



厦门经济特区房地产开发集团有限公司

厦门市思明区展鸿路 81 号 A 座五十一-五十三层

公司债券临时受托管理事务报告

债券受托管理人



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：2022 年 3 月 30 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》《厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2020 年非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 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受托管理协议》（以下简称“《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、核准情况及核准规模

经上海证券交易所于 2020 年 3 月 19 日签发的“上证函〔2020〕514 号”文核准，公司获准向合格投资者非公开发行面值总额不超过 49.70 亿元（含 49.70 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 2020 年非公开发行公司债券（第一期）（简称“20 厦特 01”）和厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）（简称“20 厦特 02”）。

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（第一期）（简称“21 特房 01”）、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”）。

二、公司债券的基本情况

（一）20 厦特 01

债券名称：厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)。

债券简称：20 厦特 01。

债券代码：167091。

发行主体：厦门经济特区房地产开发集团有限公司。

发行规模：本期债券实际发行规模为人民币 15 亿元。

债券期限：本期债券期限为 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。

票面利率：本期债券票面利率为 4.10%，在债券存续期的前 2 年保持不变；

如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在存续期限后 1 年票面年利率为债券存续期限前 2 年票面年利率加/减调整基点，在债券存续期限后 1 年固定不变。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 7 月 7 日。

付息日期：2021 年至 2023 年每年的 7 月 7 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2021 年至 2022 年每年的 7 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2021 年至 2022 年每年的 7 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

兑付日期：2023 年 7 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的本金支付日为 2022 年 7 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2022 年 7 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

担保情况：本期债券无担保。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还即将赎回的公司债券“17 厦特 01”本金。

债券受托管理人：中信证券。

上市交易场所：上海证券交易所。

（二）20 厦特 02

债券名称：厦门经济特区房地产开发集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第二期)。

债券简称：20 厦特 02。

债券代码：167922。

发行主体：厦门经济特区房地产开发集团有限公司。

发行规模：本期债券实际发行规模为人民币 5.5 亿元。

债券期限：本期债券期限为 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。

票面利率：本期债券票面利率为 4.25%，在债券存续期的前 2 年保持不变；如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在存续期限后 1 年票面年利率为债券存续期限前 2 年票面年利率加/减调整基点，在债券存续期限后 1 年固定不变。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 10 月 23 日。

付息日期：2021 年至 2023 年每年的 10 月 23 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2021 年至 2022 年每年的 10 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2021 年至 2022 年每年的 10 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

兑付日期：2023 年 10 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的本金支付日为 2022 年 10 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2022 年 10 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

担保情况：本期债券无担保。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还即将赎回的公司债券“17 厦特 01”本金。

债券受托管理人：中信证券。

上市交易场所：上海证券交易所。

(三) 21 特房 01

债券名称：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(第一期)。

债券简称：21 特房 01。

债券代码: 175848。

发行主体: 厦门经济特区房地产开发集团有限公司。

发行规模: 本期债券实际发行规模为人民币 17 亿元。

债券期限: 本期债券基础期限为 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。

票面利率: 本期债券基础期限的票面利率为 4.07%，在债券存续期的前 2 年保持不变；如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在存续期限后 1 年票面年利率为债券存续期限前 2 年票面年利率加/减调整基点，在债券存续期限后 1 年固定不变。

起息日: 本期债券的起息日为 2021 年 3 月 16 日。

付息日期: 本期债券存续期间每年的 3 月 16 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

兑付日期: 本期债券的本金兑付日为 2024 年 3 月 16 日，若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的本金兑付日为 2023 年 3 月 16 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2023 年 3 月 16 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

还本付息方式: 本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

担保情况: 本期债券为无担保债券。

募集资金用途: 本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还“19 厦特 01”和“16 特房 01”两期部分额度 85%的本金及利息。

债券受托管理人: 中信证券。

上市交易场所: 上海证券交易所。

(四) 21 特房 03

债券名称: 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)。

债券简称: 21 特房 03。

债券代码: 188138。

发行主体: 厦门经济特区房地产开发集团有限公司。

发行规模: 本期债券实际发行规模为人民币 16 亿元。

债券期限: 本期债券期限为 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。

票面利率: 本期债券基础期限的票面利率为 4.18%，在债券存续期的前 3 年保持不变；如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在存续期限后 2 年票面年利率为债券存续期限前 3 年票面年利率加/减调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变。

起息日: 本期债券的起息日为 2021 年 5 月 24 日。

付息日期: 2022 年至 2026 年每年的 5 月 24 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为自 2022 年至 2024 年每年的 5 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2022 年至 2024 年每年的 5 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

兑付日期: 2026 年 5 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的本金兑付日为 2024 年 5 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金兑付日为 2024 年 5 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

还本付息方式: 本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

担保情况: 本期债券为无担保债券。

募集资金用途: 本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还“16 特房 01”和“16 厦特 01”两期部分额度 85% 的本金及利息。

债券受托管理人: 中信证券。

上市交易场所: 上海证券交易所。

（五）21 特房 04

债券名称: 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)。

债券简称: 21 特房 04。

债券代码: 188370。

发行主体: 厦门经济特区房地产开发集团有限公司。

发行规模: 本期债券实际发行规模为人民币 10.63 亿元。

债券期限: 本期债券期限为 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。

票面利率: 本期债券基础期限的票面利率为 4.00%, 在债券存续期的前 3 年保持不变; 如发行人行使调整票面利率选择权, 未被回售部分债券在存续期限后 2 年票面年利率为债券存续期限前 3 年票面年利率加/减调整基点, 在债券存续期限后 2 年固定不变。

