

债券简称：19 中骏 01

债券代码：112942.SZ

H0 中骏 02

149166.SZ

20 中骏 03

149267.SZ

厦门中骏集团有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2023 年度)

债券受托管理人



(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

2024 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于厦门中骏集团有限公司（简称“公司”“发行人”）对外发布的《厦门中骏集团有限公司公司债券 2023 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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国泰君安证券所作的承诺或声明。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 公司债券概况.....	4
第二章 受托管理人履行职责情况.....	8
第三章 发行人 2023 年度经营与财务状况.....	11
第四章 发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况	14
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	16
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....	18
第七章 发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况及公司债券的 本息偿付情况	20
第八章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况	22
第十章 发行人偿债意愿和偿债能力分析.....	25
第十一章 相关债券的信用评级情况	27
第十二章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	28

第一章 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：厦门中骏集团有限公司

英文名称：XIAMEN ZHONGJUN INDUSTRY CO., LTD.

二、相关债券的核准情况

（一）19 中骏 01、H0 中骏 02

2018 年 5 月 14 日，发行人召开 2018 年第二次董事会会议，审议通过了《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司公开发行公司债券方案的议案》。同日，公司股东中骏集团（香港）作出股东决定，拟面向合格投资者公开发行不超过 20 亿元（含 20 亿元）公司债券，采用分期发行的方式。

2018 年 7 月 10 日，发行人召开 2018 年第三次董事会会议，审议通过了《关于调整公司公开发行公司债券方案的议案》；同日，发行人股东中骏集团（香港）作出股东决定，同意《关于调整公司公开发行公司债券方案的议案》，对债券名称、募集资金用途、债券期限、债券利率或其确定方式做出调整。

经中国证监会“证监许可〔2018〕1569 号”文件核准，发行人分两期面向合格投资者公开发行了 20 亿元公司债券，其中第一期发行金额为 5.40 亿元（以下简称“19 中骏 01”），第二期发行金额为 14.60 亿元。

前述第二期公司债券原简称为“20 中骏 02”。2024 年 6 月 11 日至 12 日厦门中骏集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议召开，会议审议通过了《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》和《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》。根据《关于完善为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》等相关规定，原“20 中骏 02”公司债券自 2024 年 6 月 19 日起作为特定债券转让，计价方式由净价交易调整为全价交易，转让方式调整后简称为“H0 中骏 02”。

（二）20 中骏 03

2020 年 4 月 13 日，发行人执行董事作出决定，同意《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司公开发行公司债券方案的议案》等议案。同日，公司股东中骏集团（香港）作出股东决定，拟面向专业投资者公开发行不超过 20 亿元（含 20 亿元）公司债券。

经深圳证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2020〕1926 号），发行人面向专业投资者公开发行了 20 亿元公司债券（以下简称“20 中骏 03”）。

三、相关债券的主要条款

（一）19 中骏 01

债券名称	厦门中骏集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)
债券简称	19 中骏 01
债券代码	112942.SZ
发行总额	5.40 亿元
债券期限	4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
票面年利率	6.50%
发行日	2019 年 7 月 31 日和 8 月 1 日
起息日	2019 年 8 月 1 日
上市日	2019 年 8 月 6 日
到期日	本期债券的兑付日为 2023 年 8 月 1 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 8 月 1 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息） 本期债券已于 2023 年 8 月 1 日按期完成本息兑付并摘牌
发行价格	100 元/张

（二）H0 中骏 02

债券名称	厦门中骏集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期) (品种二)
债券简称	H0 中骏 02（原债券简称为“20 中骏 02”。2024 年 6 月 11 日至 12 日厦门中骏集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品

	种二) 2024 年第一次债券持有人会议召开, 会议审议通过了《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》和《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》。根据《关于完善为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》等相关规定, 原“20 中骏 02”公司债券自 2024 年 6 月 19 日起作为特定债券转让, 计价方式由净价交易调整为全价交易, 转让方式调整后债券简称为“H0 中骏 02”)
债券代码	149166.SZ
发行总额	14.60 亿元
债券期限	原为 4 年期, 附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。根据厦门中骏集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二) 2024 年第一次债券持有人会议结果, 本期债券全部剩余本金兑付时间调整为自 2024 年 7 月 1 日起的 36 个月内
票面年利率	本期债券发行期间, 根据网下询价簿记结果, 经发行人与主承销商充分协商和审慎判断, 确定本期债券票面利率为 5.5%; 在本期债券存续期的第 2 年末, 发行人选择不调整票面利率。 根据厦门中骏集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二) 2024 年第一次债券持有人会议结果, 自 2024 年 7 月 1 日起公司债券票面利率调整为 4.5%, 除年度利息外, 其余利息利随本清
发行日	2020 年 6 月 30 日和 2020 年 7 月 1 日
起息日	2020 年 7 月 1 日
上市日	2020 年 7 月 7 日
到期日	原兑付日为 2024 年 7 月 1 日。根据厦门中骏集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二) 2024 年第一次债券持有人会议结果, 本期债券全部剩余本金兑付时间调整为自 2024 年 7 月 1 日起的 36 个月内, 发行人将在 2026 年 7 月 1 日支付剩余全部本金的 5%, 将在 2027 年 1 月 1 日支付剩余全部本金的 5%, 将在 2027 年 7 月 1 日支付剩余全部本金的 90%
发行价格	100 元/张

