

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（2022 年度）

债券受托管理人



财达证券股份有限公司
CAIDA SECURITIES CO., LTD.

（住所：石家庄市自强路 35 号）

二零二三年六月

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	3
第二章 受托管理人履行职责情况	6
第三章 发行人 2022 年度经营和财务状况	13
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	16
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	20
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	27
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	28
第八章 债券持有人会议召开情况	30
第九章 偿债能力和意愿分析	32
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 ...	35

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2022年末（以下简称“报告期末”），厦门禹洲鸿图地产开发有限公司发行且存续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：

1、19禹洲01

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）	2+1+1.26+0.87
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	2022-04-06
担保情况	禹洲集团控股有限公司就本期债券兑付作出全额收购承诺
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

2、20禹洲01

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）	2+1
债券余额（亿元）	11.25
票面利率	6.50%
起息日	2020-07-24
报告期内付息日	2022-07-25、2022-08-30
担保情况	发行人以其持有的厦门翔溢100%股权、苏州丰翔100%股权及其对应的全部收益，用于“20禹洲01”债券的质押增信
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	偿还到期或回售的公司债券本金

3、20禹洲02

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）	2+1
债券余额（亿元）	11.25

票面利率	6.50%
起息日	2020-09-15
报告期内付息日	2022-09-15、2022-10-15
担保情况	发行人及SEA HARBOUR LIMITED（系发行人母公司禹洲集团持有的全资子公司），分别将发行人持有的蚌埠棣康100%股权、苏州舜泽100%股权、SEA HARBOUR LIMITED持有的常州璟德弘100%股权及上述股权对应的全部收益，用于“20禹洲02”债券的质押增信。
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）

（一）19 禹洲 01

发行人母公司禹洲集团就公司债券“19 禹洲 01”的兑付事宜均作出全额收购承诺。由于禹洲集团出现境外优先票据违约，其提供的收购承诺对“19 禹洲 01”信用水平提升有限。

（二）20 禹洲 01

发行人母公司禹洲集团就公司债券“20 禹洲 01”的兑付事宜均作出全额收购承诺。由于禹洲集团出现境外优先票据违约，其提供的收购承诺对“20 禹洲 01”信用水平提升有限。

2022 年 8 月 22 日，发行人发布《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）2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》，表决通过《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》，就“20 禹洲 01”债券偿付增加下述增信保障措施：发行人分别将其持有的厦门翔溢贸易有限公司（以下简称“厦门翔溢”）100%股权（厦门翔溢持有“禹洲·橡树澜湾”项目公司 50%股权）和苏州丰翔房地产开发有限公司（以下简称“苏州丰翔”）100%股权（苏州丰翔持有“禹洲·宸风云庐”项目公司 40.1%股权），及厦门翔溢 100%股权、苏州丰翔 100%股权对应的全部收益，用于“20 禹洲 01”

债券的质押增信。

根据发行人提供的增信项目回笼情况表，“20 禹洲 01”的增信项目自办理质押后均未安排资金回笼，原因系项目销售资金监管且股东未分配利润，“20 禹洲 01”已到期部分的债券本息由发行人提供偿债资金并如期兑付。

（三）20 禹洲 02

发行人母公司禹洲集团就公司债券“20 禹洲 02”的兑付事宜均作出全额收购承诺。由于禹洲集团出现境外优先票据违约，其提供的收购承诺对“20 禹洲 02”信用水平提升有限。

2022 年 9 月 15 日，发行人发布《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）2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》，表决通过《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》，就“20 禹洲 02”债券偿付增加下述增信保障措施：发行人及 SEA HARBOUR LIMITED（系发行人母公司禹洲集团持有的全资子公司），分别将发行人持有的蚌埠棣康房地产开发有限公司（以下简称“蚌埠棣康”）100%股权（蚌埠棣康持有“禹洲·铂宸府”项目公司 50%股权）、发行人持有的苏州舜泽房地产开发有限公司（以下简称“苏州舜泽”）100%股权（苏州舜泽持有“常州宸悦”项目公司 25.9%股权）、SEA HARBOUR LIMITED 持有的常州璟德弘投资有限公司（以下简称“常州璟德弘”）100%股权（常州璟德弘持有“常州宸悦”项目公司 23.1%股权），以及蚌埠棣康 100%股权、苏州舜泽 100%股权、常州璟德弘 100%股权对应的全部收益，用于“20 禹洲 02”债券的质押增信。

