

债券简称：21 住宅 01

债券代码：175850.SH

债券简称：21 住宅 04

债券代码：188182.SH

债券简称：22 住宅 02

债券代码：185802.SH

厦门安居控股集团有限公司“21 住宅 01”、“21 住宅 04”、“22 住宅 02”债券受托管理事务报告（2023 年度）

债券受托管理人：兴业证券股份有限公司



（住所：福州市湖东路 268 号）

二〇二四年六月

重要提示

兴业证券股份有限公司（以下简称“兴业证券”）编制本报告的内容及信息均来源于厦门安居控股集团有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）对外公布的《厦门安居控股集团有限公司公司债券年度报告（2023）》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出具的相关说明文件等。

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兴业证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经兴业证券书面许可，不得用作其他任何用途。

目录

重要提示	1
第一章 发行人及公司债券概况.....	1
第二章 受托管理人履行职责情况.....	4
第三章 发行人经营与财务状况.....	5
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.....	7
第五章 发行人偿债意愿和能力分析.....	8
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性分析.....	9
第七章 公司债券本息偿付情况.....	12
第八章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	13
第九章 债券持有人会议召开情况.....	14
第十章 公司债券的信用评级情况.....	15
第十一章 其他情况	16

第一章 发行人及公司债券概况

一、发行人概况

注册名称	厦门安居控股集团有限公司
法定代表人	马洪斌
注册资本	人民币贰拾陆亿柒仟壹佰陆拾陆万元整(267,166.00 万元)
实缴资本	人民币壹佰叁拾玖亿柒仟肆佰贰拾叁万零柒佰元整(1,397,423.07 万元)
住所(注册地)	福建省厦门市湖里区华泰路 3 号
邮政编码	361006
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	梁志刚, 总会计师, 0592-5166083
经营范围	1、土地成片开发; 2、房地产开发经营、物业管理及房地产中介服务; 3、市政公用基础设施的开发建设、征地拆迁、工程承包; 4、各类商品和技术的进出口, 但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外; 5、建筑安装与装饰、设备安装、仓储; 6、广告、会展等商务服务; 7、成片开发区内项目投资与经营; 技术咨询; 对城市公共交通、住宿与餐饮业、医疗卫生、教育行业的投资等; 8、金融投资(法律、法规另有规定除外)。

二、核准文件及核准规模

“21 住宅 01”、“21 住宅 04”：经中国证监会于 2020 年 8 月 19 日印发的“证监许可【2020】1878 号”批复核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 48.9 亿元的公司债券。

“22 住宅 02”：经中国证监会于 2022 年 3 月 14 日印发的“证监许可【2022】548 号”批复核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 36 亿元的公司债券。

三、公司债券的主要条款

“21 住宅 01”、“21 住宅 04”、“22 住宅 02”的基本情况如下：

单位：亿元、%、年

债券简称	债券名称	发行规模	债券余额	票面利率	债券期限	起息日	本金支付日
21 住	厦门住宅建设集团有限公司	14	0	3.89	2+1	2021-	2023-

厦门安居控股集团有限公司“21 住宅 01”、“21 住宅 04”、“22 住宅 02”债券受托管理事务报告
(2023 年度)

宅 01	2021 年公开发行公司债券 (第一期)(品种一)					03-15	03-15
21 住 宅 04	厦门住宅建设集团有限公司 2021 年公开发行公司债券 (第二期)(品种二)	11	0	3.80	3+2	2021- 06-08	2024- 06-08
22 住 宅 02	厦门住宅建设集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开 发行公司债券(第二期)	12	0	2.87	2	2022- 05-23	2024- 05-23

投资者回售选择权:

“21 住宅 01”: 债券期限为 3 年, 附第 2 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权, 回拨比例不受限制, 发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况, 在发行规模内决定是否行使品种间回拨选择权。

发行人赎回选择权: 在本期债券第 2 个计息年度发行人若决定行使赎回权利, 本期债券将被视为第 2 年全部到期, 发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部公司债券

调整票面利率选择权: 若发行人在本期债券第 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日, 在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于放弃行使赎回权的公告, 将同时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。发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率。若发行人未行使调整票面利率选择权, 则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权: 发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后, 投资者有权选择在本期债券第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日, 发行人将按照上海证券交易所和中国证券登记公司相关业务规则完成回售支付工作。

