



关于

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

竞得 2022TP03 项目的 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 9 月 14 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之债券受托管理协议》（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、公司债券注册情况

上海证券交易所于 2020 年 3 月 19 日签发“上证函[2020]514 号”文，同意发行人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）（品种一）（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”）、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、公司债券的基本情况

（一）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全部用于偿还赎回的公司债券“17厦特01”本金。

债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

上市交易场所：上海证券交易所。

（二）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）（品种一）。

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：中信证券股份有限公司。

上市交易场所：上海证券交易所。

（三）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：中信证券股份有限公司。

上市交易场所：上海证券交易所。

（四）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：中信证券股份有限公司。

上市交易场所：上海证券交易所。

（五）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 年每年的 12 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）。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 2023 年每年的 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）。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 2023 年每年的 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）。

兑付日期：2025 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）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的本金兑付日为 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）。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 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）。

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全部用于偿还“19 厦特 02”、“20 特房 01”部分额度 85%的本金及利息。

债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

上市交易场所：上海证券交易所。

(六) 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 年每年的 3 月 18 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 2023 年至 2025 年每年的 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）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2023 年至 2025 年每年的 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）。

兑付日期：2027 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）。若发行人行使赎回选择权，则本期债券的本金兑付日为 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）。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 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）。

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：中信证券股份有限公司。

上市交易场所：上海证券交易所。

（七）22 特房 02

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（第二期）（品种一）。

债券简称：22 特房 02。

债券代码：185947。

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 5.00 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：本期债券基础期限的票面利率为 2.93%，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 2022 年 6 月 28 日。

付息日期：2023 年至 2025 年每年的 6 月 28 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 2023 年至 2024 年每年的 6 月 28 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 2023 年至 2024 年每年的 6 月 28 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：2025 年 6 月 28 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 6 月 28 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 6 月 28 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赎回的公司债券“20 厦特 01”的本金。

债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

上市交易场所：上海证券交易所。

（八）22 特房 03

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（第二期）（品种二）。

债券简称：22 特房 03。

债券代码：185948。

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 10.00 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 3.18%，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 2022 年 6 月 28 日。

付息日期：2023 年至 2027 年每年的 6 月 28 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 2023 年至 2025 年每年的 6 月 28 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 2023 年至 2025 年每年的 6 月 28 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：2027 年 6 月 28 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 2025 年 6 月 28 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 2025 年 6 月 28 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赎回的公司债券“20 厦特 01”的本金。

债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

上市交易场所：上海证券交易所。

三、公司债券的重大事项

（一）2022TP03 项目概况

2022 年 8 月 31 日，厦门经济特区房地产开发集团有限公司全资子公司厦门特房滨海房地产有限公司通过拍卖方式以底价人民币 58.7 亿元竞得同安新城洪塘头 2022TP03 地块的国有建设用地使用权，土地面积 168063.218 平方米，地上总建筑面积 511170 平方米，地块位于厦门市同安环东海域美峰片区，同集路与美社路交叉口东北侧，本项目将采用以公共交通为导向(TOD)的综合开发模式，打造以 6 号线洪塘头站为中心的高品质绿色生态人文社区。

（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，中信证券就上述竞得 2022TP03 项目的情况与发行人进行了充分沟通。发行人竞拍 2022TP03 项目系发行人在与厦门轨道建设发展集团有限公司整合重组后，为进一步深化参与轨道沿线物业和以公共交通为导向的城市开发运营而进行的正常生产经营活动，该地块的成功竞得有利于提升发行人的核心竞争力及市场影响力，对发行人生产经营、财务状况及偿债能力无重大不利影响。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2022年修订）》第3.2.4条，上述事项属于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，发行人予以披露。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02、21特房01、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》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02、21特房01、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。

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、彭嘉俊、陈昊

联系电话：010-60838888

（以下无正文）

(本页无正文，为《关于厦门经济特区房地产开发集团有限公司竞得 2022TP03 项目的临时受托管理事务报告》之盖章页)

