

债券简称：21 特房 03
债券简称：21 特房 04
债券简称：21 特房 05
债券简称：22 特房 01
债券简称：22 特房 02
债券简称：22 特房 03

债券代码：188138.SH
债券代码：188370.SH
债券代码：185130.SH
债券代码：185538.SH
债券代码：185947.SH
债券代码：185948.SH

厦门经济特区房地产开发集团有限公司

公司债券受托管理事务报告

(2022 年度)

发行人

厦门经济特区房地产开发集团有限公司



(福建省厦门市思明区展鸿路 81 号 A 座五十一-五十三层)

债券受托管理人

中信证券股份有限公司



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)

2023 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《厦门经济特区房地产开发集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》等相关公开信息披露文件、厦门经济特区房地产开发集团有限公司（以下简称“特房集团”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告中的“报告期”是指 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。

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。

目录

第一节 公司债券概况	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	13
第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况	16
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	21
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	25
第六节 公司债券本息偿付情况	27
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	29
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	30
第九节 债券持有人会议召开情况	32
第十节 公司债券的信用评级情况	33
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	34
第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	35
第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	36
第十四节 其他情况	37

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

厦门经济特区房地产开发集团有限公司。

二、注册文件及注册规模

经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]3181号），发行人获准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。该批文下，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”）、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），发行人获准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。该批文下，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”）和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”）。

三、公司债券基本情况

（一）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）

1. 发行主体：厦门经济特区房地产开发集团有限公司。
2. 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），债券简称为“21 特房 03”、债券代码“188138.SH”。
3. 本期票面利率：4.18%。
4. 债券余额：16 亿元。
5. 本期债券发行总额：16 亿元。

6. 本期债券期限：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。

7. 债券票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

8. 起息日：2021 年 5 月 24 日。

9. 付息日：2022 年至 2026 年每年的 5 月 24 日为上一个计息年度的付息日。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。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）。

10. 本金兑付日：2026 年 5 月 24 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。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）。

11. 付息、兑付方式：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。

12. 担保情况：本期债券为无担保债券。

13. 上市交易场所：上海证券交易所。

14. 公司债券的付息兑付情况：发行人已于 2022 年 5 月 24 日支付了本期债券于 2021 年 5 月 24 日至 2022 年 5 月 23 日期间的利息 6,688.00 万元，已于 2023 年 5 月 24 日支付了本期债券于 2022 年 5 月 24 日至 2023 年 5 月 23 日期间的利息 6,688.00 万元。

15. 发行人赎回选择权及行权情况：本期债券赋予发行人提前赎回和投资者提前回售的双向选择权。首先由发行人决定在债券未到期前是否提前赎回债券，如果发行人选择不提前赎回，则由投资者选择是否提前回售。在本期债券第 3 个计息年度发行人若决定行使赎回权利，本期债券将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部公司债券。报告期内，本期债券发行人赎回选择权未触发执行。

16. 投资者回售权及行权情况：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率

及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券的第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。报告期内，本期债券投资者回售权未触发执行。

17. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券存续期最后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，以上交所、债券登记机构和中国证券业协会批准的方式发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时发布关于是否调整本期债券票面利率、调整方式以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券最后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。报告期内，本期债券发行人调整票面利率选择权未触发执行。

18. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

19. 投资者适当性安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的专业机构投资者公开发行。

(二)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)

1. 发行主体：厦门经济特区房地产开发集团有限公司。

2. 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），债券简称为“21 特房 04”、债券代码“188370.SH”。

3. 本期票面利率：4.00%。

4. 债券余额：10.63 亿元。

5. 本期债券发行总额：10.63 亿元。

6. 本期债券期限：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。

7. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

8. 起息日：2021 年 7 月 9 日。

9. 付息日：2022 年至 2026 年每年的 7 月 9 日为上一个计息年度的付息日。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。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）。

10. 本金兑付日：2026 年 7 月 9 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。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）。

11. 付息、兑付方式：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。

12. 担保情况：本期债券为无担保债券。

13. 上市交易场所：上海证券交易所。

14. 公司债券的付息兑付情况：发行人已于 2022 年 7 月 11 日（2022 年 7 月 9 日为法定节假日，因此付息日顺延至下一工作日）支付了本期债券于 2021 年 7 月 9 日至 2022 年 7 月 8 日期间的利息 4,252.00 万元。