“21 住宅 04”: 债券期限为 5 年, 附第 3 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权, 回拨比例不受限制, 发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况, 在发行规模内决定是否行使品种间回拨选择权。

发行人赎回选择权: 在本期债券第 3 个计息年度发行人若决定行使赎回权

利，本期债券将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部公司债券

调整票面利率选择权：若发行人在本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时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。发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和中国证券登记公司相关业务规则完成回售支付工作。

“22 住宅 02”无投资者回售选择权、发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权。

第二章 受托管理人履行职责情况

一、持续关注发行人资信情况

根据《债券受托管理协议》约定，兴业证券持续关注发行人资信情况，核查发行人发生的重大事项情况。

二、监督专项账户及募集资金使用情况

发行人开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

报告期内，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，提示发行人按照核准用途合法合规使用募集资金。相关债券募集资金已及时划入监管账户进行存储、使用，发行人本期债券募集资金实际用途与募集说明书披露用途一致。

三、督促发行人信息披露

针对发行人信息披露事项，兴业证券依照《债券受托管理协议》约定，持续关注发行人信息披露情况，并就发行人信息披露事项进行了业务指导和督促。

报告期内，兴业证券作为债券受托管理人，已督导发行人按照相关法律法规要求针对公司发生的重大事项履行了临时信息披露义务，已督促发行人按时履行定期报告披露义务。

四、披露受托管理事务报告

2023 年度，兴业证券作为受托管理人，针对发行人发生的重大事项及时向市场公告了临时受托管理事务报告，在 2023 年 6 月 30 日向市场公告了《厦门安居控股集团有限公司“21 住宅 04”、“22 住宅 01”、“22 住宅 02”、“22 安控 03”、“22 安控 04”债券受托管理事务报告（2022 年度）》。

五、督促履约

报告期内，发行人不存在债券兑付兑息违约情况。兴业证券将持续掌握受托管理债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

六、其他

无。

第三章 发行人经营与财务状况

一、发行人经营情况

报告期内，发行人主要经营数据如下表所示：

单位：万元

项目	2023 年	2022 年	同比变化
营业收入	1,023,134.49	1,069,062.37	-4.30%
营业成本	744,750.40	785,120.81	-5.14%
税金及附加	54,621.07	54,750.81	-0.24%
销售费用	25,770.97	19,946.94	29.20%
管理费用	43,148.46	43,303.04	-0.36%
研发费用	1,633.18	1,353.14	20.70%
财务费用	58,919.61	62,708.24	-6.04%
营业利润	50,932.97	50,033.84	1.80%
净利润	25,287.41	12,089.53	109.17%
归属于母公司股东的净利润	18,621.65	6,518.59	185.67%
经营活动产生的现金流量净额	86,878.32	37,909.09	129.18%

二、发行人财务情况

根据发行人 2023 年度财务报告，主要会计数据和财务指标如下：

单位：亿元 币种：人民币

主要会计数据	2023 年	2022 年	变化比率 (%)
总资产	601.91	624.90	-3.70%
总负债	375.44	397.82	-5.67%
所有者权益	226.47	227.08	-0.25%
经营活动产生的现金流净额	8.69	3.79	129.18%
投资活动产生的现金流净额	-3.30	-21.61	-84.71%
筹资活动产生的现金流净额	10.79	20.57	-47.55%
期末现金及现金等价物余额	87.68	71.51	22.61%
资产负债率 (%)	62.37	63.66	-2.03%
流动比率	2.27	2.21	2.71%
速动比率	0.79	0.61	29.51%
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	13.87	12.78	8.53%
EBITDA 利息倍数	1.55	1.84	-15.75%

厦门安居控股集团有限公司“21 住宅 01”、“21 住宅 04”、“22 住宅 02”债券受托管理事务报告
(2023 年度)

贷款偿还率 (%)	100%	100	-
利息偿付率 (%)	100%	100	-

注：上述财务指标计算方法如下：

- 1、资产负债率=负债总额/资产总额；
- 2、流动比率=流动资产/流动负债；
- 3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- 4、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出。

