

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 2024 年度受托管理事务报告

债券受托管理人



（住所：石家庄市自强路 35 号）

二零二五年六月

## 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（2024 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 .....	7
第三章 发行人 2024 年度经营和财务状况 .....	10
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 .....	13
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析 .....	14
第六章 公司债券的本息偿付情况 .....	18
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 .....	27
第八章 债券持有人会议召开情况 .....	29
第九章 偿债能力和意愿分析 .....	32
第十章 报告期期内重大事项 .....	34
第十一章 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及相应成效 .....	34

## 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 2024 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）
债券期限	“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的公告》，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
发行规模（亿元）	20.00
债券余额（亿元）	10.75（截至本报告出具日）
发行时票面利率	6.50%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	2024 年 4 月 3 日，发行人将 2024 年 4 月 3 日至 2027 年 4 月 2 日期间的票面利率调整为 6.00%。
起息日	2019 年 4 月 3 日
还本付息方式	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公告》，本期债券分期偿还方案如下：本期债券全部债券持有人的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%。上述兑付日期如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。

付息日	2024 年 4 月 3 日
担保方式	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
主体/债项评级	AA+/AA+
报告期跟踪主体/债项评级	无

注：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

债券代码	167312.SH
债券简称	H20 禹洲 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）
债券期限	“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；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）2025 年第一次债券持有人会议结果的公告》，自 2025 年 1 月 24 日起，“H20 禹洲 1”全部未偿付本金展期 42 个月，展期期间定期兑付一定的本金，展期本金最后兑付日为 2028 年 7 月 24 日
发行规模（亿元）	15.00
债券余额（亿元）	8.82（截至本报告出具日）
发行时票面利率	6.50%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	2025 年 1 月 24 日，发行人将 2025 年 1 月 24 日至 2028 年 7 月 23 日期间的票面利率调整为 4.00%
起息日	2020 年 7 月 24 日
还本付息方式	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）2025 年第一次债券持有人会议结果公告》，本期债券分期偿还方案如下：本期债券全部未偿付本金兑付时间调整为自 2025 年 1 月 24 日起的 42 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 9 亿元，相应本金兑付安排设置如下：发行人将在 2025 年 1 月 24 日支付剩余全部本金的 2%；2025 年 7 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 4%；2026 年 1 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 8%；2026 年 7 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 10%；2027 年 1 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 10%；2027 年 7 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 20%；2028 年 1 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 21%；2028 年 7 月 24 日，发行人支付剩余全部本金的 25%。
付息日	2024 年 1 月 24 日、2024 年 7 月 24 日
担保方式	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
主体/债项评级	AA+/AA+
报告期跟踪主体/债项评级	无

注：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

债券代码	167596.SH
债券简称	H20 禹洲 2
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）
债券期限	“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；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）2025 年第一次债券持有人会议结果的公告》，自 2025 年 3 月 15 日起，“H20 禹洲 2”全部未偿付本金展期 42 个月，展期期间定期兑付一定的本金，展期

	本金最后兑付日为 2028 年 9 月 15 日
发行规模（亿元）	15.00
债券余额（亿元）	8.82（截至本报告出具日）
发行时票面利率	6.50%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况 （如发行人行使票面利率调整权）	2025 年 3 月 15 日，发行人将 2025 年 3 月 15 日至 2028 年 9 月 15 日期间的票面利率调整为 4.00%
起息日	2020 年 9 月 15 日
还本付息方式	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）2025 年第一次债券持有人会议结果公告》，本期债券全部未偿付本金兑付时间调整为自 2025 年 3 月 15 日起的 42 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 9 亿元，相应本金兑付安排设置如下：发行人将在 2025 年 3 月 15 日支付剩余全部本金的 2%；2025 年 9 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 4%；2026 年 3 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 8%；2026 年 9 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 10%；2027 年 3 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 10%；2027 年 9 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 20%；2028 年 3 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 21%；2028 年 9 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 25%。
付息日	2024 年 3 月 15 日、2024 年 9 月 18 日
担保方式	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康康 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。
主体/债项评级	AA+/AA+
报告期跟踪主体/债项评级	无

注：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。

## 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“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”、“H20 禹洲 1”和“H20 禹洲 2”后续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。

