

债券代码: 155304.SH
167312.SH
167596.SH

债券简称: “H19 禹洲 1”
“H20 禹洲 1”
“H20 禹洲 2”

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（2023 年度）

债券受托管理人



（住所：石家庄市自强路 35 号）

二零二四年六月

重要声明

财达证券股份有限公司（以下简称“财达证券”或“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于厦门禹洲鸿图地产开发有限公司（以下简称“禹洲鸿图”或“发行人”）对外发布的《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司公司债券年度报告（2023年）》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发行人向财达证券提供的其他材料。

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 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与核查情况.....	10
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 公司债券的本息偿付情况.....	17
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.....	24
第八章 债券持有人会议召开情况.....	26
第九章 偿债能力和意愿分析.....	27
第十章 其他情况	29

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2023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“H19禹洲1”“H20禹洲1”和“H20禹洲2”，债券具体情况见下表：

1、“H19禹洲1”

债券代码	155304.SH
债券简称	“H19禹洲1”
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）	8年期（“H19禹洲1”发行期限为5（2+2+1）年期，根据《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）2024年第一次债券持有人会议结果得公告》，自2024年4月3日始，“H19禹洲1”全部未偿付本金展期3年，展期期间定期兑付一定的本金，展期本金最后兑付日为2027年4月3日）
债券余额（亿元）	10.75
票面利率（发行时）	6.50%
票面利率（当期）	6.00%
起息日	2019-04-03
报告期内付息日	2023-04-03
增信情况	禹洲集团控股有限公司（以下简称“禹洲集团”）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	无

募集资金用途	偿还到期或需回售的公司债券
--------	---------------

2、“H20禹洲1”

债券代码	167312.SH
债券简称	“H20禹洲1”
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）	6年期（“H20禹洲1”发行期限为5（2+2+1）年期，根据《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》，自2022年7月24日起，“H20禹洲1”全部未偿付本金展期1年；根据《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）2023年第一次债券持有人会议结果的公告》，自2023年7月24日起，“H20禹洲1”全部未偿付本金展期3年，展期期间定期兑付一定的本金，展期本金最后兑付日为2026年7月24日）
债券余额（亿元）	10.125
票面利率（发行时）	6.50%
票面利率（当期）	6.50%
起息日	2020-07-24
报告期内付息日	2023-01-24、2023-04-24、2023-07-24、2023-08-30
增信情况	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“H20禹洲1”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	无
募集资金用途	偿还到期或回售的公司债券本金

3、“H20禹洲2”

债券代码	167596.SH
债券简称	“H20禹洲2”
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）	6年期（“H20禹洲2”发行期限为5（2+2+1）年期，根据《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》，自2022年9月15日起，“H20禹洲2”全部未偿付本金展期1年；根据《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）2023年第一次债券持有人会议结果的公告》，自2023年9月15日起，“H20禹洲2”全部未偿付本金展期3年，展期期间定期兑付一定的本金，展期本金最后兑付日为2026年9月15日）
债券余额（亿元）	10.125
票面利率（发行时）	6.50%
票面利率（当期）	6.50%
起息日	2020-09-15
报告期内付息日	2023-03-15、2023-06-15、2023-09-15、2023-10-15
增信情况	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“H20禹洲2”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	无
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

财达证券作为“H19禹洲1”、“H20禹洲1”和“H20禹洲2”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、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，对报告期内各期债券分期偿还本金及相应利息的偿付进行监督。

受托管理人主要履职情况如下：

1、受托管理人通过电话、邮件、函件等多种方式提请并督促发行人履行保护债券持有人权益的义务，包括但不限于督促发行人履行本息偿付义务，督促发行人履行采取和实施偿债保障措施义务，督促发行人履行信息披露义务等。受托管理人通过现场访谈等形式，问询发行人经营情况、项目销售情况、偿债资金来源、债务偿付进展、资产处置安排等重大方面，提示发行人做好信息披露及偿债资金准备工作。