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、发行人募集资金使用情况及核查情况

“21 住宅 01”于 2021 年 3 月 15 日发行完成，募集资金总额为 14 亿元。根据募集说明书约定，本期债券募集资金用途为偿还公司债券。截至报告出具日，募集资金已使用完毕。募集资金使用情况与募集说明书约定用途一致。

“21 住宅 04”于 2021 年 6 月 8 日发行完成，募集资金总额为 11 亿元。根据募集说明书约定，本期债券募集资金用途为偿还公司债券。截至报告出具日，募集资金已使用完毕。募集资金使用情况与募集说明书约定用途一致。

“22 住宅 02”于 2022 年 5 月 23 日发行完成，募集资金总额为 12 亿元。根据募集说明书约定，本期债券募集资金用途为偿还公司债券。截至报告出具日，募集资金已使用完毕。募集资金使用情况与募集说明书约定用途一致。

二、专项账户运作情况及核查情况

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求在监管银行开立了债券募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，募集资金专项账户运作正常。

第五章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，发行人已按时履行还本付息义务，不存在债券兑付兑息违约情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

项目	2023 年	2022 年
流动比率（倍）	2.27	2.21
速动比率（倍）	0.79	0.61
资产负债率（%）	62.37	63.66
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	8.69	3.79
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.55	1.84

从短期偿债指标来看，最近两年，公司流动比率分别为 2.21 和 2.27，速动比率分别为 0.61 和 0.79，流动比率与速动比率差别较大，主要原因是受行业特性影响，存货在整个流动资产中占比很大。

从长期偿债指标来看，最近两年，公司资产负债率分别为 63.66%和 62.37%。资产负债率较高，主要原因是流动负债中预收款项数额较大，但是基于公司的预收款项主要来源于预售房款、代建项目或待结算等原因，所以并不真正构成对偿债能力的威胁。目前发行人正进行稳健的债务管理，资产负债率总体保持平稳。

从 EBITDA 利息保障倍数来看，最近两年的 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.84 和 1.55，近年来公司的利息保障倍数较为稳定、小幅波动。

从历史债务偿还情况来看，公司自成立以来，始终按时偿还债务，不存在违约行为，具有良好的资信水平。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性分析

一、内外部增信机制、偿债保障措施变动情况

“21 住宅 01”、“21 住宅 04”、“22 住宅 02”均无担保，无其他增信措施。

为维护债券持有人合法权益，发行人采取了设立了偿债保障金专项账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，严格履行信息披露义务等保障措施。

报告期内，各期债券内外部增信机制、偿债保障措施与募集说明书中对应披露的内容均未发生重大变化。

二、增信机制的执行情况及有效性分析

“21 住宅 01”、“21 住宅 04”、“22 住宅 02”均无担保，无其他增信措施。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立了偿债保障金专项账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求履行信息披露义务。

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。

四、投资者保护条款情况

“22 住宅 02”在募集说明书中约定了如下投资者保护条款：

“三、发行人财务承诺

发行人承诺，在本期债券存续期内，发行人的合并财务报表计算的扣除预收款项的资产负债率不超过 75%。

本期债券存续期间，发行人承诺按半年度监测前述财务指标变化情况，并于每半年度，向受托管理人提供相关信息。当发生或预计发生违反承诺的情况的，发行人将及时采取相关措施以在半年内恢复承诺相关要求。

发行人违反财务承诺、发生或预计发生影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内及时告知受托管理人并履行信息披露义务。

发行人违反财务承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施约定采取负面事项救济措施。

四、救济措施

如发行人违反本章相关承诺要求且未能在约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

- 1、在 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。
- 2、按照本章“四、调研发行人”的约定配合持有人调研发行人。
- 3、在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

五、调研发行人

发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本期债券未偿还金额 30%以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

发行人违反本募集说明书约定的财务承诺且未在约定的时间内恢复承诺，持有人根据“三、救济措施”要求调研的。

当发行人发生约定的情形时，本期债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研发行人的权利：

(1) 当发行人发生约定的情形，本期债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的，应当以书面形式通知受托管理人，说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本期债券未偿还金额比例。

