

债券代码：167312.SH

债券简称：H20 禹洲 1

167596.SH

H20 禹洲 2

155304.SH

H19 禹洲 1

## 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  
发生重大损失  
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

(住所：石家庄市自强路 35 号)

2025 年 5 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》、相关债券《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、债券基本情况

### (一) H19 禹洲 1

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“H19 禹洲 1”，代码为 155304。

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、当前规模：人民币 10.75 亿元。

6、票面利率：6.00%。根据“H19 禹洲 1”2024 年第一次持有人会议决议，2024 年 4 月 3 日起，“H19 禹洲 1”票面利率调整为 6.00%。

7、债券受托管理人：财达证券股份有限公司

### (二) H20 禹洲 1

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“H20 禹洲 1”，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、当前规模：人民币 8.82 亿元。

6、票面利率：4.00%。根据本期债券 2025 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整本期债券票面利率及本息兑付安排等事项的议案》，自 2025 年 1 月 24 日起的 42 个月内，本期债券票面利率由 6.50% 调整为 4.00%。

7、债券受托管理人：财达证券股份有限公司

### （三）H20 禹洲 2

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“H20 禹洲 2”，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、当前规模：人民币 8.82 亿元。

6、票面利率：4.00%。根据本期债券 2025 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整本期债券票面利率及本息兑付安排等事项的议案》，自 2025 年 3 月 15 日起的 42 个月内，本期债券票面利率由 6.50% 调整为 4.00%。

7、债券受托管理人：财达证券股份有限公司

## 二、股权结构情况

截至本报告出具之日，厦门禹洲鸿图地产开发有限公司（以下简称“发行人”）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、重大事项内容

### （一）重大损失情况

1、重大损失的具体情况

根据《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2024 年度审计报告》，发行人 2024 年度实现净利润为 -63.37 亿元，归属于母公司所有者的净利润为 -48.79 亿元。截至 2023 年末，发行人经审计的净资产规模为 166.05 亿元，2024 年合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%。

## 2、重大损失的发生原因

受房地产市场持续低迷影响，发行人开发的地产项目发生不同程度的资产减值损失。根据《厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2024 年度审计报告》，发行人存货项目计提存货减值损失 32.51 亿元，应收款项项目计提信用减值损失 12.39 亿元。

### （二）影响分析和应对措施

2024 年以来，中央及有关部门多次部署促进房地产市场平稳健康发展工作政策力度持续加大，市场出现积极信号。2024 年度亏损情况估计会对发行人生产经营状况和偿债能力产生一定程度的影响。为化解公司经营风险，促进公司有序经营，发行人正在积极协调通过多种方式解决当前问题。

发行人将以业绩为导向，围绕“保竣备、保交付、提效率、稳运营”为核心，聚焦于资产优化与经营能力提升，通过盘活存量资产、沉淀资产与做优新增产品，确保重点业绩与新供产品的双重保障，并致力于提高产品竞争力，推动产品迭代升级，积极把握市场机遇，实现可持续发展。

## 四、债券受托管理人履职情况

财达证券作为“H19禹洲1”“H20禹洲1”“H20禹洲2”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发生重大损失的临时受托管理事务报告》之盖章页)



2025年5月8日