根据发行人提供的增信项目回笼情况表，“20 禹洲 02”的增信项目自办理质押后共回笼资金 10634 万元，资金用于 20 禹洲 02 的还本付息，“20 禹洲 02”已到期部分的债券本息由发行人提供偿债资金并如期兑付。

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、督促发行人履行信息披露义务

报告期内，针对发行人信息披露事项，财达证券依照《受托管理协议》约定，持续关注发行人信息披露情况，督促发行人按时进行定期信息披露和及时进行临时信息披露。

2022 年度，财达证券就相关重大事项公告了临时受托管理事务报告，并按照规定出具了年度受托管理事务报告，具体情况如下：

1、财达证券于 2022 年 1 月 10 日在上海证券交易所披露了关于禹洲集团国际长期发行人评级下调的《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 2022 年 1 月 11 日在上海证券交易所披露了关于禹洲集团的长期外币发行人违约评级、禹洲集团高级无抵押评级、禹洲集团的企业家族评级下调的《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 2022 年 1 月 13 日在上海证券交易所披露了关于禹洲集团拟进行交换要约以及同意征询交易以推迟债务到期日的《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》。

4、财达证券于 2022 年 1 月 19 日在上海证券交易所披露了关于联合资信将发行人主体及“19 禹洲 01”债项评级由 AA+调整为 AA 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》。

5、财达证券于 2022 年 1 月 20 日在上海证券交易所披露了关于禹洲集团已完成交换要约以及同意征询交易以推迟债务的到期日等事项的《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》。

6、财达证券于 2022 年 1 月 25 日在上海证券交易所披露了关于禹洲集团未支付其于 2022 年 1 月 23 日到期票据本金及利息从而可能影响其对发行人“19 禹洲 01”、“20 禹洲 01”和“20 禹洲 02”做出的全额收购承诺有效性的《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》。

7、财达证券于 2022 年 2 月 14 日在上海证券交易所披露了关于禹洲集团的长期外币发行人违约评级下调的《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》。

8、财达证券于 2022 年 2 月 16 日在上海证券交易所披露了关于发行人变更会计师事务所的《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》。

9、财达证券于 2022 年 2 月 18 日在上海证券交易所披露了关于发行人公司债券价格发生异动及禹洲集团美元债交换要约事项进展的《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》。

10、财达证券于 2022 年 2 月 24 日在上海证券交易所披露了关于禹洲集团发布关于出售健采公司 85.64%股权的公告、禹洲集团发布关于交换要约结果公示公告的《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》。

11、财达证券于 2022 年 3 月 9 日在上海证券交易所披露了关于禹洲集团发布关于 2023 年到期票据 II 公告的《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》。

12、财达证券于 2022 年 4 月 1 日在上海证券交易所披露了关于禹洲集团发布关于未能支付三只美元债到期利息构成违约事件公告的《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》。

13、财达证券于 2022 年 4 月 7 日在上海证券交易所披露了关于“19 禹洲 02”2022 年度第一次持有人会议表决结果的《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》。

14、财达证券于 2022 年 6 月 6 日在上海证券交易所披露了关于禹洲集团发布关于未能支付四只债券和证券到期利息构成违约事件的公告的《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》。

15、财达证券于 2022 年 6 月 9 日在上海证券交易所披露了关于穆迪投资者服务公司将禹洲集团的企业家族评级下调的《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》。

16、财达证券于 2022 年 6 月 30 日在上海证券交易所披露了关于禹洲集团董事会人员变更的《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》。

17、财达证券于 2022 年 8 月 1 日在上海证券交易所披露了《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债券持有人会议结果的临时受托管理事务报告》。

18、财达证券于 2022 年 8 月 25 日在上海证券交易所披露了《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“20 禹洲 01”第二次持有人会议结果的临时受托管理事务报告》。

19、财达证券于 2022 年 9 月 19 日在上海证券交易所披露了《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“20 禹洲 02”2022 年第一次债券持有人会议结果的临时受托管理事务报告"》。

20、财达证券于 2022 年 11 月 8 日在上海证券交易所披露了《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“20 禹洲 01”公司债券增加增信措施的临时受托管理事务报告》。

21、财达证券于 2022 年 11 月 30 日在上海证券交易所披露了《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“20 禹洲 02”公司债券增加