15. 发行人赎回选择权及行权情况：本期债券赋予发行人提前赎回和投资者提前回售的双向选择权。首先由发行人决定在债券未到期前是否提前赎回债券，如果发行人选择不提前赎回，则由投资者选择是否提前回售。在本期债券第 3 个计息年度发行人若决定行使赎回权利，本期债券将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部公司债券。报告期内，本期债券发行人赎回选择权未触发执行。

16. 投资者回售权及行权情况：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券的第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。报告期内，本期债券投资者回售权未触发执行。

17. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券存续期最后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，以上交所、债券登记机构和中国证券业协会批准的方式发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时发布

关于是否调整本期债券票面利率、调整方式以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券最后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。报告期内，本期债券发行人调整票面利率选择权未触发执行。

18. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

19. 投资者适当性安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的专业机构投资者公开发行。

（三）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）

1. 发行主体：厦门经济特区房地产开发集团有限公司。

2. 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），债券简称为“21 特房 05”、债券代码“185130.SH”。

3. 本期票面利率：3.65%。

4. 债券余额：15 亿元。

5. 本期债券发行总额：15 亿元。

6. 本期债券期限：本期债券期限为 4 年，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权、发行人赎回选择权。

7. 债券票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

8. 起息日：2021 年 12 月 16 日。

9. 付息日：本期债券的付息日为 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）

10. 本金兑付日：本期债券的兑付日期为 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）

11. 付息、兑付方式：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。

12. 担保情况：本期债券为无担保债券。

13. 上市交易场所：上海证券交易所。

14. 公司债券的付息兑付情况：发行人已于 2022 年 12 月 16 日支付了本期债券于 2021 年 12 月 16 日至 2022 年 12 月 15 日期间的利息 5,475.00 万元。

15. 发行人赎回选择权及行权情况：本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券存续期间的第 2 年末赎回本期债券全部未偿份额。报告期内，本期债券发行人赎回选择权未触发执行。

16. 投资者回售权及行权情况：本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。报告期内，本期债券投资者回售权未触发执行。

17. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 2 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。报告期内，本期债券发行人调整票面利率选择权未触发执行。

18. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

19. 投资者适当性安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的专业机构投资者公开发行。

（四）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）

1. 发行主体：厦门经济特区房地产开发集团有限公司。

2. 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），债券简称为“22 特房 01”、债券代码“185538.SH”。

3. 本期票面利率：3.88%。

4. 债券余额：8.9 亿元。

5. 本期债券发行总额：8.9 亿元。

6. 本期债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权、发行人赎回选择权。

7. 债券票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

8. 起息日：2022 年 3 月 18 日。

9. 付息日：本期债券的付息日为 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）

10. 本金兑付日：本期债券的兑付日期为 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）

11. 付息、兑付方式：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。

12. 担保情况：本期债券为无担保债券。

13. 上市交易场所：上海证券交易所。

14. 公司债券的付息兑付情况：发行人已于 2023 年 3 月 20 日（2023 年 3 月 18 日为休息日，顺延至下一个交易日）支付了本期债券于 2022 年 3 月 18 日至 2023 年 3 月 17 日期间的利息 3,453.20 万元。

15. 发行人赎回选择权及行权情况：本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额。报告期内，本期债券发行人赎回选择权未触发执行。

16. 投资者回售权及行权情况：本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。报告期内，本期债券投资者回售权未触发执行。

17. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。报告期内，本期债券发行人调整票面利率选择权未触发执行。

18. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

19. 投资者适当性安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规

定的专业机构投资者公开发行。

（五）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）

1. 发行主体：厦门经济特区房地产开发集团有限公司。

2. 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），债券简称为“22 特房 02”、债券代码“185947.SH”。

3. 本期票面利率：2.93%。

4. 债券余额：5 亿元。

5. 本期债券发行总额：5 亿元。

6. 本期债券期限：本期债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权、发行人赎回选择权。

7. 债券票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

8. 起息日：2022 年 6 月 28 日。

9. 付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 6 月 28 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 2024 年间每年的 6 月 28 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 2024 年间每年的 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，顺延期间不另计息）

10. 本金兑付日：本期债券的兑付日期为 2025 年 6 月 28 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的兑付日期为 2024 年 6 月 28 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 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，顺延期间不另计利息）。

