

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

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
收到中国证券监督管理委员会厦门证监局行政监管
措施决定书的临时受托管理事务报告

债券受托管理人



财达证券股份有限公司
CAIDA SECURITIES CO., LTD.

(住所: 河北省石家庄市桥西区自强路 35 号)

2023 年 11 月

声明

本报告依据《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》、《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债券受托管理协议》和《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2019 年非公开发行公司债券债券受托管理协议》等相关规定、公开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”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由本次公司债券受托管理人财达证券股份有限公司（以下简称“财达证券”）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，而不应将本报告任何内容据以作为财达证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何行为或不作为，财达证券不承担任何责任。

一、本次债券的基本情况

（一）19 禹洲 01 的基本情况

1、债券名称：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）。

2、债券简称及代码：简称为“19 禹洲 01”，代码为 155304.SH。

3、发行主体：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司。

4、发行规模：人民币 20 亿元。

5、发行期限：5 年期，附第 2 年末、第 3 年末、第 4 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

6、票面利率：6.98%

7、起息日：2019 年 4 月 3 日

8、发行时信用级别：AA+/AA+

9、最新信用级别：AA/AA

10、债券受托管理人：财达证券股份有限公司

（二）20 禹洲 01 的基本情况

1、债券名称：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）。

2、债券简称及代码：简称为“20 禹洲 01”，代码为 167312.SH。

3、发行主体：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司。

4、发行规模：人民币 15 亿元。

5、发行期限：5 年期，附第 2 年末、第 4 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

6、票面利率：6.50%

7、起息日：2020 年 7 月 24 日

8、发行时信用级别：--/AA+

9、债券受托管理人：财达证券股份有限公司

10、展期情况：根据 20 禹洲 01《2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券全部未偿付本金兑付时间调整为自 2023 年 7 月 24 日起的 36 个月内，定期兑付一定的本金，直至累计付清本期债券剩余全部本金 11.25 亿元，相应本金兑付安排设置如下：发行人将在 2023 年 8 月 30 日支付剩余全部本金的 5%；2024 年 1 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 5%；2024 年 7 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 10%；2025 年 1 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 20%；2025 年 7 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 20%；2026 年 1 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 20%；2026 年 7 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 20%。

兑付日调整期间维持本期债券票面利率不变，兑付日调整期间新增利息，随每期本金偿付同时支付，利随本清。

具体安排如下表所示：

序号	本息兑付日 ¹	兑付比例 ²	债券面值 (元)	各期本金兑付 金额(万元)
第一期本金	2023 年 8 月 30 日	5.00	75.00	5,625.00
第二期本金	2024 年 1 月 24 日	5.00	71.25	5,625.00
第三期本金	2024 年 7 月 24 日	10.00	67.50	11,250.00
第四期本金	2025 年 1 月 24 日	20.00	60.00	22,500.00
第五期本金	2025 年 7 月 24 日	20.00	45.00	22,500.00
第六期本金	2026 年 1 月 24 日	20.00	30.00	22,500.00

第七期本金	2026 年 7 月 24 日	20.00	15.00	22,500.00
合计		100.00		112,500.00

注 1：上述本息兑付日如遇非交易日，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。

注 2：兑付比例=各期本金兑付金额/全部未偿付本金。

（三）20 禹洲 02 的基本情况

1、债券名称：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）。

2、债券简称及代码：简称为“20 禹洲 02”，代码为 167596.SH。

3、发行主体：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司。

4、发行规模：人民币 15 亿元。

5、发行期限：5 年期，附第 2 年末、第 4 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

6、票面利率：6.50%

7、起息日：2020 年 9 月 15 日

8、发行时信用级别：--/AA+

9、债券受托管理人：财达证券股份有限公司

10、展期情况：根据 20 禹洲 02《2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券全部未偿付本金兑付时间调整为自 2023 年 9 月 15 日起的 36 个月内，定期兑付一定的本金，直至累计付清本期债券剩余全部本金 11.25 亿元，相应本金兑付安排设置如下：发行人将在 2023 年 10 月 15 日支付剩余全部本金的 5%；2024 年 3 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 5%；2024 年 9 月 15 日，发行人支

付剩余全部本金的 10%；2025 年 3 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 20%；2025 年 9 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 20%；2026 年 3 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 20%；2026 年 9 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 20%。