2、督导发行人履行信息披露义务。财达证券每月向发行人发送信息披露督导函，督促发行人比对监管要求以及公司债券募集说明书约定披露事项进行排查。财达证券通过持续跟踪债券价格、定期或不定期检索公开舆情等方式，持续关注发行人、禹洲集团以及相关增信项目主体方的资信变化，对发行人披露的重大事项公告及时出具受托管理事务报告，对可能存在的风险向债券持有人进行提示。

3、协助发行人组织召集“H19禹洲1”、“H20禹洲1”和“H20禹洲2”债券持有人会议，及时传递债券持有人相关诉求，督促发行人履行维护各期债券持有人权益的义务。持有人会议就调整“H19禹洲1”2023年回售行权时间安排、调整“H20禹洲1”和“H20禹洲2”本息兑付安排等议案达成一致意见。

4、受托管理人及时向监管部门汇报发行人信用风险状况和相关重大事项。

第三章 发行人2023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：中国(福建)自由贸易试验区厦门片区兴港六里 2-106 号
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 2023 年度经营情况

(一) 发行人业务范围及经营模式

发行人主营业务为房地产开发业务，房地产项目以住宅为主，主要分布在上海、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) 发行人业务经营情况

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	2023 年			2022 年		
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)
房地产销售	173.52	155.61	10.32	207.65	192.67	7.21
租赁收入及其他	1.69	0.19	88.63	2.24	0.26	88.40
主营业务合计	175.21	155.81	11.08	209.88	192.93	8.08

根据发行人2023年年度报告，2023年度，发行人实现主营业务收入为175.21亿元。其中房地产销售营业收入为173.52亿元，较上年同期减少16.44%，房地产销售业务毛利率为10.32%，较上年同期上升3.11%。

三、发行人 2023 年度财务状况

根据发行人2023年年度报告，截至2023年12月31日，发行人总资产为687.13亿元，比上年同期减少24.42%；所有者权益合计为166.05亿元，比上年同期减少35.15%。2023年度，发行人实现营业收入176.05亿元，比上年同期减少16.53%；实现归属于母公司股东的净利润-25.94亿元，亏损金额比上年同期增加5.29%。

发行人2023年按照中国企业会计准则编制的财务报告已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，主要财务数据如下：

（一）发行人盈利能力

2023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	2023 年度	2022 年度	同比增减 (%)	主要影响因素 (变动超过 30%)
营业收入	1,760,539.67	2,109,002.94	-16.52	-
营业成本	1,566,285.16	1,933,918.58	-19.01	-
营业利润	-411,067.54	-235,909.75	-74.25	主要系公允价值变动损益由正转负叠加资产减值损失、信用减值损失金额增加导致本期营业利润亏损幅度增加较多。
利润总额	-416,880.83	-236,016.26	-76.63	主要系公允价值变动损益由正转负叠加资产减值损失、信用减值损失金额增加导致本期利润总额亏损幅度增加较多。
净利润	-413,159.55	-257,535.57	-60.43	主要系公允价值变动损益由正转负叠加资产减值损失、信用减值损失

				金额增加导致本期净利润亏损幅度增加较多。
归属于母公司股东的净利润	-259,376.49	-246,350.14	-5.29	-

（二）发行人资产负债状况

截至2023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	2023 年末	2022 年末	同比增减 (%)	主要影响因素 (变动超过 30%)
资产总额	6,871,319.87	9,091,730.05	-24.42	-
负债总额	5,210,836.88	6,531,096.65	-20.21	-
所有者权益总额	1,660,482.99	2,560,633.40	-35.15	截至 2023 年末，发行人所有者权益总额较 2022 年末减少 35.15%，主要系受行业整体影响，2023 年发行人仍未扭亏导致未分配利润下降