11. 付息、兑付方式：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。

12. 担保情况：本期债券设定保证担保，由发行人控股股东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。

13. 上市交易场所：上海证券交易所。

14. 公司债券的付息兑付情况：报告期内，本期债券不涉及付息兑付情况。

15. 发行人赎回选择权及行权情况：本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券存续期间的第 2 年末赎回本期债券全部未偿份额。报告期内，本期债券发行人赎回选择权未触发执行。

16. 投资者回售权及行权情况：本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。报告期内，本期债券投资者回售权未触发执行。

17. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 2 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。报告期内，本期债券发行人调整票面利率选择权未触发执行。

18. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

19. 投资者适当性安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的专业机构投资者公开发行。

（六）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）

1. 发行主体：厦门经济特区房地产开发集团有限公司。

2. 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），债券简称为“22 特房 03”、债券代码“185948.SH”。

3. 本期票面利率：3.18%。

4. 债券余额：10 亿元。

5. 本期债券发行总额：10 亿元。

6. 本期债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权、发行人赎回选择权。

7. 债券票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

8. 起息日：2022 年 6 月 28 日。

9. 付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 6 月 28 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 6 月

28 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 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，顺延期间不另计息）

10. 本金兑付日：本期债券的兑付日期为 2027 年 6 月 28 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 6 月 28 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 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，顺延期间不另计利息）。

11. 付息、兑付方式：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。

12. 担保情况：本期债券设定保证担保，由发行人控股股东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。

13. 上市交易场所：上海证券交易所。

14. 公司债券的付息兑付情况：报告期内，本期债券不涉及付息兑付情况。

15. 发行人赎回选择权及行权情况：本期债券设置赎回选择权，发行人有权在本期债券存续期间的第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额。报告期内，本期债券发行人赎回选择权未触发执行。

16. 投资者回售权及行权情况：本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。报告期内，本期债券投资者回售权未触发执行。

17. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。报告期内，本期债券发行人调整票面利率选择权未触发执行。

18. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

19. 投资者适当性安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的专业机构投资者公开发行。

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《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》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《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债券受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

二、持续关注增信措施

21 特房 03、21 特房 04、21 特房 05 和 22 特房 01 无增信措施。

22 特房 02 和 22 特房 03 由由发行人控股股东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。受托管理人持续关注公司债券增信机构厦门轨道建设发展集团有限公司的资信状况，通过查询公开资料、获取厦门轨道建设发展集团有限公司定期报告、核查厦门轨道建设发展集团有限公司重大事项等方式，了解厦门轨道建设发展集团有限公司财务状况和偿债能力。报告期内，未发现厦门轨道建设发展集团有限公司存在重大不利变化的情况。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照募集说明书

约定用途合法合规使用募集资金。发行人 21 特房 03、21 特房 04、21 特房 05、22 特房 01、22 特房 02 和 22 特房 03 的募集资金实际用途与约定用途一致。

四、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2022 年 6 月 29 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《厦门经济特区房地产开发集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2021 年度）》。

于 2022 年 3 月 14 日就厦门经济特区房地产开发集团有限公司控股股东、董事长、总经理发生变动事项在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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》对该事项进行说明。

于 2022 年 4 月 1 日就厦门经济特区房地产开发集团有限公司控股股东变更事项在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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》对该事项进行说明。

于 2022 年 5 月 27 日就厦门经济特区房地产开发集团有限公司董事发生变动的事项在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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》对该事项进行说明。

于 2022 年 7 月 25 日就厦门经济特区房地产开发集团有限公司董事、董事长、总经理任命的事项在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《关于厦门经济特区房地产开发集团有限公司董事长、董事、总经理任命事项的临时受托管理事务报告》对该事项进行说明。

于 2022 年 9 月 14 日就厦门经济特区房地产开发集团有限公司竞得 2022TP03 项目的事项在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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》对该事项进行说明。

五、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人应当按照《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 2020

年公开发行公司债券债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现 21 特房 03 和 21 特房 04 存在触发召开持有人会议的情形，不涉及召开持有人会议。

受托管理人应当按照《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》、《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债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现 21 特房 05、22 特房 01、22 特房 02 和 22 特房 03 存在触发召开持有人会议的情形，不涉及召开持有人会议。

