

债券代码：188138.SH

债券简称：21 特房 03

债券代码：188370.SH

债券简称：21 特房 04

债券代码：185130.SH

债券简称：21 特房 05

债券代码：185538.SH

债券简称：22 特房 01

债券代码：185947.SH

债券简称：22 特房 02

债券代码：185948.SH

债券简称：22 特房 03

中信证券股份有限公司
关于
厦门经济特区房地产开发集团有限公司
当年累计无偿划转的资产超过上年末净资产
百分之三十的临时受托管理事务报告

债券受托管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

签署日期：2023 年 10 月 19 日

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》，以及《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2020 年公开发行公司债券受托管理协议》《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下合称“《受托管理协议》”）等相关规定、公开信息披露文件以及厦门经济特区房地产开发集团有限公司（以下简称“厦门特房”、“特房集团”、“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由公司债券受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）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，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

一、公司债券注册及发行情况

经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]3181号），同意发行人向专业投资者公开发行面值总额不超过 56.13 亿元的公司债券。本次债券项下，发行人发行了厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）（简称“21 特房 03”）和厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第三期）（简称“21 特房 04”）。

经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]3652号），同意发行人向专业投资者公开发行面值总额不超过 40 亿元的公司债券。本次债券项下，发行人发行了厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）（简称“21 特房 05”）、厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（简称“22 特房 01”）、厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）（简称“22 特房 02”）、厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）（简称“22 特房 03”）。

二、公司债券的重大事项

2023 年 10 月 13 日，发行人就 2023 年以来累计无偿划转资产超过上年末净资产百分之三十事项披露了《厦门经济特区房地产开发集团有限公司关于当年累计无偿划转的资产超过上年末净资产百分之三十的公告》，主要内容如下：

（一）资产划转的情况

1、本年度第一次无偿划转

发行人于 2023 年 6 月 25 日收到厦门市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“厦门市国资委”）《关于将厦门特房建设工程集团有限公司 100% 股权、厦门市房地产股份有限公司 93.15% 股权及厦门市特房海湾投资有限公司 100% 股权划入厦门特区建设投资集团有限公司的通知》（厦国资产〔2023〕125 号），将发行人持有的厦门特房建设工程集团有限公司 100% 股权、厦门市房地

产股份有限公司 93.15%股权以及穿透后合计持有的厦门市特房海湾投资有限公司 100%股权划转注入厦门特区建设投资集团有限公司。

具体事项请详见发行人于 2023 年 6 月 28 日披露的《厦门经济特区房地产开发集团有限公司关于重大资产无偿划转及重大资产重组的公告》。发行人已于 2023 年 7 月 14 日就上述事项召开持有人会议并表决通过。截至 2023 年 10 月 13 日，上述股权划转事项工商变更手续尚在办理中。

2、本年度第二次无偿划转

发行人于 2023 年 8 月 3 日收到控股股东厦门轨道建设发展集团有限公司（以下简称“轨道集团”）第一届董事会 2023 年第六次会议决议，会议审议通过了新集团架构调整方案的议案，拟将发行人持有的厦门特房旅游文化投资有限公司 100%的股权、厦门特房投资有限公司 100%的股权、厦门市特房新经济产业园运营有限公司 100%的股权和厦门市特房资产运营有限公司 100%的股权无偿划转至轨道集团，及拟将发行人持有的厦门特房嘉盈物业服务有限公司 100%的股权和厦门市特房物业服务有限公司 100%的股权无偿划转至厦门地铁恒顺物泰有限公司。

具体事项请详见发行人于 2023 年 8 月 7 日披露的《厦门经济特区房地产开发集团有限公司关于资产无偿划转的公告》。

截至 2023 年 10 月 13 日，厦门市特房新经济产业园运营有限公司、厦门地铁资产运营管理有限公司（原“厦门市特房资产运营有限公司”）、厦门地铁商业物业有限公司（原“厦门特房嘉盈物业服务有限公司”）、厦门地铁住宅物业有限公司（原“厦门市特房物业服务有限公司”）的股权划转事项已完成工商变更手续，厦门特房旅游文化投资有限公司、厦门特房投资有限公司的股权划转事项工商变更手续尚在办理中。