（三）发行人现金流量状况

2023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	2023 年度	2022 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	75,829.77	201,846.73	-62.43	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	75,876.66	-4,113.20	1,944.71	主要系当期处置子公司及其他营业单位收到的现金增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-259,068.81	-759,947.30	65.91	主要系当期偿还债务支付的现金减少较多所致。
现金及现金等价物净增加额	-107,362.38	-562,213.77	80.90	主要系当期筹资活动净现金流出金额减少较多所致。

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、公司债券募集资金使用计划

1、“H19 禹洲 1”

根据《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）募集说明书》，本期债券的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。发行人拟偿还的公司债券明细如下：

单位：人民币万元

序号	债券名称	债券规模	回售日期	到期日期	待偿还金额	拟偿还金额
1	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2016 年非公开发行公司债券	200,000.00	-	2019/06/08	200,000.00	200,000.00
2	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）	100,000.00	2019/08/29	-	100,000.00	100,000.00
3	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）（品种一）	120,000.00	2019/09/25	-	120,000.00	50,000.00
合计		420,000.00	-		420,000.00	350,000.00

2、“H20 禹洲 1”

根据《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）募集说明书》，本期债券的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。发行人拟偿还的公司债券明细如下：

单位：人民币万元

序号	债券名称	发行人	期限（年）	起息日期	回售日期	到期日期	发行规模	债券规模	拟偿还金额
1	15 禹洲 01	禹洲鸿图	3+2	2015/12/7	2018/12/7	2020/12/7	300,000.00	298,985.00	130,000.00
2	18 禹洲 03	禹洲鸿图	1+1+1	2018/9/25	2020/9/25	2021/9/25	120,000.00	120,000.00	56,000.00
3	18 禹洲 04	禹洲鸿图	2+1	2018/9/25	2020/9/25	2021/9/25	80,000.00	80,000.00	64,000.00
合计									250,000.00

注：“18 禹洲 03”债券本金的 5 亿元由 19 禹洲小公募公司债偿还。

3、“H20 禹洲 2”

根据《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）募集说明书》，本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期或回售的公司债券本金。发行人拟偿还的公司债券明细如下：

单位：人民币万元

债券	期限 (年)	起息日期	回售日期	到期日期	发行规模	债券规模	“20禹洲01”已安排偿还金额	拟偿还金额
15禹洲01	3+2	2015/12/7	2018/12/7	2020/12/7	300,000.00	298,985.00	30,000.00	150,000.00

注：15禹洲01”的债券余额中，有3亿元本金由“20禹洲01”偿还。

二、公司债券募集资金使用情况

1、“H19禹洲1”

本期债券发行规模为20亿元，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“H19禹洲1”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，“H19禹洲1”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。

2、“H20禹洲1”

本期债券发行规模为15亿元，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“H20禹洲1”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，“H20禹洲1”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。

3、“H20禹洲2”

本期债券发行规模为15亿元，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“H20禹洲2”募集说明书的约定用于偿还“15

禹洲 01”，经受托管理人核查，“H20 禹洲 2”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。

三、公司债券专户运作情况与核查情况

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》，发行人各期债券募集资金管理和使用按照各期债券《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》和《账户及资金三方监管协议》约定的条款执行。公司债券募集资金的接收、存储、划转均在专项账户内进行。发行人募集资金专项账户具体情况如下：

债券简称	专项账户开立银行	银行账号	专户开立时间
“H19 禹洲 1”	福建海峡银行股份有限公司 厦门分行	100056789960010002	2019.4
	中国建设银行股份有限公司 厦门城市建设支行	35150198020100001190	2019.4
“H20 禹洲 1”	厦门银行股份有限公司科技 支行	87830120480000216	2020.7
“H20 禹洲 2”	中国建设银行股份有限公司 厦门城市建设支行	35150198020100001190- 0002	2020.9

经核查，“H19禹洲1”、“H20禹洲1”和“H20禹洲2”债券募集资金使用与募集说明书相关承诺一致，专户运作规范。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

