

债券简称：23 象地 01

债券代码：115594.SH

# 象屿地产集团有限公司

(注册地址：中国(福建)自由贸易试验区厦门片区象屿路 81 号象屿集团大厦 A 栋 8 层 801 单元)

## 2023 年面向专业投资者公开发行住房租赁 专项公司债券(第一期)

### 受托管理事务报告

(2023 年度)

债券受托管理人

**平安证券**

平安证券股份有限公司

(住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第  
22-25 层)

2024 年 6 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》”）、《象屿地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”（以下简称“《受托管理协议》”）、《象屿地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）、《象屿地产集团有限公司 2023 年年度报告》（以下简称“《年度报告》”）等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及象屿地产集团有限公司（以下简称“象屿地产”、“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件等，由本期公司债券受托管理人平安证券股份有限公司（以下简称“平安证券”）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，而不应将本报告中的任何内容据以作为平安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作为或不作为，自行承担 responsibility。

## 目 录

第一章	本期债券概要 .....	3
第二章	受托管理人履行职责情况 .....	6
第三章	发行人 2023 年度经营和财务状况 .....	7
第四章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况 .....	10
第五章	发行人信息披露义务履行的核查情况 .....	11
第六章	发行人偿债意愿和能力分析 .....	12
第七章	本期债券内外部增信机制、偿债保障措施情况 .....	13
第八章	债券持有人会议召开情况 .....	14
第九章	本期债券偿债保障措施执行及本息偿付情况 .....	15
第十章	本期债券跟踪评级情况 .....	16
第十一章	公司债券相关事务专人的变动情况 .....	17
第十二章	其他事项 .....	18
第十三章	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 .....	20

## 第一章 本期债券概要

### 一、债券名称

象屿地产集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)。

### 二、核准文件和核准规模

2021年8月2日,公司临时董事会议审议通过了《关于公开发行住房租赁专项公司债券的议案》。

2021年8月17日,公司股东大会会议审议通过了《关于公开发行住房租赁专项公司债券的议案》。

2023年3月10日,经上海证券交易所审核同意并经中国证监会“证监许可[2022]315号文”注册,本公司获准向专业投资者公开发行规模不超过15.80亿元的公司债券。

### 三、债券简称及代码

债券简称:23象地01。

债券代码:115594.SH。

### 四、发行主体

象屿地产集团有限公司。

### 五、发行规模

本期债券发行规模为人民币13.40亿元。

### 六、票面金额和发行价格

本期债券面值为100元,按面值平价发行。

### 七、债券品种的期限

本期债券发行期限为3年期,在存续期第2年末附发行人赎回选择权、调整票

面利率选择权和投资者回售选择权。

## 八、债券形式

实名制记账式公司债券。

## 九、债券利率、计息方式和还本付息方式

### (一) 债券利率

本期债券采用固定利率形式，最终票面利率为3.70%。

### (二) 计息方式

本期债券采用单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

### (三) 还本付息的期限及方式

本期债券利息和本金支付方式按照上海证券交易所和登记机构的规定执行。

在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

## 十、债券担保情况

本期债券设定保证担保，由厦门象屿集团有限公司提供连带责任保证担保。

## 十一、发行时信用级别

经中诚信国际评定，根据《2023 年度象屿地产集团有限公司信用评级报告》及《象屿地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对本公司主体信用评级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级。

## 十二、债券受托管理人

平安证券股份有限公司。

## 十三、募集资金用途

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将9.50亿元用于偿还住房租赁项

目借款，拟将3.90亿元用于偿还公司有息债务。

## 第二章 受托管理人履行职责情况

作为象屿地产集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)（以下简称“本期债券”）的债券受托管理人，平安证券已履行《象屿地产集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)募集说明书》及《象屿地产集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券受托管理协议》的约定义务，对发行人及本期债券情况进行持续跟踪和监督，密切关注公司的经营情况、财务情况、资信状况，以及偿债保障措施的实施情况等，监督公司募集资金的接收、存储、划转与本息偿付情况，切实维护债券持有人利益。

## 第三章 发行人 2023 年度经营和财务状况

### 一、发行人基本情况

#### (一) 发行人基本情况

- 1、公司名称：象屿地产集团有限公司。
- 2、法定代表人：胡新立。
- 3、设立日期：1997年5月27日。
- 4、注册资本：人民币318,155.86万元。
- 5、实缴资本：人民币318,155.86万元。
- 6、注册地址：中国(福建)自由贸易试验区厦门片区象屿路81号象屿集团大厦A栋8层801单元。
- 7、信息披露事务负责人：李雄文。
- 8、办公地址：中国(福建)自由贸易试验区厦门片区象屿路81号象屿集团大厦A栋8层801单元。
- 9、邮政编码：361000。
- 10、电话：0592-5676182。
- 11、所属行业：房地产开发。
- 12、统一社会信用代码：91350200155049490B。

