

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
资产无偿划转进展
的临时受托管理事务报告（三）

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28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 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（厦门特房旅游文化投资有限公司、厦门特房投资有限公司、厦门市特房新经济产业园运营有限公司、厦门市特房资产运营有限公司、厦门特房嘉盈物业

服务有限公司以及厦门市特房物业服务有限公司，以下合称“标的公司”）。

发行人已于前期披露了《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》、《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》、《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）资产无偿划转进展情况

发行人于 2023 年 11 月 23 日发布《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（三）》：截至发行人公告日，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”）、厦门地铁产业投资有限公司（原“厦门特房投资有限公司”）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的股权划转事项工商变更手续尚在办理中。

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，发行人已对上述无偿划转进展事项予以披露。

本次资产无偿划转方案中所有标的公司 2022 年末资产合计占发行人资产比重为 11.73%，净资产合计占发行人净资产比重为 22.62%，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；标的公司 2022 年度营业收入合计占发行人营业收入比重为 3.83%，占比较小。总体来看，发行人所有存续债券均已由轨道集团提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保，资产无偿划转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资产无偿划转进展的临时受托管理事务报告（三）》之盖章页）