一、内外部增信机制及其有效性分析

1、“H19禹洲1”

禹洲集团控股有限公司为“H19禹洲1”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“H19禹洲1”信用水平提升有限。

2、“H20禹洲1”

禹洲集团控股有限公司为“H20禹洲1”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“H20禹洲1”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“H20禹洲1”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“H20禹洲1”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资金回笼资料，“H20禹洲1”的增信项目自办理质押后共回笼资金4420万元。“H20禹洲1”分期偿付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、“H20禹洲2”

禹洲集团控股有限公司为“H20禹洲2”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“H20禹洲2”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“H20禹洲2”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“H20禹洲2”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资金回笼资料，“H20禹洲2”的增信项目自办理质押后共回笼资金30042万元。“H20禹洲2”分期偿付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、偿债保障措施变动情况及其有效性分析

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。

（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。

（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。

（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。

根据发行人提供的2023年年度审计报告，发行人2023年度实现营业收入176.05亿元，全年净利润-41.32亿元，业绩亏损主要系2023年度发行人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2023年度产生净亏损143.09亿元，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 公司债券的本息偿付情况

一、本息偿付安排

1、“H19禹洲1”

(1) “H19禹洲1” 募集说明书约定的本息偿付安排

本期债券的起息日为2019年4月3日。本期债券付息日为2020年至2024年每年的4月3日；若投资者在第2个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2020年至2021年每年的4月3日；若投资者在第4个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2020年至2023年每年的4月3日。本期债券兑付日为2024年的4月3日；若投资者在第2个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2021年的4月3日；若投资者在第4个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2023年的4月3日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）。

(2) “H19禹洲1” 2021年度第二次债券持有人会议审议通过后的本息偿付安排

2021年3月17日，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）2021年度第二次债券持有人会议审议通过了《关于修改“19禹洲01”债券期限条款的议案》，议案将“19禹洲01”债券品种期限条款由原先的“2+2+1”年期修订为“2+1+1+1”年期，即在原有2次回售选择权的基础上，增加1次公司调整票面利率和投资者回售选择权，即发行人将在本期债券第3个计息年度付息日（即2022年4月3日）前，在中国证监会规定的信息披露场所发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告，投资者有权自发行人发布是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，选择在本期债券第3个计息年度付息日将其持有的全部或部分本期债券票面金额回售给发行人或放弃投资者回售选择权而继续持有。

(3) “H19禹洲1” 2023年第一次债券持有人会议审议通过后的本息偿付

安排

2023年3月27日，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）2023年第一次债券持有人会议审议通过了《关于调整债券2023年回售行权时间安排的议案》，议案将本期债券2023年回售行权时间调整为2023年5月19日，若投资者行使2023年回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2023年5月19日。回售部分债券在2023年4月3日-5月18日期间的应付未付利息的支付日同为2023年5月19日（上述日期如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日）。发行人将在2023年3月30日将本期债券上一计息年度（2022年4月3日-2023年4月2日）全部应付未付利息划转至登记托管机构指定的银行账户。

（4）“H19禹洲1” 2023年第二次债券持有人会议审议通过后的本息偿付安排

2023年5月18日，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）2023年第二次债券持有人会议审议通过了《关于调整债券2023年回售行权时间安排的议案》，议案将本期债券2023年回售行权时间再次调整为在2023年6月28日，若投资者行使2023年回售选择权，则其回售部分债券的兑付登记日为2023年6月27日，其回售部分债券的兑付日为2023年6月28日。回售部分债券在2023年4月3日-6月27日期间的应付未付利息的支付日同为2023年6月28日（上述日期如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日）。

（5）“H19禹洲1” 2023年债券回售实施公告披露的本息兑付安排

2023年6月21日，发行人披露《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）2023年债券回售实施公告》，本期债券的回售资金兑付日由2023年6月28日调整为2023年6月30日。