(三) 20 中骏 03

债券名称	厦门中骏集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
债券简称	20 中骏 03
债券代码	149267.SZ
发行总额	20.00 亿元
债券期限	本次债券期限 5 年期, 附第 2 年末和第 4 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权
票面年利率	5.50%
发行日	2020 年 10 月 20 日和 2020 年 10 月 21 日

起息日	2020年10月21日
上市日	2020年10月27日
到期日	本次债券的兑付日为2025年10月21日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）如投资者于第4年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年10月21日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）
发行价格	100元/张

第二章 受托管理人履行职责情况

一、持续监测发行人资信经营情况，跟踪排查发行人重大事项

自债券发行和上市以来，国泰君安证券作为相关债券受托管理人，密切关注并持续监测发行人经营情况、资信情况、舆情情况、公司债券价格波动情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行受托管理人职责。国泰君安证券已建立对发行人的定期跟踪机制，按月向发行人收集重大事项排查表。

二、持续履行受托管理人信息披露义务

自 2023 年初至本报告出具日，国泰君安证券持续督导发行人及时履行信息披露义务，定期发布年度受托管理事务报告，及时发布针对发行人发生的重大事项的临时受托管理事务报告，已披露的相关公告具体如下：

披露时间	公告名称
2023 年 6 月 29 日	厦门中骏集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）
2023 年 10 月 13 日	厦门中骏集团有限公司公司债券临时受托管理事务报告（关于间接控股股东中骏集团控股有限公司境外债务及公司债券近期价格发生异常波动相关事项）
2023 年 11 月 14 日	厦门中骏集团有限公司公司债券临时受托管理事务报告（关于出售子公司股权事项）
2023 年 11 月 15 日	厦门中骏集团有限公司公司债券临时受托管理事务报告（关于其他债务相关事项）
2024 年 1 月 2 日	厦门中骏集团有限公司公司债券临时受托管理报告（关于会计师事务所发生变更事项）
2024 年 1 月 8 日	厦门中骏集团有限公司公司债券临时受托管理报告（关于出售子公司股权的进展事项）
2024 年 3 月 8 日	厦门中骏集团有限公司公司债券临时受托管理报告（关于终止信用评级的事项）
2024 年 4 月 8 日	厦门中骏集团有限公司公司债券临时受托管理报告（关于公司债券近期价格发生异常波动相关事项）
2024 年 5 月 10 日	厦门中骏集团有限公司公司债券临时受托管理报告（关于发生超过上年末净资产百分之十的重大损失事项）
2024 年 6 月 19 日	厦门中骏集团有限公司公司债券临时受托管理报告（关于公司债券近期价格发生异常波动相关事项）； 厦门中骏集团有限公司公司债券临时受托管理报告（关于厦门中骏集

披露时间	公告名称
	团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议相关事项）
2024 年 6 月 20 日	厦门中骏集团有限公司公司债券临时受托管理报告（关于公司债券后续转让安排的相关事项）

三、督导发行人根据募集说明书约定使用募集资金

在公司债券发行完毕募集资金到账后，国泰君安证券督导发行人合规使用募集资金，并要求发行人及时向国泰君安证券存续期督导人员报送募集资金使用凭证。经核查，发行人已按照募集说明书中的约定使用募集资金；2023 年内，发行人不涉及募集资金使用事项，募集资金已在以前年度使用完毕。

四、持续跟踪偿债资金落实情况及公司债券展期进展情况

自公司债券发行完毕后，国泰君安证券持续督促发行人遵守募集说明书、深圳证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的相关规定，于债券每个付息日前提示发行人按期开展付息工作，于回售日前提示发行人按期实施回售工作，并持续跟踪、排查发行人债券偿付资金的落实情况、资金来源和偿付计划。截至本回复出具日，“19 中骏 01”已按期完成本息兑付并摘牌；“H0 中骏 02”和“20 中骏 03”每年债券利息均按时足额完成兑付，且发行人已按照募集说明书的约定实施了债券回售工作。