(2) 受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在 5 个交易日内反馈，参与调研的持有人原则上不超过 5 名。如拟参与本次调研持有人人数较多的，持有人应推举 1-5 名持有人代表参加。

(3) 受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后 2 个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

(4) 持有人、受托管理人可采取访谈、参观查阅与触发事由相关的财务资料、合同文本、担保文件及有关交易事项的具体协议等方式了解发行人的生产经

营情况和偿债能力。

(5) 调研结束后 2 个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本期债券全部持有人。

(6) 持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

(1) 发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

(2) 发行人应与本期债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排(会议事项除外)。

(3) 发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

(4) 对于本期债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。”

报告期内，发行人未发生触发投资者保护条款的情形。

第七章 公司债券本息偿付情况

报告期内，兴业证券已督促发行人按时履行还本付息义务，“21 住宅 01”、“21 住宅 04”、“22 住宅 02”于年度付息日按时足额付息。“21 住宅 01”于 2023 年 3 月 15 日足额兑付，“21 住宅 04”于 2024 年 6 月 8 日足额兑付。“22 住宅 02”于 2024 年 5 月 23 日足额兑付。发行人按时履约，“21 住宅 01”、“21 住宅 04”、“22 住宅 02”已按时兑付。

第八章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出、不用于直接或间接购置土地。

发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

截至本报告出具日，发行人按照募集说明书约定执行相关承诺。

第九章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第十章 公司债券的信用评级情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2023 年 6 月 19 日出具了《厦门安居控股集团有限公司及其发行的 21 住宅 04 与 22 住宅 01 跟踪评级报告》，评定发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，“22 住宅 01”的信用等级为 AAA。

第十一章 其他情况

一、报告期内发行人发生重大事项情况

报告期内发行人就新拍海砂矿开采项目等事项发布了关于重大事项的公告，受托管理人根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等规定相应公告了临时受托管理事务报告，具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
新拍海砂矿开采项目	2022 年 12 月 30 日，厦门安居控股集团有限公司（以下简称“公司”）控股子公司厦门万翔同实业有限公司以人民币 3.36 亿元竞得福建省厦门湾口海域 C 矿海砂矿开采项目（厦门湾口东南海域，与厦门新机场直距约 32 公里）的国有海砂矿和海域使用权。该出让矿区范围面积为 6.9302 平方公里，海砂可开采储量 1964.54 万立方米。	受托管理人知悉该事项后向发行人了解相关情况，督导协助发行人披露临时公告，并及时披露临时受托管理报告。	《厦门安居控股集团有限公司关于新拍海砂矿开采项目公告》、《兴业证券股份有限公司关于厦门安居控股集团有限公司新拍海砂矿开采项目重大事项的受托管理事务临时报告》
新拍地块	2023 年 3 月 31 日，厦门安居控股集团有限公司（以下简称“公司”）控股子公司龙岩住厦房地产开发有限公司以人民币 4.41 亿元竞得福建省龙岩市新罗区华莲西路南侧、厦蓉高速公路西侧（华莲西路隧道口南侧地块）一宗国有建设用地使用权，宗地编号为 2023 拍一 1，拍卖出让土地面积为 32,660 平方米。	受托管理人知悉该事项后向发行人了解相关情况，督导协助发行人披露临时公告，并及时披露临时受托管理报告。	《厦门安居控股集团有限公司关于新拍地块的公告》、《兴业证券股份有限公司关于厦门安居控股集团有限公司新拍地块重大事项的受托管理事务临时报告》

二、涉及重大未决诉讼或仲裁事项

2023 年度，发行人未新增重大未决诉讼或仲裁事项。

三、中介机构变动情况

2023 年度，“21 住宅 01”、“21 住宅 04”、“22 住宅 02”的受托管理人和资信评级机构均未发生变更，发行人聘请的会计师事务所未发生变更。

四、其他与发行人偿债能力和增信措施有关的情况

发行人无其他情况。

厦门安居控股集团有限公司“21住宅01”、“21住宅04”、“22住宅02”债券受托管理事务报告（2023年度）

（本页无正文，为《厦门安居控股集团有限公司“21住宅01”、“21住宅04”、“22住宅02”债券受托管理事务报告（2023年度）》之签章页）