（6）“H19禹洲1” 2024年第一次债券持有人会议审议通过后的本息偿付安排

2024年3月28日，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)2024年第一次债券持有人会议审议通过了《关于调整票面利率及债券本息兑付安排的议案》，议案将本期债券全部未偿付本金兑付时间调整为：自2024年4月3日起的36个月内（以下简称“兑付日调整期间”），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10.75亿元，相应本金兑付安排设置如下：发行人将在2026年4月3日支付剩余全部本金的5%；2026年10月3日，发行人支付剩余全部本金的10%；2027年1月3日，发行人支付剩余全部本金的20%；2027年4月3日，发行人支付剩余全部本金的65%。兑付日调整期间，发行人将在2025年至2027年的4月3日支付未偿本金的年度利息，不满一个计息年度的应计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	兑付比例	债券面值	各期本金兑付金额 (万元)
第一期本金	2026年4月3日	5.00%	1000	5,375.00
第二期本金	2026年10月3日	10.00%	95	10,750.00
第三期本金	2027年1月3日	20.00%	85	21,500.00
第四期本金	2027年4月3日	65.00%	65	69,875.00
合计		100.00%		107,500.00

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。下同。

2、“H20禹洲1”

(1)“H20禹洲1”募集说明书约定的本息偿付安排

本期债券的起息日为2020年7月24日。本期债券付息日为2021年至2025年每年的7月24日；若投资者在第2个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2021年至2022年每年的7月24日；若投资者在第4个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2021年至2024年每年的7月24日。本期债券兑付日为2025年的7月24日；若投资者在第2个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2022年的7月24日；若投资者在第4个计息年度付息日行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年的7月24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。

（2）“H20禹洲1”2022年第二次债券持有人会议审议通过后的本息偿付安排

2022年8月22日，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审议通过了《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》，议案将本期债券全部未偿付本息偿付安排按照如下方式调整：本期债券全部未偿付本金兑付时间调整为自2022年7月24日起的12个月内（以下简称“兑付日调整期间”），定期兑付一定的本金，直至累计付清本期债券全部本金15亿元，相应本金兑付安排设置如下：发行人将在2022年8月30日支付全部本金的5%；2023年1月24日，发行人支付全部本金的10%；2023年4月24日，发行人支付全部本金的10%；2023年7月24日，发行人支付剩余全部本金。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	兑付比例	面值	各期本金兑付金额（万元）
第一期	2022年8月30日	5.00%	100.00	7,500.00
第二期	2023年1月24日	10.00%	95.00	15,000.00
第三期	2023年4月24日	10.00%	85.00	15,000.00
第四期	2023年7月24日	75.00%	75.00	112,500.00
	合计	100.00%		150,000.00

（3）“H20禹洲1”2023年第一次债券持有人会议审议通过后的本息偿付安排

2023年7月20日，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）2023年第一次债券持有人会议审议通过了《关于调整债券本息兑付安排的议案》，议案将本期债券全部未偿付本息偿付安排按照如下方式调整：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（以下简称“兑付日调整期间”），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	兑付比例	面值	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	5625.00
第二期本金	2024年1月24日	5.00%	71.25	5625.00
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

3、“H20禹洲2”

(1) “H20禹洲2”募集说明书约定的本息偿付安排

本期债券的起息日为2020年9月15日。本期债券付息日为2021年至2025年每年的9月15日;若投资者在第2个计息年度付息日行使回售选择权,则其回售部分债券的付息日为2021年至2022年每年的9月15日;若投资者在第4个计息年度付息日行使回售选择权,则其回售部分债券的付息日为2021年至2024年每年的9月15日。本期债券兑付日为2025年的9月15日;若投资者在第2个计息年度付息日行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为2022年的9月15日;若投资者在第4个计息年度付息日行使回售选择权,则其回售部分债券的兑付日为2024年的9月15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。

(2) “H20禹洲2”2022年第一次债券持有人会议审议通过后的本息偿付安排

2022年9月14日, 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审议通过了《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》, 议案将本期债券全部未偿付本息偿付安