增信措施的临时受托管理事务报告》。

22、财达证券于 2022 年 6 月 30 日在上海证券交易所披露了《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（2021 年度）》。

第三章 发行人2022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：林彬煌
负责人
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 2022 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	2022 年				2021 年			
	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 (%)

业务板块	2022 年				2021 年			
	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	207.65	193.80	6.67	98.93	209.81	176.43	15.91	98.99
租赁收入及其他	2.24	0.26	88.20	1.07	2.13	0.71	66.61	1.01
合计	209.88	194.07	7.54	100.00	211.94	177.14	16.42	100.00

根据发行人2022年年度报告，2022年度，发行人实现主营业务收入为209.88亿元。其中房地产销售营业收入为207.65亿元，较上年同期减少1.03%，变动幅度较小。2022年发行人房地产销售业务毛利率较上年同期下降58.11%，主要系2018、2019年期间发行人拿地成本较高，导致本期项目结转成本上升，进而影响本期毛利率。

三、发行人2022年度财务状况

根据发行人2022年年度报告，截至2022年12月31日，发行人总资产为916.25亿元，比上年同期减少24.31%；所有者权益合计为258.39亿元，比上年同期减少8.08%。2022年度，发行人实现营业收入210.90亿元，比上年同期减少0.64%；实现归属于母公司股东的净利润-24.51亿元，比上年同期减少289.33%。

发行人2022年按照中国企业会计准则编制的财务报告业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

2022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	2022 年度	2021 年度	同比增减 (%)	主要影响因素 (变动超过 30%)
营业收入	2,109,002.94	2,122,647.64	-0.64	-
营业成本	1,945,327.81	1,771,671.24	9.80	-
营业利润	-232,746.47	247,869.73	-193.90	主要系当期营业成本增加叠加投资收益由正转负所致。
利润总额	-232,852.98	249,224.12	-193.43	主要系当期营业成本增加叠加投资收益由正转负所致。
净利润	-256,273.55	172,043.09	-248.96	主要系当期营业成本增加叠加投资收益由正转负所致。
归属于母公司	-245,088.13	129,450.83	-289.33	主要系当期营业成本增加叠加投资

股东的净利润				收益由正转负所致。
--------	--	--	--	-----------

（二） 发行人资产负债状况

截至 2022 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	2022 年度	2021 年度	同比增减 (%)	主要影响因素 (变动超过 30%)
资产总额	9,162,541.99	12,104,699.06	-24.31	-
负债总额	6,578,666.02	9,293,557.78	-29.21	-
归属于母公司股东的权益	1,030,153.04	1,308,363.44	-21.26	-
所有者权益总额	2,583,875.96	2,811,141.29	-8.08	-

（三） 发行人现金流量状况

2022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	2022 年度	2021 年度	同比增减 (%)	主要影响因素 (变动超过 30%)
经营活动产生的现金流量净额	201,846.73	557,453.43	-63.79	主要系当期销售商品、提供劳务收到的现金减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	-4,113.20	-305,336.47	-98.65	主要系当期投资支付的现金减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-759,947.30	-525,781.24	44.54	主要系当期取得借款收到的现金、收到其他与筹资活动有关的现金减少较多所致。
现金及现金等价物净增加额	-562,213.77	-273,664.28	105.44	主要系当期筹资活动净流出金额增加较多所致。

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、本期债券募集资金使用计划

（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，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”，经受托管理人核查，“19禹洲01”募集资金已于2019年度使用完毕，募集资金已用于募集说明书约定的用途，本期债券专项专户运作情况与《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司公司债券2019年年度报告》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，经受托管理人核查，“20 禹洲 01”募集资金已于 2021 年度使用完毕，募集资金已用于募集说明书约定的用途，本期债券专项专户运作情况与《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2020 年公司债券年度报告》及《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司公司债券年度报告(2021 年)》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”，经受托管理人核查，“20 禹洲 02”募集资金已于 2020 年度使用完毕，募集资金已用于募集说明书约定的用途，本期债券专项专户运作情况与《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2020 年公司债券年度报告》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、内外部增信机制的有效性分析