“H0 中骏 02”原兑付日为 2024 年 7 月 1 日。2024 年 6 月 11 日至 12 日厦门中骏集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议召开，审议通过了《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》和《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》。根据前述议案，本期债券全部剩余本金兑付时间调整为自 2024 年 7 月 1 日起的 36 个月内（以下简称“兑付日调整期间”），兑付日调整期间本期债券票面利率由 5.5% 调整为 4.5%，发行人将于 2024 年 7 月 1 日支付年度利息 2,783.10 万元。国泰君安证券积极协助召开债券持有人会议并持续跟踪公司债券展期进展情况，将持续跟进付息资金的筹集、划付情况。

五、持续开展公司债券信用风险管理工作

定期排查方面，国泰君安证券严格按照《深圳证券交易所公司债券存续期监

管业务指引第 3 号——信用风险管理》等规定，2023 年以季度为频次开展信用风险排查工作；专项排查方面，自 2023 年初至本报告出具日，国泰君安证券根据相关规则要求，于兑付兑息日前提前开展偿债风险排查工作，全面了解发行人资产状况和负债情况，持续研判发行人流动性状况和债券违约风险，并持续跟踪偿债资金筹措、归集情况。此外，国泰君安证券定期与发行人进行沟通，访谈发行人管理层，了解发行人资产状况、负债情况和偿债意愿等，切实履行受托管理人义务。

六、本项目风险应对专项履职工作

截至本报告出具日，发行人经营业绩承压，偿债能力弱化，存在一定偿债风险，国泰君安证券完成如下风险应对专项履职工作：

（一）持续开展存续期内公司债券信用风险排查工作（包括但不限于现场风险排查、访谈发行人管理层等），制定信用风险化解和处置预案，切实履行受托管理人义务；

（二）针对发行人变更 2023 年度财务报表审计机构事项，加强与发行人新聘任年审机构的沟通，了解截至 2023 年末发行人的资产、负债、盈利、现金流、货币资金和对外担保等情况；

（三）指导并督促发行人及时制定切实可行的偿债计划，持续做好信用风险化解和处置过程中的信息沟通及披露工作，提示其及时采取有效措施化解流动性风险，切实承担主体偿债责任；

（四）持续配合发行人与投资者进行沟通，做好投资者和发行人沟通桥梁，设立了项目专属邮箱及联系电话，及时解答投资者提出的相关问题，切实维护债券持有人合法权益。2024 年 6 月 11 日至 12 日厦门中骏集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议召开。国泰君安证券积极协助发行人开展与债券持有人的沟通工作，了解持有人诉求，跟踪持有人反馈；

（五）履行受托管理义务期间，国泰君安证券密切跟进发行人公司债券偿付的相关事宜，持续向监管机构报告发行人债券重大事项、项目进展情况等。

第三章 发行人 2023 年度经营与财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：厦门中骏集团有限公司

英文名称：XIAMEN ZHONGJUN INDUSTRY CO., LTD.

注册地址：中国（福建）自由贸易试验区厦门片区高崎南五路 208 号 10 楼 1002 室

办公地址：上海市闵行区申长路 1688 弄 2 号楼中骏集团大厦

法定代表人：郑晓乐

邮政编码：201100

电子信箱：zhoubr@sce-re.com

成立日期：2003 年 1 月 28 日

注册资本：156,817.23 万元

统一社会信用代码：913502006120495420

公司网址：www.sce-re.com

主营业务：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；建材批发；金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；汽车零配件批发；五金产品批发；企业管理咨询；提供企业营销策划服务；园林景观和绿化工程设计；建设工程勘察设计。（以上商品不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）

二、发行人 2023 年度经营情况

公司各业务板块的收入情况如下：

单位：亿元

业务板块	收入	收入同比变动比例	收入占比	成本	成本同比变动比例	成本占比
销售房屋收入	184.15	-25.06%	96.16%	162.86	-18.54%	97.54%
物业管理收入	0.53	-12.45%	0.27%	0.20	-14.44%	0.12%
租金收入	4.15	-6.83%	2.17%	1.68	-11.34%	1.01%
其他	2.68	-69.80%	1.40%	2.22	-65.02%	1.33%
合计	191.51	-26.25%	100%	166.97	-19.88%	100%