### 二、定期重大事项的排查工作



财达证券作为受托管理人，自“H19 禹洲 1”、“H20 禹洲 1”和“H20 禹洲 2”发行成功后，为规范募集资金使用和信息披露行为，保护投资者权益，每月以定期发送邮件、线上督导等形式向发行人发送提请做好债券存续期重大事项排查工作的相关函件，要求发行人对照中国证监会等监管机构要求、募集说明书中约定的可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项进行排查。

### 三、募集资金使用与专项账户的监督情况

针对“H19 禹洲 1”、“H20 禹洲 1”和“H20 禹洲 2”各期债券，发行人、受托管理人与监管银行签署了《募集资金专项账户监管协议》，并按协议约定设立了各期债券募集资金专项账户。报告期内，上述各期债券募集资金专项账户运作正常。本次报告期前，“H19 禹洲 1”、“H20 禹洲 1”和“H20 禹洲 2”募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。

### 四、发行人履行信息披露义务的督促情况

财达证券已针对发行人及相关债项报告期内的重大事项出具临时受托管理事务报告。报告期内，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，督促发行人履行信息披露义务。

报告期内，发行人发生重大事项。

受托管理人相应临时受托管理事务报告 3 次，具体情况如下：

公告日期	重大事项情况	受托管理人履职情况
2024-2-21	发行人审计机构变更	受托管理人知悉该事项后向发行人了解相关情况，督促发行人披露临时公告，并同步披露临时受托管理事务报告
2024-4-3	“H19 禹洲 1” 2024 年第一次债券持有人会议结果公告	发行人于 2024 年 3 月 25 日至 28 日 17:00 召开了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，并于 3 月 29 日披露了《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的公告》。财达证券在获悉相关事项

公告日期	重大事项情况	受托管理人履职情况
		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》相关规定披露临时受托管理事务报告
2024-8-30	<p>发行人之控股股东禹洲集团在美国纽约依据美国破产法第 15 章申请破产保护</p>	<p>考虑到禹洲集团已为发行人“H19 禹洲 1”“H20 禹洲 1”“H20 禹洲 2”公司债券兑付作出全额收购承诺，上述重大事项可能会对发行人存续债券的偿付产生负面影响。财达证券在获悉相关事项后，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》相关规定披露临时受托管理事务报告</p>

### 第三章 发行人2024年度经营和财务状况

#### 一、发行人 2024 年度经营情况

发行人主要经营范围为：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。

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。

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	2024 年			2023 年		
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）
主营业务	82.29	77.53	5.78	175.21	155.81	11.07
其中：房地产销售	80.50	77.30	4.00	173.52	155.61	10.32
其他业务	0.79	0.35	55.70	0.84	0.82	2.38
合计	83.07	77.87	6.27	176.05	156.63	11.03

根据发行人 2024 年年度报告，2024 年度，发行人实现主营业务收入为 82.29 亿元。其中房地产销售营业收入为 80.50 亿元，较上年同期减少 54%，房地产销售业务毛利率为 4.00%，较上年同期减少 6.32 个百分点。

根据发行人 2024 年年度报告披露，发行人主营业务收入及毛利率发生不利变动主要系，2024 年，房地产行业景气度持续下行，开发投资金额、销售情况及土地成交金额依旧同比下降，购房者信心和市场预期都处于低位，尽管四季度以来政策利好显著刺激了房地产市场，但整体市场仍处于深度调整期，市场预期的恢复需要时间。面临行业普遍的购房需求下降冲击，发行人的房地产销售业务出现大幅收缩的情况。

#### 二、发行人 2024 年度财务状况

根据发行人 2024 年年度报告，截至 2024 年 12 月 31 日，发行人总资产为

5,013,955.29 万元，比上年同期减少 27.03%；所有者权益合计为 1,017,482.45 万元，比上年同期减少 38.72%；2024 年度，发行人实现营业总收入 830,749.71 万元，比上年同期减少 52.81%；实现归属于母公司股东的净利润-487,944.76 万元，比上年同期减少 88.12%。

发行人 2024 年按照中国企业会计准则编制的财务报告业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