1、19禹洲01

禹洲集团控股有限公司为“19禹洲01”债券兑付提供全额收购承诺，由于禹洲集团出现境外优先票据违约，其提供的收购承诺对“19禹洲01”信用水平提升有限。

2、20禹洲01

禹洲集团控股有限公司为“20禹洲01”债券兑付提供全额收购承诺，由于禹洲集团出现境外优先票据违约，其提供的收购承诺对“20禹洲01”信用水平提升有限。

2022年8月22日，发行人发布《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）2022年第二次债券持有人会议结果的公告》，表决通过《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》，就“20禹洲01”债券偿付增加下述增信保障措施：发行人分别将其持有的厦门翔溢贸易有限公司（以下简称“厦门翔溢”）100%股权（厦门翔溢持有“禹洲·橡树澜湾”项目公司50%股权）和苏州丰翔房地产开发有限公司（以下简称“苏州丰翔”）100%股权（苏州丰翔持有“禹洲·宸风云庐”项目公司40.1%股权），及厦门翔溢100%股权、苏州丰翔100%股权对应的全部收益，用于“20禹洲01”债券的质押增信。

截至本报告期出具日，根据发行人提供的增信项目回笼情况表，“20禹洲01”的增信项目自办理质押后均未安排资金回笼，原因系项目销售资金监管且股东未分配利润，“20禹洲01”已到期部分的债券本息由发行人提供偿债资金并如期兑付。本期债券尚未最终偿付，本期债券增信机制有效性较本期债券2022年第二次持有人会议通过时未发生变化。

3、20禹洲02

禹洲集团控股有限公司为“20禹洲02”债券兑付提供全额收购承诺，由于

禹洲集团出现境外优先票据违约，其提供的收购承诺对“20禹洲02”信用水平提升有限。

2022年9月15日，发行人发布《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）2022年第一次债券持有人会议结果的公告》，表决通过《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》，就“20禹洲02”债券偿付增加下述增信保障措施：发行人及SEA HARBOUR LIMITED（系发行人母公司禹洲集团持有的全资子公司），分别将发行人持有的蚌埠棣康房地产开发有限公司（以下简称“蚌埠棣康”）100%股权（蚌埠棣康持有“禹洲·铂宸府”项目公司50%股权）、发行人持有的苏州舜泽房地产开发有限公司（以下简称“苏州舜泽”）100%股权（苏州舜泽持有“常州宸悦”项目公司25.9%股权）、SEA HARBOUR LIMITED持有的常州璟德弘投资有限公司（以下简称“常州璟德弘”）100%股权（常州璟德弘持有“常州宸悦”项目公司23.1%股权），以及蚌埠棣康100%股权、苏州舜泽100%股权、常州璟德弘100%股权对应的全部收益，用于“20禹洲02”债券的质押增信。

截至本报告期出具日，根据发行人提供的增信项目回笼情况表，“20禹洲02”的增信项目自办理质押后共回笼资金10634万元，资金用于20禹洲02的还本付息，“20禹洲02”已到期部分的债券本息由发行人提供偿债资金并如期兑付。本期债券尚未最终偿付，本期债券增信机制有效性较本期债券2022年第一次持有人会议通过时未发生变化。

二、偿债保障措施的有效性分析

报告期内发行人偿债保障措施未发生变化。

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

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时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2022年披露的信息，发行人2022年度净利润（根据偿债保障措施，发

行人营业收入、净利润为主要的偿债资金来源）为亏损25.63亿元，主要系行业不景气，确收项目毛利下降，且计提了大金额资产减值损失、信用减值损失等因素的综合影响，导致净利润出现较大亏损。

此外，禹洲集团（作为其他偿债保障措施作出全额收购承诺）2022年度产生净亏损132.69亿元，同时禹洲集团此前已出现境外优先票据违约，其提供的收购承诺对发行人存续债券的信用水平提升有限。

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、本期债券偿债保障措施执行情况

2022年度，发行人按照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2022年4月6日完成“19禹洲01”的年度利息的支付；
- 2、发行人已于2022年7月25日完成“20禹洲01”的年度利息的支付，并于2022年8月30日完成“20禹洲01”第一期分期偿还的本金及利息的支付；
- 3、发行人已于2022年9月15日完成“20禹洲02”的年度利息的支付，并于2022年10月15日完成“20禹洲02”第一期分期偿还的本金及利息的支付。

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，且不晚于每一会计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。

根据2022年6月27日披露的《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司2022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”债项信用等级为AA，评级展望为负面。