排按照如下方式调整：本期债券全部未偿付本金兑付时间调整为自2022年9月15日起的12个月内（以下简称“兑付日调整期间”），定期兑付一定的本金，直至累计付清本期债券全部本金15亿元，相应本金兑付安排设置如下：发行人将在2022年10月15日支付全部本金的5%；2023年3月15日，发行人支付全部本金的10%；2023年6月15日，发行人支付全部本金的10%；2023年9月15日，发行人支付剩余全部本金。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	兑付比例	面值	各期本金兑付金额（万元）
第一期	2022 年 10 月 15 日	5.00%	100.00	7,500.00
第二期	2023 年 3 月 15 日	10.00%	95.00	15,000.00
第三期	2023 年 6 月 15 日	10.00%	85.00	15,000.00
第四期	2023 年 9 月 15 日	75.00%	75.00	112,500.00
	合计	100.00%		150,000.00

（3）“H20禹洲2”2023年第一次债券持有人会议审议通过后的本息偿付安排

2023年7月20日，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）2023年第一次债券持有人会议审议通过了《关于调整债券本息兑付安排的议案》，议案将本期债券全部未偿付本息偿付安排按照如下方式调整：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（以下简称“兑付日调整期间”）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	兑付比例	面值	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	5625.00
第二期本金	2024年3月15日	5.00%	71.25	5625.00
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

二、报告期内公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人在各期债券分期偿还本金及相应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2023年4月3日完成“H19禹洲1”的年度利息支付工作；
- 2、发行人已于2023年7月24日完成“H20禹洲1”的年度利息的支付，并于2023年1月24日、2023年4月24日、2023年8月30日完成“H20禹洲1”分期本金偿还及利息的支付工作；
- 3、发行人已于2023年9月15日完成“H20禹洲2”的年度利息的支付，并于2023年3月15日、2023年6月15日和2023年10月15日完成“H20禹洲2”分期偿还本金及利息的支付工作。

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、“H19禹洲1”债券跟踪评级情况

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“H19禹洲1”的信用评级，并将不再更新发行人主体及“H19禹洲1”的评级结果。

2、“H20禹洲1”债券跟踪评级情况

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“H20禹洲1”的信用评级，并将不再更新发行人主体及“H20禹洲1”的评级结果。

3、“H20禹洲2”债券跟踪评级情况

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“H20禹洲2”的信用评级，并将不再更新发行人主体及“H20禹洲2”的评级结果。

二、发行人承诺事项

（一）发行人在“H19禹洲1”、“H20禹洲1”和“H20禹洲2”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，2023年内禹洲集团未能履行上述承诺。

（二）发行人在“H19禹洲1”、“H20禹洲1”和“H20禹洲2”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，2023年内发行人不存在违反上述承诺的情况。

第八章 债券持有人会议召开情况

一、“H19禹洲1”债券持有人会议召开情况

2023年度，“H19禹洲1”共召开2次债券持有人会议，债券持有人会议情况如下：

2023年3月23日-3月27日，“H19禹洲1”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，“H19禹洲1”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、“H20禹洲1”债券持有人会议召开情况

2023年度，“H20禹洲1”共召开1次债券持有人会议，债券持有人会议情况如下：

2023年7月18日-7月20日，“H20禹洲1”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》、《关于调整债券本息兑付安排的议案》和《关于增加宽限期的议案》。

三、“H20禹洲2”债券持有人会议召开情况

2023年度，“H20禹洲2”共召开1次债券持有人会议，债券持有人会议情况如下：

2023年7月18日-7月20日，“H20禹洲2”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》、《关于调整债券本息兑付安排的议案》和《关于增加宽限期的议案》。