六、督促履约

报告期内，本公司已督促 21 特房 03、21 特房 04 和 21 特房 05 按期足额付息，22 特房 01、22 特房 02 和 22 特房 03 不涉及兑付兑息事项。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

1、发行人业务情况及经营模式

（1）房地产开发

公司具有国家建设部核定的综合开发一级资质，公司的房地产开发业务以住宅开发为主，辅以商业店面、写字楼、酒店等多种物业。公司在房地产开发领域具有多年丰富的市场和开发经验，区域开发及市场占有水平均处于前列。目前公司的房地产开发项目主要位于厦门市、漳州市、泉州市，主要产品为各类商品住宅、商业和写字楼，其中，住宅产品和部分商业对外销售，部分商业及办公产品自持，经营模式以自主和合作开发为主。

（2）建筑施工

公司旗下厦门特房建设工程集团有限公司具有建筑工程施工总承包特级资质，致力于探索绿色建筑产业技术体系，大力拓展建筑产业链上下游相关业务，推进建筑产业跨区域拓展，稳步从传统的施工企业向建筑产业现代化整体服务商转型。近年来，特房建工多次获得“鲁班奖”“国家优质工程奖”“詹天佑大奖优秀住宅小区金奖”“华东地区优质工程奖”“闽江杯”“鼓浪杯”等国家省市各级荣誉 300 余项。

（3）物业服务

公司构建多元现代服务体系，加快物业服务转型升级，不断丰富物业服务内涵、延伸业务领域，建立多元化的服务体系，公司旗下厦门市特房物业服务有限公司拥有国家一级物业管理资质。企业按照“做优做强、实现与集团整体业务协同发展”的总体思路，不断丰富物业服务内涵、延伸业务领域，建立多元化的服务体系，特房物业现已发展为服务型、经营型、综合型的物业服务运营集成商，为中国物业服务业企业 500 强。公司将继续发挥特房物业对集团整体战略的支撑作用，塑造品牌价值，利用品牌优势，做大在管面积、做强增值服务，实现物业高速发展。

（4）资产运营

公司旗下厦门市特房资产运营有限公司以致力打造资产租赁和招商业务专业高效的业务平台为目标，统筹整合特房集团商业物业资源，以厦门、漳州等省内大型商业项目为载体，搭建资产招商运营全链条管理服务环节，围绕“资产增值、经营增收、资产盘活”，提高闲置资产利用率，提高资产运营能力，实现资产管理板块对公司整体战略的“资金、品牌、客户资源”等支撑，确保资产保值增值。

（5）文旅投资

公司旗下厦门特房旅游文化投资有限公司围绕成为区域领先的酒店及特色文旅项目投资运营商、休闲旅游及乡村振兴引领者的目标，深入打造特房波特曼七星湾酒店、特房大帽山境两个文旅度假项目。

（6）产业地产

公司积极融入厦门城市发展，主动参与岛内外重大项目片区开发建设任务，努力成为投资、建设、运营为一体的高质量城市综合开发运营商和产业地产开发商。公司旗下厦门市特房新经济产业园运营有限公司开发运营特房新经济产业园。

（7）代建管理

公司以旗下厦门市特房海湾投资有限公司、厦门市房地产股份有限公司为主开展代建业务，代建项目涵盖文化、教育、卫生、体育、安居工程、产业园区等领域，其中不乏美丽厦门建设的重点民生工程。集团在项目代建过程中充分运用现代项目管理理念和管理机制，注重项目精细化管理和全过程监控，进一步树立良好代建品牌形象。

（8）资本运作

公司顺应行业转型趋势，提升资源整合能力，以旗下厦门特房投资有限公司等为平台积极探索产融结合新模式和新途径，打造自有资本运作平台，强化自有资本管理运作，促进产业资本与金融资本相互驱动。

2、发行人所处的行业发展阶段、周期性特点、行业地位

房地产行业是国民经济的支柱产业之一，房地产开发项目周期较长，房地产行业与国民经济息息相关，受国家调控政策、信贷政策、资本市场运行情况、土地供给等诸多因素影响。目前，国家对房地产市场以“稳房价、稳地价、稳预期”

为目标,继续实行差别化调控政策,楼市调控主基调实行“一城一策,因城施策”,实现房地产市场平稳、健康发展目标。除单一开发销售模式外,行业内部分房地产开发企业开始切入存量运营和生活服务业务板块,包括办公、旅游、养老、租赁等,打造产业链协同效应,企业对美好生活追求的不不断提升也是整个房地产行业走向成熟的标志,房地产行业及其延伸产业的未来发展空间仍非常广阔。