根据2023年6月26日披露的《联合资信评估股份有限公司关于终止厦门禹洲鸿图地产开发有限公司主体及相关债项信用评级的公告》，联合资信决定终止对发行人主体及“19禹洲01”的信用评级，并将不再更新发行人主体及“19禹洲01”的评级结果。

2、“20禹洲01”债券跟踪评级情况

根据2022年6月27日披露的《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司非公开发行公司债券2022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，“20禹洲01”债项信用等级为AA，评级展望为负面。根据2023年6月26日披露的《联合资信评估股份有限公司关于终止厦门禹洲鸿图地产开发有限公司主体及相关债项信用评级的公告》，联合资信决定终止对发行

人主体及“20禹洲01”的信用评级，并将不再更新发行人主体及“20禹洲01”的评级结果。

3、“20禹洲02”债券跟踪评级情况

根据2022年6月29日披露的《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司主体与相关债项（非公开）2022年度跟踪评级报告》，大公国际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+，“20禹洲02”债项信用等级为AA+，评级展望为稳定。

根据2023年6月27日披露的《大公关于终止厦门禹洲鸿图地产开发有限公司主体及相关债项信用评级的说明》，大公国际决定终止对发行人主体及“20禹洲02”的信用评级，并将不再更新发行人主体及“20禹洲02”的评级结果。

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，由于禹洲集团出现境外优先票据违约，2022年内禹洲集团未能履行上述承诺。

（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，2022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：

2023年3月23日-3月27日，“19禹洲01”2023年度第一次债券持有人会议审议通过了《关于豁免债券持有人会议相关期限的议案》和《关于调整债券2023年回售行权时间安排的议案》。

2023年5月15日-5月18日，“19禹洲01”2023年度第二次债券持有人会议审议通过了《关于豁免债券持有人会议相关期限的议案》和《关于调整债券2023年回售行权时间安排的议案》。

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：

2022年7月19日-7月25日，“20禹洲01”2022年度第一次债券持有人会议审议通过了《关于豁免债券持有人会议相关期限的议案》、《关于发行人及其实际控制人承诺“不逃废债”的议案》、《关于豁免本期债券持有人会议临时提案提交及公告期限的议案》和《关于增加30个自然日宽限期的议案》，未通过《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。

2022年8月17日-8月22日，“20禹洲01”2022年度第二次债券持有人会议审议通过了《关于豁免债券持有人会议相关期限的议案》和《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》。

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：

2022年9月6日-9月14日，“20禹洲02”2022年度第一次债券持有人会议审

议通过了《关于豁免债券持有人会议相关期限的议案》、《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》和《关于增加30个自然日宽限期的议案》。

第九章 偿债能力和意愿分析

一、偿债计划

（一）2022年度偿债计划

本期债券相关偿债计划在2022年度未发生改变。

- 1、发行人在2022年4月6日按时足额支付了“19禹洲01”当期利息；
- 2、发行人于2022年7月25日按时足额支付了“20禹洲01”当期利息；
- 3、发行人于2022年8月30日按时足额支付了“20禹洲01”第一期分期本金及对应利息；
- 4、发行人于2022年9月15日按时足额支付了“20禹洲02”当期利息；
- 5、发行人于2022年10月15日按时足额支付了“20禹洲02”第一期分期本金及对应利息。

（二）“20禹洲01”和“20禹洲02”本金分期偿付情况

1、“20禹洲01”本金分期偿付情况

“20禹洲01”发行总额15亿元，当前债券余额11.25亿元，根据发行人于2022年8月22日发布的《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）2022年第二次债券持有人会议结果的公告》，“20禹洲01”本金兑付安排调整为如下：

序号	本息兑付日	兑付比例	各期本金兑付金额（万元）	兑付情况
第一期	2022年8月30日	5.00%	7,500.00	已完成兑付
第二期	2023年1月24日	10.00%	15,000.00	已完成兑付
第三期	2023年4月24日	10.00%	15,000.00	已完成兑付
第四期	2023年7月24日	75.00%	112,500.00	暂未到兑付日
	合计	100.00%	150,000.00	

2、“20禹洲02”本金分期偿付情况

“20禹洲02”发行总额15亿元，当前债券余额11.25亿元，根据发行人于

2022年9月15日发布的《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）2022年第一次债券持有人会议结果的公告》，“20禹洲02”本金兑付安排调整为如下：