兑付日调整期间维持本期债券票面利率不变，兑付日调整期间新增利息，随每期本金偿付同时支付，利随本清。

具体安排如下表所示：

序号	本息兑付日 ¹	兑付比例 ²	债券面值（元）	各期本金兑付金额（万元）
第一期本金	2023 年 10 月 15 日	5.00	75.00	5,625.00
第二期本金	2024 年 3 月 15 日	5.00	71.25	5,625.00
第三期本金	2024 年 9 月 15 日	10.00	67.50	11,250.00
第四期本金	2025 年 3 月 15 日	20.00	60.00	22,500.00
第五期本金	2025 年 9 月 15 日	20.00	45.00	22,500.00
第六期本金	2026 年 3 月 15 日	20.00	30.00	22,500.00
第七期本金	2026 年 9 月 15 日	20.00	15.00	22,500.00
合计		100.00		112,500.00

注 1：上述本息兑付日如遇非交易日，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。

注 2：兑付比例=各期本金兑付金额/全部未偿付本金。

二、股权结构情况

根据公开披露信息，厦门禹洲鸿图地产开发有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）实际控制人为林龙安先生和郭英兰女士，郭英兰女士为林龙安先生的夫人。林龙安先生和郭英兰女士通过其实际控制的香港联交所上市公司禹洲集团控股有限公司（以下简称“发行人之控股股东”、“禹洲集团”）（01628.HK）控制发行人。

三、重大事项

发行人于 2023 年 11 月 21 日发布《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司关于收到行政监管措施决定书的公告》，公告内容如下：

“厦门禹洲鸿图地产开发有限公司（以下简称“公司”）于 2023 年 11 月 17 日收到中国证券监督管理委员会厦门监管局出具的《关于对厦门禹洲鸿图地产开发有限公司采取责令改正措施的决定》（[2023]37 号）（以下简称“决定书”）。

一、决定书具体内容

‘厦门禹洲鸿图地产开发有限公司：

近期，我局对你司进行了现场检查，发现你司存在以下主要问题。

一、主营业务成本核算有误

你司存在将待抵扣增值税进项税计入土地成本、主营业务成本计算时取数错误、开发成本暂估不准确等问题，导致你司 2021 年度少确认主营业务成本 1.96 亿元，2022 年度多确认主营业务成本 1.14 亿元。

二、存货减值准备计提有误

你司向评估机构提供的存货账面余额为非审定数据，导致存货减值准备金额计算错误，2021 年度少计提存货减值准备 0.74 亿元，2022 年度少计提存货减值准备 1.9 亿元。

三、投资收益核算有误

你司在核算投资收益时，存在未获取联合营企业盖章财务报表或审计报告、持股比例取数错误、超额亏损确认不符合会计准则规定等

问题，2021 年度多确认投资收益 1,653.45 万元，2022 年度少确认投资收益 3,178.28 万元。

四、年报信息披露存在错误

你司 2022 年年报中披露的未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计金额为 10.49 亿元，实际应为 18.05 亿元，少披露 7.56 亿元。

你司的上述行为违反了《公司债券发行与交易管理办法》(证监会令第 180 号)第四条和《公司信用类债券信息披露管理办法》(人民银行 国家发展改革委 证监会公告[2020]第 22 号)第五条、第七条第一款的规定。根据《公司债券发行与交易管理办法》第六十八条的规定，现决定对你司采取责令改正的行政监管措施，并记入诚信档案。你司应高度重视，严格对照相关法律法规，采取切实有效的整改措施落实整改，并于收到本决定书之日起 30 日内向我局提交书面整改报告，我局将视情况进行检查验收。

如果对本监督管理措施不服，可以在收到本决定书之日起 60 日内向中国证券监督管理委员会提出行政复议申请，也可以在收到本决定书之日起 6 个月内向有管辖权的人民法院提起诉讼。复议与诉讼期间，上述监督管理措施不停止执行。’

二、相关措施及影响分析

公司在收到决定书后，高度重视上述问题，并针对相关问题进行了讨论及整改。公司将在规定期限内按照监管要求完成整改，并对相关报告进行更正披露。

公司后续将严格遵守《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律法规规定，加强数据核算及内部治理的规范性，提高信息披露质量，真实、准确、完整、及时、公平地履行信息披露义务。

本次行政监管措施对公司的业务经营、财务状况和偿债能力未构成重大不利影响。”

四、债券受托管理人履职情况

财达证券作为“19 禹洲 01”、“20 禹洲 01”和“20 禹洲 02”的受托管理人，为充分保障投资者的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》相关规定出具本临时受托管理事务报告。

财达证券后续将密切关注发行人关于上述债券本息偿付情况及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《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》等相关规定及相关债券《受托管理协议》的约定，履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注上述债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

（以下无正文）

（本页无正文，为《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收到中国证券监督管理委员会厦门证监局行政监管措施决定书的临时受托管理事务报告》之盖章页）



2023年 11月 24日