司



2022年6月30日