

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  
无偿划转及重大资产重组进展  
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 11 月 16 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

### （一）资产无偿划转基本情况

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》（厦国有资产〔2023〕125 号），根据《厦门市人民政府关于组建厦门特区建设投资集团工作方案的批复》（厦府〔2023〕33 号）精神，拟组建厦门特区建设投资集团有限公司（以下简称“厦门特区建设投资集团”），将发行人持有的厦门特房建设工程集团有限公司（以下简称“特房建工”）100% 股权、厦门市房地产股份有限公司（以下简称“厦门房股”）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

（以下简称“特房海湾”）100%股权划转注入厦门特区建设投资集团。股权划转基准日为 2022 年 12 月 31 日。

发行人已于 2023 年 6 月 27 日发布《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》，并就该事项于 2023 年 7 月 14 日召开存续债项的持有人会议并通过表决。

## （二）资产无偿划转进展情况

发行人于 2023 年 11 月 9 日发布《厦门经济特区房地产开发集团有限公司关于无偿划转及重大资产重组进展的公告》：截至发行人公告日，特房建工、厦门房股以及特房海湾的股权划转事项已完成工商变更手续。

## 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）》4.2.3 条、4.3.3 条，发行人已对上述无偿划转及重大资产重组进展事项予以披露。

本次资产无偿划转及重大资产重组方案中所有标的公司 2022 年末净资产合计占发行人净资产比重为 22.49%，划转后对发行人净资产规模将造成一定程度的缩减；标的公司 2022 年度营业收入合计占发行人营业收入比重为 61.34%，本次重大资产重组完成后，未来发行人主营业务将剥离工程结算、代建管理板块，对发行人主营业务结构造成一定影响。总体来看，发行人所有存续债券均已由厦门轨道建设发展集团有限公司提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保，资产无偿划转及重大资产重组事项不会对发行人存续债券偿付造成实质偿付风险。

## 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无偿划转及重大资产重组进展的临时受托管理事务报告》之盖章页）



中信证券股份有限公司

2023年 11月 16日