2023 年度，公司实现营业收入 191.51 亿元，同比下降 26.25%，主要系外部市场环境变化和内部经营思路的调整，公司业务规模收缩所致。其中，销售房屋收入 184.15 亿元，占本期营业收入比例为 96.16%，系公司核心业务板块；物业管理收入、租金收入、其他收入分别占当期营业收入的 0.27%、2.17%、1.40%。

三、发行人 2023 年度主要财务数据

发行人 2023 年度主要财务数据情况如下：

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末
资产合计	14,971,931.53	17,283,813.45
负债合计	12,329,382.74	13,382,177.61
归属于母公司股东的权益合计	1,551,103.17	2,019,228.52
项目	2023 年度	2022 年度
营业收入	1,915,130.82	2,596,660.01
营业成本	1,669,701.16	2,084,097.53
利润总额	-474,749.96	162,308.06
净利润	-476,167.71	90,155.19
归属于母公司股东的净利润	-412,424.44	71,820.71
项目	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	685,033.25	2,105,770.56
投资活动产生的现金流量净额	-139,273.05	-236,152.52
筹资活动产生的现金流量净额	-961,835.83	-2,352,778.21

2023 年末，公司总资产较上年末下降 13.38%，主要原因为公司所在房地产行业市场处于持续低迷，公司采取了收缩战略，减少对外投资并加速应收账款收回；2023 年末，公司总负债较上年末下降 7.87%，主要原因为随着房地产市场持

续恶化，融资形势日益严峻，2023年公司合并范围内，除增发两笔合计金额22亿元由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保的中期票据外，几乎未有新增融资，有息债务余额下降19.38%。

2023年，公司营业收入较上年下降26.25%，主要系外部市场环境变化和内部经营思路的调整，公司业务规模收缩所致；2023年，公司利润总额和归属于母公司股东的净利润较上年分别下降392.50%和674.24%，主要系2023年公司房屋销售收入减少、对开发项目计提减值准备及投资物业公允价值亏损所致。

2023年，公司经营活动产生的现金流量净额较上年下降67.47%，主要原因为公司业务规模收缩，销售商品、提供劳务收到的现金减少较多；公司投资活动产生的现金流量净额较上年增加41.02%，主要原因为支付其他与投资活动有关的现金减少较多；公司筹资活动产生的现金流量净额较上年增加59.12%，主要原因为偿还债务支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金减少较多。

第四章 发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况

一、公司债券募集资金情况

发行人已在中国建设银行厦门市分行营业部、招商银行上海分行营业部、上海浦东发展银行股份有限公司厦门分行开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券与中国建设银行厦门市分行、招商银行上海分行、上海浦东发展银行股份有限公司厦门分行亦已按照相关规定签署了相关债券募集资金三方监管协议。

“19 中骏 01”发行规模为 5.40 亿元，“H0 中骏 02”发行规模为 14.60 亿元，“20 中骏 03”发行规模为 20.00 亿元，扣除承销费用后的募集资金净额均已汇入发行人相关债券募集资金专户。

二、公司债券募集资金实际使用情况

“19 中骏 01”募集资金总额为 5.40 亿元，扣除发行费用后，募集资金净额为 5.37 亿元。本期债券募集资金已于以前年度使用完毕，募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。2023 年内，发行人不涉及募集资金使用事项。

“H0 中骏 02”募集资金总额为 14.60 亿元，扣除发行费用后，募集资金净额为 14.56 亿元。本期债券募集资金已于以前年度使用完毕，募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。2023 年内，发行人不涉及募集资金使用事项。

“20 中骏 03”募集资金总额为 20.00 亿元，扣除发行费用后，募集资金净额为 19.92 亿元。本期债券募集资金已于以前年度使用完毕，募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。2023 年内，发行人不涉及募集资金使用事项。

三、公司债券募集资金专项账户运作情况

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

四、与定期报告披露内容一致性的核查情况

2023 年内，发行人不涉及募集资金使用事项，募集资金使用情况与以前年度定期报告披露内容一致。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、定期报告披露情况

2023年4月28日，发行人在深圳证券交易所按期披露了《厦门中骏集团有限公司公司债券2022年度报告》；2023年8月30日，发行人在深圳证券交易所按期披露了《厦门中骏集团有限公司公司债券2023半年度报告》；2024年4月29日，发行人在深圳证券交易所按期披露了《厦门中骏集团有限公司公司债券2023年度报告》。

二、临时报告披露情况

自2023年初至本报告出具日，国泰君安证券根据相关规则要求，持续督促发行人依法依规积极履行信息披露义务，及时披露可能对公司债券交易价格产生较大影响的重大事件及其进展情况，充分揭示债券风险，维护投资者的知情权。