#### (二) 发行人经营范围及主要产品

经营范围：房地产开发经营；自有房地产经营活动；物业管理；房地产中介服务（不含评估）；停车场管理；其他未列明房地产业；工程管理服务；房屋建筑业；市政道路工程建筑；其他道路、隧道和桥梁工程建筑；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；投资管理（法律、法规另有规定除外）；投资咨询（法律、法规另有规定除外）；商务信息咨询；企业管理咨询；提供企业营销策划服务；会议

及展览服务；其他法律服务。

## 二、发行人2023年度经营情况

单位：亿元、%

业务板块	2023 年度				2022 年度			
	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
房地产销售收入	75.66	54.33	28.18	94.26	51.17	35.94	29.77	93.21
租赁收入	3.62	2.73	24.75	4.51	2.36	1.70	27.97	4.29
代建收入	0.35	0.01	97.33	0.44	0.37	0.00	98.78	0.68
服务费收入	0.46	0.10	77.77	0.57	0.31	0.20	35.56	0.57
其他业务收入	0.18	0.02	86.73	0.22	0.68	0.11	83.37	1.25
<b>合计</b>	<b>80.27</b>	<b>57.19</b>	<b>28.74</b>	<b>100.00</b>	<b>54.89</b>	<b>37.96</b>	<b>29.77</b>	<b>100.00</b>

公司 2023 年度房地产销售收入较上年同期增长 47.86%，营业成本增长 51.17%，毛利率下降 5.34%，主要原因系近年来公司房地产开发业务逐步增长，项目的开发和销售力度提高所致。

公司 2023 年度租赁收入较上年同期增长 53.39%，营业成本增长 60.59%，毛利率下降 11.51%，主要原因系 2023 年上海沐雅长租公寓投入使用，2022 年底厦门象屿总部大厦投入使用，租金收入提高所致。

公司 2023 年度服务费收入较上年同期增长 48.39%，营业成本下降 50.00%，毛利率增长 118.70%，主要原因系发行人向合作开发项目收取的管理服务费增加所致。

公司 2023 年度其他业务收入较上年同期下降 73.53%，营业成本下降 81.82%，毛利率增长 4.03%，主要原因系发行人向联营、合营企业收取的利息减少所致

## 三、发行人2023年度财务情况

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人出具了容诚审字[2024]361Z0149号标准无保留意见的审计报告。发行人2022年度、2023年度合并报表主要财务数据和财务指标如下表所示：

单位：万元、%

财务指标	2023 年报	2022 年报
总资产	10,452,258.63	8,492,884.53
货币资产	981,396.88	1,087,557.34
净资产	2,258,025.92	2,114,927.67
负债合计	8,194,232.71	6,377,956.86
资产负债率	78.40	75.10

象屿地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)受托管理事务报告  
(2023 年度)

营业收入	802,664.34	548,996.42
营业利润	119,578.86	64,208.10
净利润	89,172.70	45,687.87
经营活动现金流	155,199.88	700,327.80
投资活动现金流	-108,876.77	-284,576.50
筹资活动现金流	-154,372.53	214,551.09
存货周转率	0.10	0.10
流动比率	1.55	1.78
速动比率	0.47	0.58

## 第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

### 一、本期债券募集资金情况

本期债券发行规模为13.40亿元，本期债券募集资金扣除发行费用后，将9.50亿元用于偿还住房租赁项目借款，将3.90亿元用于偿还公司有息债务。

### 二、本期债券募集资金实际使用及专项账户运作情况

根据本期债券《募集说明书》中募集资金运用计划，本期债券募集资金扣除发行费用后将9.50亿元用于偿还住房租赁项目借款，将3.90亿元用于偿还公司有息债务。

2023年度，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照注册用途合法合规使用募集资金。

截至2023年12月31日，本期债券募集资金已使用完毕，募集资金用途与债券募集说明书中约定的一致。

## 第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

### 一、报告期内发行人披露的定期报告和临时报告情况

#### (一) 定期报告

截至本报告出具日,发行人已按规定在指定网站披露了《象屿地产集团有限公司2023年公司债券中期报告》和《象屿地产集团有限公司公司债券年度报告(2023年)》。

#### (二) 临时报告

2023年度,自平安证券成为受托管理人期间,发行人未发生重大事项。

### 二、发行人信息披露义务履行的核查情况

在定期报告方面,经核查,报告期内发行人按照相关规定及时披露了半年度报告及年度报告。发行人董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见,公司监事已对年度报告签署书面审核意见。