2024 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	2024 年度	2023 年度	增减变动情况 (%)
营业收入	830,749.71	1,760,539.67	-52.81
营业成本	778,744.46	1,566,285.16	-50.28
营业利润	-596,131.88	-411,067.54	-45.02
利润总额	-599,965.68	-416,880.83	-43.92
净利润	-633,720.10	-413,159.55	-53.38
归属于母公司股东的净利润	-487,944.76	-259,376.49	-88.12

（二）发行人资产负债状况

截至 2024 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	2024 年末	2023 年末	增减变动情况 (%)
资产总额	5,013,955.29	6,871,319.87	-27.03
负债总额	3,996,472.84	5,210,836.88	-23.30
所有者权益总额	1,017,482.45	1,660,482.99	-38.72

（三）发行人现金流量状况

2024 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	2024 年度	2023 年度	增幅变动情况 (%)
经营活动产生的现金流量净额	28,197.88	75,829.77	-62.81
投资活动产生的现金流量净额	7,529.80	75,876.66	-90.08

项目	2024 年度	2023 年度	增幅变动情况(%)
筹资活动产生的现金流量净额	-216,539.38	-259,068.81	16.42
现金及现金等价物净增加额	-180,811.67	-107,362.38	-68.41

## 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情况

报告期前使用完毕：

“H19 禹洲 1”、“H20 禹洲 1”和“H20 禹洲 2”债券募集资金已于本次报告期前使用完毕，本报告期不涉及应说明的使用情况。

### 二、募集资金专项账户运作情况与核查情况

发行人为“H19禹洲1”、“H20禹洲1”和“H20禹洲2”开立了募集资金专项账户，财达证券作为受托管理人与发行人及资金监管银行签订了《账户及资金三方监管协议》。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。截至报告期末，“H19禹洲1”、“H20禹洲1”和“H20禹洲2”募集资金专项账户运作规范。

## 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 2025 年 5 月 29 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 7498 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2025年5月29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45651.7797万元。“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。

报告期内，我司受托管理的发行人存续债券增信机制及有效性无变化。

## 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 2024 年年度审计报告，发行人 2024 年度实现营业收入 83.07 亿元，全年净利润-63.37 亿元，业绩亏损主要系 2024 年度发行人计提了大金额存货减值损失、应收款项项目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 2024 年度归母净利润亏损 119.67 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。质押增信方面，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，需持续关注相关增信项目的销售回款及发行人偿债资金筹措情况。

## 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(元)	各期本金兑付金额(万元)
第一期本金	2026年4月3日	5.00%	100.00	5,375.00
第二期本金	2026年10月3日	10.00%	95.00	10,750.00
第三期本金	2027年1月3日	20.00%	85.00	21,500.00
第四期本金	2027年4月3日	65.00%	65.00	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（元）	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(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	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

#### (4)“H20 禹洲 1”2025 年第一次债券持有人会议审议通过后的本息偿付安排

2025 年 1 月 8 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)2025 年第一次债券持有人会议审议通过了《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》,议案将本期债券全部未偿付本金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 2025 年 1 月 24 日起的 42 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 9.00 亿元,相应本金兑付安排设置如下:发行人将在 2025 年 1 月 24 日支付剩余全部本金的 2%;2025 年 7 月 24 日,发行人支付剩余全部本金的 4%;2026 年 1 月 24 日,发行人支付剩余全部本金的 8%;2026 年 7 月 24 日,发行人支付剩余全部本金的 10%;2027 年 1 月 24 日,发行人支付剩余全部本金的 10%;2027 年 7 月 24 日,发行人支付剩余全部本金的 20%;2028 年 1 月 24 日,发行人支付剩余全部本金的 21%;2028 年 7 月 24 日,发

行人支付剩余全部本金的 25%。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（元）	各期本金兑付金额（万元）
第一期本金	2025 年 1 月 24 日	2.00%	60.00	1,800.00
第二期本金	2025 年 7 月 24 日	4.00%	58.80	3,600.00
第三期本金	2026 年 1 月 24 日	8.00%	56.40	7,200.00
第四期本金	2026 年 7 月 24 日	10.00%	51.60	9,000.00
第五期本金	2027 年 1 月 24 日	10.00%	45.60	9,000.00
第六期本金	2027 年 7 月 24 日	20.00%	39.60	18,000.00
第七期本金	2028 年 1 月 24 日	21.00%	27.60	18,900.00
第八期本金	2028 年 7 月 24 日	25.00%	15.00	22,500.00
	合计	100.00%		90,000.00