自2023年初至本报告出具日，发行人临时报告披露情况如下：

披露时间	类型	公告名称
2023年6月29日	付息兑付	厦门中骏集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）2023年付息公告
2023年7月28日	付息兑付	厦门中骏集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）2023年本息兑付暨摘牌公告
2023年10月13日	重大事项	关于公司债券近期价格发生异常波动的公告
2023年10月13日	重大事项	关于间接控股股东中骏集团控股有限公司境外债务相关事项的公告
2023年10月19日	付息兑付	厦门中骏集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）2023年付息公告
2023年11月8日	重大事项	厦门中骏集团有限公司关于出售子公司股权的公告
2023年11月15日	重大事项	厦门中骏集团有限公司关于其他债务相关事项的公告
2024年1月2日	重大事项	厦门中骏集团有限公司关于会计师事务所发生变更的公告
2024年1月4日	重大事项	厦门中骏集团有限公司关于出售子公司股权的进展公告
2024年3月4日	重大事项	厦门中骏集团有限公司关于终止信用评级的公告
2024年3月29日	重大事项	关于公司债券近期价格发生异常波动的公告
2024年5月7日	重大事项	厦门中骏集团有限公司关于发生超过上年末净资产百分之十的重大损失的公告

披露时间	类型	公告名称
2024年5月27日	重大事项	关于召开厦门中骏集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）2024年第一次债券持有人会议的通知
2024年5月27日	重大事项	厦门中骏集团有限公司关于“20中骏02”停牌的公告
2024年6月13日	重大事项	关于公司债券近期价格发生异常波动的公告
2024年6月13日	重大事项	厦门中骏集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）2024年第一次债券持有人会议决议的公告
2024年6月13日	重大事项	关于厦门中骏集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）2024年第一次债券持有人会议的法律意见书
2024年6月17日	重大事项	厦门中骏集团有限公司关于“20中骏02”公司债券后续转让安排的公告
2024年6月19日	重大事项	厦门中骏集团有限公司关于“HO中骏02”复牌的公告

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

一、增信机制情况

相关债券采用无担保形式发行。中骏集团控股有限公司（以下简称“中骏集团”）就相关债券兑付作出全额收购承诺。截至本报告出具日，中骏集团经营业绩及重大事项如下：

经营业绩方面，根据《中骏集团控股有限公司 2023 年报》，中骏集团于 2023 年实现营业收入 209.61 亿元，母公司拥有人应占亏损 79.91 亿元；2023 年末，净资产为 204.82 亿元。2023 年，中骏集团连同其合营公司及联营公司全年实现合同销售金额约 277.75 亿元，合同销售面积约 229 万平方米，分别同比下降约 52.9% 及 53.3%。

重大事项方面，2023 年 10 月 4 日，中骏集团于港交所发布公告，主要内容为：2023 年 10 月 4 日，中骏集团没有根据 2021 年 3 月 22 日签订的银团贷款协议支付已到期的本金和利息共约 6,100 万美元，未支付贷款导致中骏集团的境外美元优先票据（共 4 只，分别于 2024 年 4 月、2024 年 9 月、2025 年 5 月、2026 年 2 月到期，未偿还本金合计 18 亿美元）出现交叉违约事件。2024 年 4 月 8 日，中骏集团于港交所发布公告称，未能偿付前述 2024 年 4 月到期的境外美元优先票据 5.00 亿美元。

二、偿债保障措施情况

发行人在募集说明书中约定了切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、制定《债券持有人会议规则》、严格履行信息披露义务等偿债保障措施。

根据本报告“第三章 发行人 2023 年度经营与财务状况”、“第九章 债券持有人会议召开情况”、“第十章 发行人偿债意愿和偿债能力分析”和“第十二章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项”中对发行人经营及财务情况发生的重大变化的简要说明和分析，发行人经营业绩承压。

“H0 中骏 02”原兑付日为 2024 年 7 月 1 日。2024 年 6 月 11 日至 12 日厦

门中骏集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议召开，审议通过了《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》和《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》。根据前述议案，本期债券全部剩余本金兑付时间调整为自 2024 年 7 月 1 日起的 36 个月内（以下简称“兑付日调整期间”），兑付日调整期间本期债券票面利率由 5.5% 调整为 4.5%。