公司成立于 2006 年,深耕厦门多年,目前已形成“以住宅产业为核心,建筑施工、旅游投资、产业园运营、代建业务等多产业共融发展”的综合性国有企业。屡获中国服务业企业 500 强、全国守合同重信用企业、福建省百强企业、厦门市百强企业等殊荣,公司所开发建设的项目多次获得中国建设工程最高奖鲁班奖、詹天佑住宅金奖和国家优质工程奖等奖项。

3、经营业绩

单位: 亿元

业务板块	2022 年				2021 年			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产开发业务	57.53	36.00	37.43	56.93	69.71	40.33	42.14	66.00
工程结算业务	37.73	36.19	4.09	37.34	30.26	28.34	6.33	28.65
代建管理业务	0.46	0.39	15.26	0.45	0.58	0.45	22.85	0.55
商品销售业务	0.29	0.25	16.47	0.29	0.48	0.38	20.90	0.45
物业管理业务	1.53	1.40	8.35	1.51	1.36	1.20	12.12	1.29
酒店业务	1.38	1.17	14.84	1.36	1.15	0.87	24.50	1.09
租金收入	1.93	1.47	23.95	1.91	1.85	1.01	45.66	1.75
其他	0.20	0.15	25.00	0.19	0.24	0.09	61.20	0.23
合计	101.04	77.01	23.78	100.00	105.62	72.66	31.21	100.00

二、发行人 2022 年度财务情况

发行人主要财务数据情况如下:

单位: 亿元、%

序号	项目	2022 年末	2021 年末	变动比例	变动比例超过 30%的原因
1	总资产	414.24	389.30	6.41	-
2	总负债	334.19	308.42	8.36	-
3	净资产	80.05	80.87	-1.01	-
4	归属母公司股东的净资产	72.44	70.97	2.07	-
5	资产负债率	80.68	79.23	1.83	-
6	流动比率	1.92	1.96	-2.04	-
7	速动比率	0.66	0.73	-9.59	-
8	期末现金及现金等价物余额	69.64	77.87	-10.57	-

单位：亿元、%

序号	项目	本期	上年同期	变动比例	变动比例超过 30%的原因
1	营业收入	101.04	105.62	-4.34	-
2	营业成本	77.01	72.66	6.00	-
3	利润总额	-4.08	7.38	-155.32	主要系本期计提存货跌价损失及长期股权投资减值损失金额较大
4	净利润	-7.26	2.26	-421.59	主要系本期计提存货跌价损失及长期股权投资减值损失金额较大
5	扣除非经常性损益后净利润	-7.53	2.22	-439.19	主要系本期计提存货跌价损失及长期股权投资减值损失金额较大
6	归属母公司股东的净利润	-7.30	2.29	-419.11	主要系本期计提存货跌价损失及长期股权投资减值损失金额较大
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	4.58	16.63	-72.46	主要系本期利润总额大幅减少
8	经营活动产生的现金流净额	-22.00	6.71	-427.82	主要系本期支付洪塘头 TOD 首期地价款 29.35 亿元
9	投资活动产生的现金流净额	0.85	-0.86	199.14	主要系本期投资支付的现金减少
10	筹资活动产生的现金流净额	12.95	-18.73	168.96	主要系本期偿还债务支付的现金减少
11	应收账款周转率	11.38	6.44	76.71	主要系本期应收账款金额减少
12	存货周转率	0.38	0.37	2.70	-

序号	项目	本期	上年同期	变动比例	变动比例超过 30%的原因
13	EBITDA 全部债务比	3.08	12.22	-74.80	主要系本期利润总额大幅减少
14	利息保障倍数	0.29	2.08	-86.06	主要系本期利润总额大幅减少
15	EBITDA 利息倍数	0.65	2.65	-75.47	主要系本期利润总额大幅减少

第四节 发行人募集资金使用及专项账户

运作情况与核查情况

一、公司债券募集资金情况

经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]3181号），发行人获准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。该批文下，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”）、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），发行人获准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。该批文下，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”）和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”）。