起息日: 本期债券的起息日为 2021 年 7 月 9 日。

付息日期: 2022 年至 2026 年每年的 7 月 9 日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个交易日)。若发行人行使赎回选择权, 则本期债券的付息日为自 2022 年至 2024 年每年的 7 月 9 日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个交易日)。若投资者行使回售选择权, 则回售部分债券的付息日为自 2022 年至 2024 年每年的 7 月 9 日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个交易日)。

兑付日期: 2026 年 7 月 9 日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个交易日)。若发行人行使赎回选择权, 则本期债券的本金兑付日为 2024 年 7 月 9 日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个交易日)。若投资者行使回售选择权, 则回售部分债券的本金兑付日为 2024 年 7 月 9 日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个交易日)。

还本付息方式: 本期债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。

担保情况: 本期债券为无担保债券。

募集资金用途: 本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还“16 厦特 01”部分额度 85%的本金及利息。

债券受托管理人: 中信证券。

上市交易场所: 上海证券交易所。

(六) 21 特房 05

债券名称: 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)。

债券简称: 21 特房 05。

债券代码: 185130。

发行主体: 厦门经济特区房地产开发集团有限公司。

发行规模: 本期债券实际发行规模为人民币 15 亿元。

债券期限: 本期债券期限为 4 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。

票面利率: 本期债券基础期限的票面利率为 3.65%, 在债券存续期的前 2 年保持不变; 如发行人行使调整票面利率选择权, 未被回售部分债券在存续期限后 2 年票面年利率为债券存续期限前 2 年票面年利率加/减调整基点, 在债券存续期限后 2 年固定不变。

起息日: 本期债券的起息日为 2021 年 12 月 16 日。

付息日期: 2022 年至 2025 年间每年的 12 月 16 日; 若发行人行使赎回选择权, 则本期债券的付息日为 2022 年至 2023 年间每年的 12 月 16 日; 若投资者行使回售选择权, 则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年间每年的 12 月 16 日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个交易日, 顺延期间不另计息)。

兑付日期: 2025 年 12 月 16 日; 若发行人行使赎回选择权, 则本期债券的兑付日期为 2023 年 12 月 16 日; 若投资者行使回售选择权, 则回售部分债券的兑付日期为 2023 年 12 月 16 日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个交易日, 顺延期间不另计利息)。

还本付息方式: 本期债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。

担保情况: 本期债券为无担保债券。

募集资金用途: 本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还“16 厦特 01”部分额度 85%的本金及利息。

本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还赎回的“19 厦特 02”、“20 特房 01”85%的本金及利息。

债券受托管理人：中信证券。

上市交易场所：上海证券交易所。

(七) 22 特房 01

债券名称：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)。

债券简称：22 特房 01。

债券代码：185538。

发行主体：厦门经济特区房地产开发集团有限公司。

发行规模：本期债券实际发行规模为人民币 8.90 亿元。

债券期限：本期债券期限为 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。

票面利率：本期债券基础期限的票面利率为 3.88%，在债券存续期的前 3 年保持不变；如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在存续期限后 2 年票面年利率为债券存续期限前 3 年票面年利率加/减调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变。

起息日：本期债券的起息日为 2022 年 3 月 18 日。

付息日期：2023 年至 2027 年间每年的 3 月 18 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 3 月 18 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 3 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

兑付日期：2027 年 3 月 18 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日期为 2025 年 3 月 18 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2025 年 3 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

担保情况：本期债券为无担保债券。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于置换已偿还赎回“20 特房 01”本金的自有资金。

债券受托管理人：中信证券。

上市交易场所：上海证券交易所。

三、公司债券的重大事项

(一) 控股股东变更的基本情况

2022 年 3 月 9 日，厦门经济特区房地产开发集团有限公司披露了《厦门经济特区房地产开发集团有限公司关于控股股东、董事长、总经理发生变动的公告》，发行人控股股东由厦门市人民政府国有资产监督管理委员会变更为厦门轨道交通集团有限公司（现已更名为厦门轨道建设发展集团有限公司），上述变更已于 2022 年 3 月 25 日完成工商变更。

(二) 影响分析和应对措施

为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，中信证券就上述重大诉讼情况与发行人进行了充分沟通。截至本报告公告日，发行人控股股东变更已完成工商登记，本次变更不影响发行人已作出的董事会、监事会决议的有效性，变更后发行人的治理结构仍符合法律规定和公司章程规定，本次变更对发行人日常管理、生产经营及偿债能力无不利影响。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》第 3.3.1 条，发行人就其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项予以披露。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 20 厦特 01、20 厦特 02、21 特房 01、21 特房 03、21 特房 04、21 特房 05 及 22 特房 01 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》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 20 厦特 01、20 厦特 02、21 特房 01、21 特房 03、21 特房 04、21 特房 05 及 22 特房 01 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。

四、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、陈昊

联系电话：010-60838888

（以下无正文）

(本页无正文，为《厦门经济特区房地产开发集团有限公司公司债券临时受托管理事务报告》之盖章页)