综上，鉴于前述负面事项，公司债券偿债保障措施和增信措施有效性存在一定不确定性。

第七章 发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况及 公司债券的本息偿付情况

一、公司债券本息偿付情况

2023 年度，“19 中骏 01”按期完成了本息兑付并摘牌，“H0 中骏 02”和“20 中骏 03”按期完成了相应计息年度的利息兑付。

（一）19 中骏 01

发行人于 2023 年 7 月 28 日发布“19 中骏 01”本息兑付暨摘牌公告，并于 8 月 1 日完成本息兑付并摘牌。本期债券存续规模 5.40 亿元，票面利率为 6.50%，每手面值 1,000 元的本期债券派发利息为人民币 65.00 元（含税），扣税后个人、证券投资基金债券投资者每手实际取得的利息为 52.00 元，扣税后非居民企业（包含 QFII、RQFII）每手实际取得的利息为 65.00 元。

（二）H0 中骏 02

发行人于 2023 年 6 月 29 日发布“H0 中骏 02”付息公告，并于 7 月 3 日完成付息。本期债券票面利率为 5.50%，每手面值 1,000 元的本期债券派发利息为人民币 55.00 元（含税），扣税后个人、证券投资基金债券投资者每手实际取得的利息为 44.00 元，扣税后非居民企业（包含 QFII、RQFII）每手实际取得的利息为 55.00 元。

（三）20 中骏 03

发行人于 2023 年 10 月 19 日发布“20 中骏 03”付息公告，并于 10 月 23 日完成付息。本次债券票面利率为 5.50%。每手面值 1,000 元的本次债券派发利息为人民币 55.00 元（含税），扣税后个人、证券投资基金债券投资者每手实际取得的利息为 44.00 元，扣税后非居民企业（包含 QFII、RQFII）每手实际取得的利息为 55.00 元。

二、发行人偿债保障措施执行情况

2023 年度，发行人按期支付“19 中骏 01”本息，“H0 中骏 02”和“20 中

骏 03” 年度利息，按照相关债券募集说明书的约定较为有效地执行了相关债券的相关偿债保障措施。

第八章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人在“19中骏01”“H0中骏02”“20中骏03”募集说明书中承诺：

根据执行董事作出的决定和中骏集团（香港）作出的股东决定，在出现预计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，公司可以对如下事项作出决议并采取相应措施：

- 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。

发行人承诺按照本次债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果发行人不能按时支付利息或在本次债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本次债券票面利率上浮 10%。

2023 年度，发行人未出现“不能按期偿付债券本息”的情形，因此不涉及履行上述承诺。

第九章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，公司债券未发生需要召开债券持有人会议的情形，公司债券发行人未召开债券持有人会议。

2024 年 6 月 11 日至 2024 年 6 月 12 日厦门中骏集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议召开。发行人于 6 月 13 日披露了《厦门中骏集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议决议的公告》，具体情况如下：

一、会议召开的基本情况

- 1、召集人：厦门中骏集团有限公司
- 2、会议召开时间：2024 年 6 月 11 日至 2024 年 6 月 12 日
- 3、会议召开形式：线上
- 4、会议召开地点：本次会议不设现场会议地点
- 5、会议议案表决方式：通讯投票方式表决，投票具体时间为 2024 年 6 月 11 日 10:00 至 2024 年 6 月 12 日 18:00
- 6、债权登记日：：2024 年 6 月 7 日

二、会议出席情况

“H0 中骏 02”未偿还债券总张数为 5,060,190 张，出席本次会议的债券持有人或其代表共持有本期债券 4,258,010 张，占本期债券未偿还且有表决权总张数的 84.15%，出席本次会议的债券持有人或其代表资格均合法有效，有效出席人数已超过代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一。

三、审议事项和表决情况

议案 1：《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》

表决结果：同意 70.00%，反对 14.15%，弃权 0.00%

表决结果：通过

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》

同意 70.00%，反对 14.15%，弃权 0.00%

表决结果：通过

四、律师见证情况

北京市竞天公诚律师事务所对本次会议进行见证并出具了法律意见书，北京市竞天公诚律师事务所律师认为，本次会议的召集、召开方式、出席本次会议的持有人资格以及本次会议的表决程序符合《管理办法》等相关法律法规及《募集说明书》《债券持有人会议规则》的有关规定；本次会议的表决结果合法有效。

第十章 发行人偿债意愿和偿债能力分析

一、发行人偿债意愿情况

2023 年度，发行人按时足额偿付了“19 中骏 01”债券的本息和“H0 中骏 02”“20 中骏 03”债券的当期利息。

“H0 中骏 02”原兑付日为 2024 年 7 月 1 日。2024 年 6 月 11 日至 12 日厦门中骏集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议召开，审议通过了《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》和《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》。根据前述议案，本期债券全部剩余本金兑付时间调整为自 2024 年 7 月 1 日起的 36 个月内（以下简称“兑付日调整期间”），兑付日调整期间本期债券票面利率由 5.5%调整为 4.5%。