序号	本息兑付日	兑付比例	各期本金兑付金额（万元）	兑付情况
第一期	2022年10月15日	5.00%	7,500.00	已完成兑付
第二期	2023年3月15日	10.00%	15,000.00	已完成兑付
第三期	2023年6月15日	10.00%	15,000.00	已完成兑付
第四期	2023年9月15日	75.00%	112,500.00	暂未到兑付日
	合计	100.00%	150,000.00	

二、偿债能力分析

（一）偿债能力指标

表：最近两年发行人主要偿债指标

项目	2022 年末/度	2021 年末/度
流动比率	1.23	1.24
速动比率	0.60	0.56
资产负债率	71.80	76.78
贷款偿还率	100%	100.00
利息偿付率	100%	100.00

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债；
 （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
 （3）资产负债率=总负债/总资产；
 （4）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；
 （5）利息偿付率=实际支付利息/应付利息×100%。

（二）偿债能力分析

发行人偿债意愿正常，2022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1.24和1.23，速动比率分别为0.56和0.60，短期偿债指标变动幅度较小。发行人速动比率上升主要系2022年存货结转较多所致。

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

76.78%和71.80%，发行人资产负债率水平有所下降。

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

(一) 发行人重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项

截至报告期末，发行人未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响如下：

单位：万元

原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况	发行人角色
厦门泓嘉达置业有限公司	广州原绿拓展投资有限公司、惠州市东润实业有限公司、康书韵	股权转让合同纠纷	厦门市中级人民法院	18,223.99	已判决，待履行	原告
浙江万华建设有限公司	宁波禹翔房地产开发有限公司、厦门禹洲集团股份有限公司	建设工程施工合同纠纷	宁波市北仑区人民法院	7,808.38	已开庭，待判决	被告
中天建设集团有限公司	合肥翔泽房地产开发有限公司、厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	合肥市蜀山区人民法院	7,407.38	待排期开庭	被告
苏州建筑工程集团有限公司	南京禹茂置业有限公司	建设工程施工合同纠纷	南京市高淳区人民法院	5,087.20	重新排期	被告
江苏省华建建设股份有限公司	徐州市智丰房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	徐州市贾汪区人民法院	4,633.22	等待二审开庭排期	被告
广州市恒域建筑工程有限公司	佛山禹博房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	佛山市三水区人民法院	3,988.61	已开庭，待判决	被告
中建华宏建设有限公司	福州市禹翔房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	福州市仓山区人民法院	3,550.97	暂未排期	被告
中建七局第二建筑工程有限公司	南京实茂置业有限公司、宁波昀茂置业有限公司	建设工程施工合同纠纷	南京市江宁区人民法院	2,354.60	已开庭，待判决	被告
浙江万华建设有限公司	宁波禹鸿房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	宁波市海曙区人民法院	1,768.02	已上诉，待二审排	被告

江苏省华建建设股份有限公司	徐州市智丰房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	徐州市贾汪区人民法院	1,685.18	庭 等待排期	被告
---------------	----------------	------------	------------	----------	-----------	----

报告期内发行人不存在受到重大行政处罚的事项。

（二）禹洲集团控股有限公司舆情情况

截至本报告出具日，发行人实际控制人为禹洲集团控股有限公司（以下简称“禹洲集团”）。

2022年3月7日，禹洲集团（01628.HK公）告称，2023年到期的8.5%优先票据（即2023年票据II）利息2125万美元，已于2022年2月4日到期应付，但是公司在30天宽限期内并未支付利息，已构成违约事件。

2022年3月31日，禹洲集团（01628.HK公）发布公告称，YUZHOU 8 1/2 02/26/24、YUZHOU 7.7 02/20/25和YUZHOU 7.85 08/12/26的利息已到期应付，支付利息宽限期现已届满而公司并无于届满前支付有关款项，分别构成上述票据项下的违约事件，同时构成7笔债券下的违约事件。

2022年5月31日，禹洲集团(01628.HK)公告称，公司未在宽限期届满时兑付2023年到期票息6%优先票据、2024年到期票息8.375%优先票据、2023年到期9.95%绿色优先票据的利息，构成违约事件。

二、对外担保事项

截至2022年12月31日，发行人对外担保余额为26.47亿元，占净资产的比例为10.24%。

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，除本报告前述内容以外，发行人不存在其他重大市场不利传闻及负面舆情情况。

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。

（本页以下无正文）

（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
（2022年度）》之盖章页）

债券受托管理人：财达证券股份有限公司



2023年6月30日