第九章 偿债能力和意愿分析

一、偿债计划及偿债意愿

根据《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）2023年第二次债券持有人会议结果的公告》、《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）2023年第一次债券持有人会议结果的公告》及《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）2023年第一次债券持有人会议的公告》，发行人分别就“H19禹洲1”“H20禹洲1”和“H20禹洲2”的未偿付本息后续兑付安排调整事项和各期债券持有人达成一致，上述债券的本息偿付安排在2023年度发生调整，具体调整情况详见本定期报告“第六章公司债券的本息偿付情况”之“一、本息偿付安排”部分。除此之外，上述债券的其他相关偿债计划在2023年度未发生改变。

（二）偿债能力分析

1、偿债能力指标分析

报告期内，发行人主要偿债指标列示如下：

项目	2023 年末/度	2022 年末/度
总资产	6,871,319.87	9,091,730.05
总负债	5,210,836.88	6,531,096.65
流动比率（倍）	1.12	1.23
速动比率（倍）	0.61	0.61
资产负债率（%）	75.83	71.84

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

从短期偿债能力来看，发行人最近两年的流动比率分别为1.23和1.12，速动比率分别为0.61和0.61，发行人速动比率较低。

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71.84%和75.83%，发行人资产负债率水平有所上升。

2、现金流持续创造能力趋弱

根据发行人提供的2022年和2023年的年度审计报告，发行人2022年经营现金流流入为371.69亿元，较2021年减少219.57亿元，降幅为37.14%；2023年经营现金流流入为201.62亿元，较2022年减少170.07亿元，降幅为45.75%。经营性活动现金规模不断缩小，现金流持续创造能力趋弱。

3、发行人增信项目逐步实现回款但回款金额偏低

根据发行人提供的增信项目资金回笼资料，截至2023年6月29日和2024年6月19日，“H20禹洲1”的增信项目自办理质押后共回笼资金分别为0万元、4420万元；“H20禹洲2”的增信项目自办理质押后共回笼资金分别为10634万元和30042万元，近两年增信项目逐步实现回款但回款金额偏低。

4、流动资产规模较大但主要可变现资产中受限部分占比仍相对较高

截至2023年末，发行人流动资产达523.61亿元，由于预售资金监管、保证金及业务冻结带来资金受控及抵押借款带来的存货受限等原因，发行人主要可变现资产中受限部分占比仍相对较高。根据发行人2023年审计报告，截至2023年末发行人货币资金余额42.13亿元，其中预售监管资金12.29亿元，其他受限货币资金为8.95亿元，受限货币资金合计21.23亿元，占期末货币资金总额的比重为50.40%，发行人受限存货占期末存货账面价值的比重为37.48%，占比较高。

报告期内，发行人经营业绩、项目销售回款未有明显改善，对相关债券本息兑付产生一定影响，受托管理人后续将密切跟踪发行人销售项目回款情况、分期偿付情况，并提前督导发行人做好偿债资金安排，切实保护投资人权益。

第十章 其他情况

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
湖北省建工第二建设有限公司	武汉蓝空房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	武汉经济技术开发区人民法院	4,772.41	等待一审开庭	被告
中国核工业华兴建设有限公司	唐山卓越房地产开发有限公司、厦门禹洲鸿图房地产开发有限公司	建筑工程合同纠纷案	河北省唐山市中级人民法院	12,932.63	一审进行中	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	1,200.00	一审进行中	被告
南通四建集团有限公司	徐州市智丰房地产开发有限公司，南京翔洲房地产开发有限公司，禹洲地产(泉州)有限公司	建设工程施工合同纠纷	徐州市贾汪区人民法院	8,445.00	一审进行中	被告
江苏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	南京市江宁区人民法院	2,723.43	已上诉，待二审开庭	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境外票据违约情况

禹洲集团控股有限公司于2024年3月26日公告其年度业绩时披露，2023年度产生亏损人民币143.09亿元，截至2023年12月31日，禹洲控股未付清优先票据利息8.42亿美元（相当于人民币59.61亿元）。根据优先票据协议的条款及条件，未支付优先票据利息已导致发生违约事件。