二、发行人偿债能力分析

2023 年末，公司主要财务指标及变化情况如下表：

项目	2023年末	2022年末
资产负债率	82.35%	77.43%
扣除合同负债后的资产负债率	34.42%	35.71%
有息负债率	12.07%	12.96%
流动比率（倍）	1.05	1.15
速动比率（倍）	0.26	0.31

2023 年末，公司资产负债率略有上升，流动比率和速动比率与上年末基本持平，扣除合同负债后的资产负债率和有息负债率有所下降。

发行人偿债资金来源主要为项目销售回款等经营活动现金流。自 2021 年下半年以来，房地产市场持续低迷，发行人未来的销售回款存在一定不确定性。此外，发行人主要通过银行贷款进行融资，并辅以信托贷款及公开市场债券融资的方式。2021 年下半年以来，受宏观调控及行业政策影响，房企融资环境持续收紧。2023 年，公司仅发行中期票据合计 22 亿元，几无其他融资流入，有息债务余额大幅下降 19.38%。

“H0 中骏 02”原兑付日为 2024 年 7 月 1 日。2024 年 6 月 11 日至 12 日厦门中骏集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议召开，审议通过了《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》和《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》。根据前述议案，本期债券全部剩余本金兑付时间调整为自 2024 年 7 月 1 日起的 36 个月内（以下简称“兑付日调整期间”），兑付日调整期间本期债券票面利率由 5.5% 调整为 4.5%。

综上，国泰君安证券认为发行人经营业绩承压，偿债能力弱化，存在一定偿债风险。国泰君安证券将督促发行人及时制定切实可行的偿债计划，持续做好信用风险化解和处置过程中的信息沟通及披露工作。

第十一章 相关债券的信用评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）2023年6月28日出具的《厦门中骏集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）、2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）跟踪评级报告（2023）》，中诚信国际对发行人“19中骏01”、“H0中骏02”信用等级维持AA+，主体信用等级维持AA+，评级展望维持稳定。

根据中诚信国际2023年6月28日出具的《厦门中骏集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）跟踪评级报告（2023）》，中诚信国际对发行人“20中骏03”信用等级维持AA+，主体信用等级维持AA+，评级展望维持稳定。

2024年2月29日，发行人评级机构中诚信国际发布公告称，近期，中诚信国际收到发行人发送的《评级机构终止合作告知函》。根据相关监管规定和《中诚信国际终止评级制度》，经中诚信国际信用评级委员会审议决定，自2024年2月29日起，中诚信国际终止对发行人主体信用评级及“H0中骏02”和“20中骏03”的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。

作为相关公司债券的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注相关债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十二章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

一、对外担保情况

截至 2023 年 12 月 31 日，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 206,534.03 万元，占期末净资产比例为 7.82%，均为控股股东、实际控制人及其他关联方提供的担保，具体情况如下：

单位：万元

被担保人	担保余额	担保起始日	担保终止日
杭州骏安房地产开发有限公司	3,223.30	2019 年 10 月 16 日	2024 年 9 月 20 日
济南骏茂房地产开发有限公司	46,007.50	2020 年 2 月 21 日	2024 年 4 月 14 日
六安卓锦房地产开发有限公司	10,632.00	2021 年 4 月 2 日	2024 年 8 月 12 日
南安骏荣房地产开发有限公司	3,570.00	2020 年 3 月 21 日	2024 年 1 月 11 日
南昌骏景房地产开发有限公司	31,570.00	2020 年 3 月 11 日	2025 年 5 月 14 日
南京骏原房地产开发有限公司	41,483.00	2021 年 3 月 18 日	2024 年 2 月 19 日
云南世博华兆置业有限公司	15,565.00	2020 年 10 月 21 日	2024 年 6 月 7 日
重庆弘骏瑞房地产开发有限公司	1,887.00	2020 年 3 月 27 日	2024 年 5 月 13 日
重庆渝锦悦房地产开发有限公司	2,335.50	2019 年 2 月 28 日	2024 年 8 月 17 日
上海方隅公寓管理有限公司	11,632.89	2022 年 9 月 14 日	2027 年 9 月 14 日
滨州骏博房地产开发有限公司	6,683.00	2021 年 7 月 16 日	2027 年 1 月 8 日
滨州骏博房地产开发有限公司	27,000.00	2021 年 7 月 5 日	2025 年 1 月 5 日
青岛众裕泰置业有限公司	4,944.83	2020 年 9 月 14 日	2025 年 3 月 13 日
合计	206,534.03	-	-