在临时报告及其他公告方面,经核查,暂未发现报告期内发行人信息披露义务履行方面存在问题。

## 第六章 发行人偿债意愿和能力分析

2023年度,发行人未发生借款逾期不还情况,贷款偿还率和利息偿付率均为100%,在各贷款银行中信誉度较高,银行贷款融资能力较强,与多家银行保持着长期战略合作伙伴关系,能够比较便利的获取融资。此外,发行人已按照现代企业制度的要求建立规范的法人治理结构,并建立了稳健自律的财务政策与良好的风险控制机制。发行人坚持稳健的财务政策,严格控制负债规模,有效防范债务风险。总体而言,发行人具有较强的偿债意愿和偿债能力。

发行人近两年末偿债能力指标如下:

项目	2023年末	2022年末
资产负债率(%)	78.40	75.10
流动比率	1.55	1.78
速动比率	0.47	0.58
EBITDA	16.83	11.65
EBITDA利息倍数	1.46	0.86
贷款偿还率(%)	100.00	100.00
利息偿付率(%)	100.00	100.00

2023年末,发行人资产负债率小幅上升。近两年末,发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.86和1.46,呈增长趋势。总体看,发行人偿债意愿无异常,公司偿债能力较好。从短期指标来看,近两年末,发行人流动比率分别为1.78、1.55,速动比率分别为0.58、0.47。2023年末发行人流动比率、速动比率同比具有一定的下滑,但整体保持在较高水平,发行人具有一定的短期偿债能力。

## 第七章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施情况

本期债券由厦门象屿集团有限公司提供连带责任保证。

担保人财务情况如下：

单位：亿元、%

财务指标	2023 年报	2022 年报
总资产	3,315.88	2,928.39
货币资产	379.77	381.97
净资产	874.90	831.49
负债合计	2,440.98	2,096.90
资产负债率	73.61	71.61
营业收入	4,904.98	5,626.22
营业利润	11.34	63.60
净利润	9.95	48.41
经营活动现金流	87.63	128.52
投资活动现金流	-71.68	-126.78
筹资活动现金流	2.05	117.45
存货周转率	4.84	7.20
流动比率	1.20	1.29
速动比率	0.67	0.70

报告期内，发行人公司债券的增信机制、偿债计划及其他保障措施未发生变更，担保人经营情况及财务状况无重大不利变化。

## 第八章 债券持有人会议召开情况

2023年度，发行人未召开债券持有人会议。

## 第九章 本期债券偿债保障措施执行及本息偿付情况

### 一、本期债券偿债保障措施执行情况

发行人已签订《受托管理协议》并制定了《债券持有人会议规则》。

发行人为 23 象地 01 设置了专项偿债账户，2023 年内发行人按照本期债券募集说明书的约定较为有效地执行了本期债券的相关偿债保障措施。

发行人已于 2024 年 4 月 30 日披露《象屿地产集团有限公司 2023 年年度报告》。

本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

### 二、本期债券本息偿付情况

2024年至2026年每年的7月5日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日延至其后的第1个交易日)，预计发行人将按期兑付本息。

## 第十章 本期债券跟踪评级情况

2024年6月7日，中诚信国际出具了《2024年度象屿地产集团有限公司信用评级报告》。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

2024年6月28日，中诚信国际出具了《象屿地产集团有限公司2024年度跟踪评级报告》。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人债项评级为AAA，评级展望为稳定。

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，中诚信国际将在本期债券存续期内，在每年象屿地产集团有限公司年度报告公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

## 第十一章 公司债券相关事务专人的变动情况

发行人负责处理与公司债券相关事务的专人为李雄文，报告期内未发生变化。

## 第十二章 其他事项

### 一、公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项

2023年度，公司不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

### 二、公司破产重整事项

2023年度，公司不存在破产重整事项。

### 三、公司对外担保情况

截至2023年末，公司对外担保余额218.51亿元，占净资产比例为20.91%。

### 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

2023年度，公司及其控股股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查的情况，公司董事、监事、高级管理人员均不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

### 五、2023年度的其他重大事项

序号	相关事项	报告期内是否发生
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	否
2	债券信用评级发生变化	否
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结	否
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	否
5	发行人当年新增借款且单笔金额超过上年末净资产的百分之二十	否
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十	否
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	否
8	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定	否
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚	否
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化	否
11	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件	否

象屿地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)受托管理事务报告  
(2023 年度)

序号	相关事项	报告期内是否发生
12	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施	否
13	其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项	否

### 第十三章 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

2023年度，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况。平安证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人按时完成披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

(本页以下无正文)

(本页无正文,为《象屿地产集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行住房  
租赁专项公司债券(第一期)受托管理事务报告(2023年度)》之盖章页)

债券受托管理人: 平安证券股份有限公司