二、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。

三、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。

四、报告期内其他重大事项

报告期内，对债券持有人权益有重大影响的其他事项：

1、终止主体及“H19禹洲1”债项评级

2023年6月26日，发行人在上海证券交易所披露《厦门禹洲鸿图地产开发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》，主要内容为联合资信终止对发行人主体及“H19禹洲1”的信用评级，并将不再更新公司主体及“H19禹洲1”的评级结果。

针对上述事项，财达证券已于上海证券交易所披露了关于上述终止评级事项的《财达证券股份有限公司关于联合资信评估股份有限公司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事项的临时受托管理事务报告》。

2、终止主体及“H20禹洲1”债项评级

2023年6月26日，发行人在上海证券交易所披露《厦门禹洲鸿图地产开发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》，主要内容为联合资信终止对发行人主体及“H20禹洲1”的信用评级，并将不再更新公司主体及“H20禹洲1”的评级结果。

针对上述事项，财达证券已于上海证券交易所披露了关于上述终止评级事项的《财达证券股份有限公司关于联合资信评估股份有限公司终止厦门禹洲鸿

图地产开发有限公司主体及相关债项信用评级事项的临时受托管理事务报告》。

3、终止主体及“H20禹洲2”债项评级

2023年6月27日，发行人在上海证券交易所披露《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司关于大公国际资信评估有限公司终止公司主体及相关债项信用评级的公告》，主要内容为大公国际终止对发行人主体及“H20禹洲2”的信用评级，并将不再更新公司主体及“H20禹洲2”的评级结果。

针对上述事项，财达证券已于上海证券交易所披露了关于上述终止评级事项的《财达证券股份有限公司关于大公国际资信评估有限公司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事项的临时受托管理事务报告》。

4、收到行政监管措施决定书

2023年11月21日，发行人在上海证券交易所披露《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》，主要内容为发行人收到中国证监会厦门证监局出具的《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》。

针对上述事项，财达证券已于上海证券交易所披露了关于上述终止评级事项的《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》。

5、定期报告更正情况

2023年11月22日，发行人在上海证券交易所披露《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司关于2021年公司债券年度报告的更正公告》、《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司关于2022年公司债券年度报告的更正公告》，主要内容为发行人根据中国证券监督管理委员会厦门监管局现场检查发现的问题，对2021、2022年年度报告和2021、2022年审计报告涉及内容进行调整。

6、“H20禹洲1”债券停牌与复牌情况

2023年6月27日，发行人在上海证券交易所披露《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司关于“20禹洲01”债券停牌的公告》，主要内容为，因重大事项存在不确

定性，依据《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则》的有关规定，“H20禹洲1”自2023年6月29日开始停牌。2023年7月25日，发行人在上海证券交易所披露《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司关于“20禹洲01”债券复牌的公告》，主要内容为，“H20禹洲1”2023年度第一次债券持有人会议表决完毕，依据《关于为挂牌期间特定非公开发行债券提供转让结算服务有关事项的通知》（简称《通知》）相关规定，“H20禹洲1”自2023年7月27日起复牌并按照《通知》有关规定转让。

7、“H20禹洲2”债券停牌与复牌情况

2023年6月27日，发行人在上海证券交易所披露《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司关于“20禹洲02”债券停牌的公告》，主要内容为，因重大事项存在不确定性，依据《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则》的有关规定，“H20禹洲2”自2023年6月29日开始停牌。

2023年7月25日，发行人在上海证券交易所披露《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司关于“20禹洲02”债券复牌的公告》，主要内容为，“H20禹洲2”2023年度第一次债券持有人会议表决完毕，依据《关于为挂牌期间特定非公开发行债券提供转让结算服务有关事项的通知》（简称《通知》）相关规定，“H20禹洲2”自2023年7月27日起复牌并按照《通知》有关规定转让。

（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
(2023年度)》之盖章页)



财达证券股份有限公司

2024年6月28日