二、涉及的未决诉讼

2023 年度，发行人不存在重大未决诉讼。

三、相关当事人

（一）受托管理人

2023 年度，相关债券的受托管理人未发生变动。

（二）资信评级机构

2023 年度，相关债券的资信评级机构未发生变动。

2024年2月29日，发行人评级机构中诚信国际发布公告称，近期，中诚信国际收到发行人发送的《评级机构终止合作告知函》。根据相关监管规定和《中诚信国际终止评级制度》，经中诚信国际信用评级委员会审议决定，自2024年2月29日起，中诚信国际终止对发行人主体信用评级及“H0中骏02”和“20中骏03”的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。

（三）会计师事务所

因原聘任的安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）与发行人的审计业务服务期限届满，不再负责发行人的财务报表审计工作。发行人按规定履行相关程序后，决定聘任深圳永信瑞和会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人2023年度财务报表审计机构。

深圳永信瑞和会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人2023年年度财务报告进行了审计，并出具了带强调事项的无保留意见的审计报告。

四、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

（一）发行人间接控股股东境外债务相关事项

2023年10月4日，发行人间接控股股东中骏集团于港交所发布公告，主要内容为：2023年10月4日，中骏集团没有根据2021年3月22日签订的银团贷款协议支付已到期的本金和利息共约6,100万美元，未支付贷款导致中骏集团的境外美元优先票据（共4只，分别于2024年4月、2024年9月、2025年5月、2026年2月到期，未偿还本金合计18亿美元）出现交叉违约事件。2024年4月8日，中骏集团于港交所发布公告称，未能偿付前述2024年4月到期的境外美元优先票据5.00亿美元。

（二）发行人公司债券近期价格发生异常波动

近期，发行人发行的公司债券“H0中骏02”和“20中骏03”二级市场价格多次异常波动。截至本报告出具日，“H0中骏02”和“20中骏03”收盘价分别为47.50元和62.40元。

（三）发行人部分子公司未能清偿到期有息债务

根据发行人于 2024 年 4 月 29 日公告的《厦门中骏集团有限公司公司债券 2023 年度报告》，截至 2023 年末，发行人合并报表范围内有息债务逾期本息合计 4.38 亿元。

（四）发行人召开债券持有人会议审议债券展期议案

“H0 中骏 02”原兑付日为 2024 年 7 月 1 日。2024 年 6 月 11 日至 12 日厦门中骏集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）2024 年第一次债券持有人会议召开，审议通过了《关于豁免本次会议召开程序等相关要求的议案》和《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》。根据前述议案，本期债券全部剩余本金兑付时间调整为自 2024 年 7 月 1 日起的 36 个月内（以下简称“兑付日调整期间”），兑付日调整期间本期债券票面利率由 5.5% 调整为 4.5%。

（五）受托管理人采取的应对措施

1、根据《深圳证券交易所公司债券存续期监管业务指引第 1 号——定期报告》《深圳证券交易所公司债券存续期监管业务指引第 2 号——临时报告》和《公司债券受托管理人执业行为准则》等规则要求，持续监测发行人资信经营情况，督促发行人排查是否发生重大事项并及时履行信息披露义务，充分揭示债券风险，维护投资者的知情权；

2、持续开展存续期内公司债券信用风险排查工作（包括但不限于现场风险排查、访谈发行人管理层等），制定信用风险化解和处置预案，切实履行受托管理人义务；

3、针对发行人变更 2023 年度财务报表审计机构事项，加强与发行人新聘任年审机构的沟通，了解截至 2023 年末发行人的资产、负债、盈利、现金流、货币资金和对外担保等情况；

4、指导并督促发行人及时制定切实可行的偿债计划，持续做好信用风险化解和处置过程中的信息沟通及披露工作，提示其及时采取有效措施化解流动性风险，切实承担主体偿债责任；

5、持续配合发行人与投资者进行沟通，做好投资者和发行人沟通桥梁，设立了项目专属邮箱及联系电话，及时解答投资者提出的相关问题，切实维护债券持有人合法权益。2024年6月11日至12日厦门中骏集团有限公司2020年面向合格投资者公开发行人公司债券（第一期）（品种二）2024年第一次债券持有人会议召开。国泰君安证券积极协助发行人开展与债券持有人的沟通工作，了解持有人诉求，跟踪持有人反馈；

6、履行受托管理义务期间，国泰君安证券密切跟进发行人公司债券偿付的相关事宜，持续向监管机构报告发行人债券重大事项、项目进展情况等。

（以下无正文）

（本页无正文，为《厦门中骏集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2023年度）》之盖章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