### 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（元）	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（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	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

**（4）“H20禹洲2” 2025年第一次债券持有人会议审议通过后的本息偿付安排**

2025 年 1 月 8 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）2025 年第一次债券持有人会议审议通过了《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》，议案将本期债券全部未偿付本金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 2025 年 3 月 15 日起的 42 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 9.00 亿元，相应本金兑付安排设置如下：发行人将在 2025 年 3 月 15 日支付剩余全部本金的 2%；2025 年 9 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 4%；2026 年 3 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 8%；2026 年 9 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 10%；2027 年 3 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 10%；2027 年 9 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 20%；2028 年 3 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 21%；2028 年 9 月 15 日，发行人支付剩余全部本金的 25%。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（元）	各期本金兑付金额（万元）
第一期本金	2025 年 3 月 15 日	2.00%	60.00	1,800.00

第二期本金	2025 年 9 月 15 日	4.00%	58.80	3,600.00
第三期本金	2026 年 3 月 15 日	8.00%	56.40	7,200.00
第四期本金	2026 年 9 月 15 日	10.00%	51.60	9,000.00
第五期本金	2027 年 3 月 15 日	10.00%	45.60	9,000.00
第六期本金	2027 年 9 月 15 日	20.00%	39.60	18,000.00
第七期本金	2028 年 3 月 15 日	21.00%	27.60	18,900.00
第八期本金	2028 年 9 月 15 日	25.00%	15.00	22,500.00
	合计	100.00%		90,000.00

## 二、报告期内公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额偿付资金。

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 2024 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 2024 年 7 月 24 日完成“H20 禹洲 1”的年度利息的支付。分期偿付方面，发行人已于 2024 年 1 月 24 日兑付本期债券剩余总额 5%的本金（每张债券兑付 3.75 元），同时支付了该部分本金自 2023 年 7 月 24 日（含）至 2024 年 1 月 24 日（不含）期间的利息。发行人已于 2024 年 7 月 24 日兑付本期债券剩余总额 10%的本金（每张债券兑付 7.50 元）；

3、发行人已于 2024 年 9 月 18 日完成“H20 禹洲 2”的年度利息的支付。分期偿付方面，发行人已于 2024 年 3 月 15 日兑付本期债券剩余总额 5%的本金（每张债券兑付 3.75 元），同时支付了该部分本金自 2023 年 9 月 15 日（含）至 2024 年 3 月 15 日（不含）期间的利息。发行人已于 2024 年 9 月 18 日兑付本期债券剩余总额 10%的本金（每张债券兑付 7.50 元）。

## 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

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，2024 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，2024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

2024 年初至本定期受托报告出具日,“H19 禹洲 1”共召开 1 次债券持有人会议,会议情况如下:

债券代码	155304.SH
债券简称	H19 禹洲 1
会议名称	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）2024 年第一次债券持有人会议
召开时间	2024 年 3 月 25 日至 2024 年 3 月 28 日 17:00
召开方式	线上腾讯会议
审议议案	议案 1:《关于豁免债券持有人会议相关期限的议案》 议案 2:《关于调整票面利率及债券本息兑付安排的议案》
会议表决情况 及会议决议	表决情况: 议案 1: 同意 100.00%, 反对 0%, 弃权 0%; 通过 议案 2: 同意 100.00%, 反对 0%, 弃权 0%; 通过 会议决议: 发行人本次债券持有人会议的实际召开时间、召开形式与会议通知一致,会议通知期限已被有效豁免,不会影响本次会议形成决议的有效性;召集人资格及出席会议人员资格符合《公司债券发行与交易管理办法》等法律及《债券持有人会议规则》的规定;表决程序符合《债券持有人会议规则》的有关规定,表决结果合法、有效。

“H20 禹洲 1”共召开 1 次债券持有人会议,会议情况如下:

债券代码	167312.SH
债券简称	H20 禹洲 1
会议名称	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）2025 年第一次债券持有人会议
召开时间	2025 年 1 月 2 日至 8 日 17:00
召开方式	线上腾讯会议

审议议案	<p>议案 1:《关于豁免债券持有人会议相关期限的议案》</p> <p>议案 2:《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》</p>
会议表决情况及会议决议	<p>表决情况:</p> <p>议案 1: 同意 73.20%, 反对 0.60%, 弃权 0%; 通过</p> <p>议案 2: 同意 73.20%, 反对 0.60%, 弃权 0%; 通过</p> <p>会议决议:</p> <p>发行人本次债券持有人会议的实际召开时间、召开形式与会议通知一致, 会议通知期限已被有效豁免, 不会影响本次会议形成决议的有效性;召集人资格及出席会议人员资格符合《公司债券发行与交易管理办法》等法律及《债券持有人会议规则》的规定;表决程序符合《债券持有人会议规则》的有关规定, 表决结果合法、有效。</p>

“H20 禹洲 2”共召开 1 次债券持有人会议, 会议情况如下:

债券代码	167596.SH
债券简称	H20 禹洲 2
会议名称	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)2025 年第一次债券持有人会议
召开时间	2025 年 1 月 2 日至 8 日 17:00
召开方式	线上腾讯会议
审议议案	<p>议案 1:《关于豁免债券持有人会议相关期限的议案》</p> <p>议案 2:《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》</p>
会议表决情况及会议决议	<p>表决情况:</p> <p>议案 1: 同意 76.11%, 反对 8.90%, 弃权 0%; 通过</p> <p>议案 2: 同意 76.11%, 反对 8.90%, 弃权 0%; 通过</p> <p>会议决议:</p> <p>发行人本次债券持有人会议的实际召开时间、召开形式与会议通知一致, 会议通知期限已被有效豁免, 不会影响本次会议形成决议的有效性;召集人资格及出席会议人员资格符合《公司债券发行与交易管理办法》等法律及《债券持有人会议规则》的规定;表决程序符合《债券持有人会议规则》的有关规定,</p>

	表决结果合法、有效。
--	------------



## 第九章 偿债能力和意愿分析

### 一、发行人偿债意愿分析

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)2025 年第一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(第二期)2025 年第一次债券持有人会议结果的公告》，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，“H19 禹洲 1”的本息偿付安排在 2024 年度发生调整，“H20 禹洲 1”和“H20 禹洲 2”的本息偿付安排在 2025 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 2024 年度未发生改变。

### 二、发行人偿债能力分析

#### 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	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（万元）	5,013,955.29	6,871,319.87
净资产（万元）	1,017,482.45	1,660,482.99
流动比率（倍）	1.07	1.12
速动比率（倍）	0.62	0.61
资产负债率（%）	79.71	75.83

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 1.12 和 1.07，速动比率分别为 0.61 和 0.62，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 75.83%和 79.71%，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 2023 年和 2024 年的年度审计报告，发行人 2024 年经营现金流入为 125.21 亿元，较 2023 年减少 76.41 亿元，降幅为 37.90%。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 2024 年 6 月 19 日和 2025 年 5 月 29 日，“H20 禹洲 1”的增信项目自办理质押后共回笼资金分别为 4420 万和 7498 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 30041.6597 万元和 45651.7797 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 2024 年末，发行人流动资产达 365.46 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 2024 年审计报告，截至 2024 年末发行人货币资金余额 21.94 亿元，其中预售监管资金 5.77 亿元，冻结资金 4.01 亿元，保证金及其他受限金额为 2.83 亿元，受限货币资金合计 12.61 亿元，占期末货币资金总额的比重为 57.48%，发行人受限存货占期末存货账面价值的比重为 32.42%，占比较高。

综上，从偿债能力指标看，2024 年度发行人偿债能力发生一定不利变化。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。

财达证券将持续关注发行人偿债能力及偿债意愿的变化情况。

## 第十章 报告期期内重大事项

报告期内，发行人出现重大事项，均已按相关要求发布相应临时公告。详情请见本报告“第二章 受托管理人履行职责情况”

## 第十一章 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及相应成效

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

（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 2024 年度受托管理事务报告》之盖章页）



财达证券股份有限公司

2025年6月30日