发行人已于 2023 年 9 月 8 日披露《厦门经济特区房地产开发集团有限公司

关于资产无偿划转进展的公告》，于 2023 年 9 月 19 日披露《厦门经济特区房地产开发集团有限公司关于资产无偿划转进展的公告(二)》。

（二）相关决策情况

针对上述资产无偿划转事项，发行人已于 2023 年 6 月 25 日收到厦门市国资委下发的《关于将厦门特房建设工程集团有限公司 100%股权、厦门市房地产股份有限公司 93.15%股权及厦门市特房海湾投资有限公司 100%股权划入厦门特区建设投资集团有限公司的通知》（厦国资产〔2023〕125 号）；已于 2023 年 8 月 3 日收到控股股东轨道集团第一届董事会 2023 年第六次会议决议。

（三）累计资产划转情况

本年度累计无偿划转的标的公司 2022 年经审计的财务状况如下表所示：

单位：万元

项目	总资产	净资产	营业收入
厦门特房建设工程集团有限公司	825,679.02	92,115.60	608,636.57
厦门市特房海湾投资有限公司	183,696.89	73,332.37	9,370.70
厦门市房地产股份有限公司	26,936.46	14,551.88	1,809.41
厦门市特房物业服务有限公司	23,302.93	8,607.13	17,001.66
厦门特房嘉盈物业服务有限公司	1,106.04	725.84	883.69
厦门市特房资产运营有限公司	5,962.08	4,649.92	2,011.14
厦门市特房新经济产业园运营有限公司	154,045.91	105,981.38	4,664.59
厦门特房旅游文化投资有限公司	270,638.77	30,907.98	14,160.55
厦门特房投资有限公司	30,894.68	30,227.31	10.01
标的公司合计	1,522,262.78	361,099.41	658,548.32
厦门特房合并	4,142,445.63	800,513.29	1,010,440.89
标的公司合计占比	36.75%	45.11%	65.17%

备注：上表中标的公司财务数据为各标的公司合并口径，未与发行人合并范围内其他主体合并抵消；发行人财务数据为合并范围内抵消后数据。

本年度无偿划转的标的公司 2022 年末总资产合计占发行人总资产比重为 36.75%，净资产合计占发行人净资产比重为 45.11%，超过上年末净资产 30%。划转后对发行人总资产和净资产规模将造成一定程度的缩减；上述标的公司 2022 年度营业收入合计占发行人营业收入比重为 65.17%，划转后未来发行人主营业务将剥离工程结算、代建管理、物业管理板块，对发行人主营业务结构造成一定影响。

三、影响分析

根据《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露（2023 年修订）》4.3.3 条，发行人已于 2023 年 10 月 13 日对上述无偿划转事项予以披露。

上述资产无偿划转后，发行人总资产、净资产及营业收入规模有较大幅度缩减，但发行人所有存续债券均已由控股股东轨道集团提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保，发行人存续债券偿付有所保障。

四、应对措施

上述事项属于《公司债券受托管理人执业行为准则》第十二条规定之重大事项，中信证券作为 21 特房 03、21 特房 04、21 特房 05、22 特房 01、22 特房 02 及 22 特房 03 的债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》及《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露（2023 年修订）》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。

中信证券后续将密切关注发行人对 21 特房 03、21 特房 04、21 特房 05、22 特房 01、22 特房 02 及 22 特房 03 的本息偿付情况以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《公司债券受托管理人执业行为准则》《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

五、受托管理人联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：杨芳、邓小强、陈东辉、吴建、施纯利

联系电话：010-60838888

（以下无正文）

（本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于厦门经济特区房地产开发集团有限公司当年累计无偿划转的资产超过上年末净资产百分之三十的临时受托管理事务报告》之盖章页）