（一）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”）

2021 年 5 月 19 日，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），发行规模 16 亿元，期限为 3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权、发行人赎回选择权，发行利率为 4.18%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，发行人将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。

（二）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”)

2021 年 7 月 7 日, 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(第三期), 发行规模 10.63 亿元, 期限为 3+2 年, 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权、发行人赎回选择权, 发行利率为 4.00%。根据发行人的财务状况和资金需求情况, 发行人将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。

(三) 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”)

2021 年 12 月 14 日, 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), 发行规模 15 亿元, 期限为 2+2 年, 附第 2 年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权、发行人赎回选择权, 发行利率为 3.65%。根据发行人的财务状况和资金需求情况, 发行人将募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还回售/赎回/到期的公司债券 85%的本金及利息。

(四) 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”)

2022 年 3 月 16 日, 发行人发行了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), 发行规模 8.9 亿元, 期限为 3+2 年, 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权、发行人赎回选择权, 发行利率为 3.88%。根据发行人的财务状况和资金需求情况, 发行人将募集资金扣除发行费用后拟全部用于置换已偿还赎回公司债券本金的自有资金。

(五) 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”)

2022 年 6 月 24 日, 发行人发行了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), 发行规模 5 亿元, 期限为 2+1 年, 附第 2 年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择

权、发行人赎回选择权，发行利率为 2.93%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，发行人将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。

（六）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”）

2022 年 6 月 24 日，发行人发行了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），发行规模 10 亿元，期限为 3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权、发行人赎回选择权，发行利率为 3.18%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，发行人将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。

二、公司债券募集资金实际使用情况

截至本报告出具之日，21 特房 03 债券募集资金已全部使用完毕，其中 15.71 亿元用于置换已到期债券“16 特房 01”本金及利息的自有资金，0.29 亿元用于偿还“16 厦特 01”的本金及利息。21 特房 03 债券募集资金的实际使用情况与募集说明书约定一致，并与发行人 2022 年年度报告披露内容一致。

截至本报告出具之日，21 特房 04 债券募集资金已全部使用完毕，实际全部用于偿还“16 厦特 01”部分额度 85%的本金及利息。21 特房 04 债券募集资金的实际使用情况与募集说明书约定一致，并与发行人 2022 年年度报告披露内容一致。

截至本报告出具之日，21 特房 05 债券募集资金已全部使用完毕，其中 11.40 亿元用于置换已到期债券“19 厦特 02”本金及利息的自有资金，3.60 亿元用于偿还“20 特房 01”部分额度 85%的本金及利息。21 特房 05 债券募集资金的实际使用情况与募集说明书约定一致，并与发行人 2022 年年度报告披露内容一致。

截至本报告出具之日，22 特房 01 债券募集资金已全部使用完毕，实际全部用于置换已偿还赎回债券“20 特房 01”部分额度本金的自有资金。22 特房 01 债券募集资金的实际使用情况与募集说明书约定一致，并与发行人 2022 年年度报

告披露内容一致。

截至本报告出具之日，22 特房 02、22 特房 03 的债券募集资金已全部使用完毕，实际全部用于偿还“20 厦特 01”的本金。22 特房 02、22 特房 03 债券募集资金的实际使用情况与募集说明书约定一致，并与发行人 2022 年年度报告披露内容一致。

三、公司债券募集资金专项账户运行情况

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，在兴业银行股份有限公司厦门分行、中国银行股份有限公司厦门湖里支行开立了 21 特房 03 的募集资金专项账户，在中国银行股份有限公司厦门湖里支行开立了 21 特房 04 的募集资金专项账户，在中国建设银行股份有限公司厦门湖里支行、中国银行股份有限公司厦门湖里支行开立了 21 特房 05 的募集资金专项账户，在中国建设银行股份有限公司厦门湖里支行开立了 22 特房 01 的募集资金专项账户，在中国建设银行股份有限公司厦门湖里支行、厦门银行莲前支行开立了 22 特房 02、22 特房 03 的募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。报告期内专项账户运行正常，未发现募集资金违规使用情况。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

报告期内，中信证券对发行人信息披露义务履行情况的核查手段包括：

- 1、每月重大事项排查发行人的反馈情况；
- 2、舆情监测；
- 3、发现触发重大事项，及时督促发行人履行信息披露义务；
- 4、发行人定期报告披露情况的核查。

报告期内，发行人定期及临时信息披露情况如下所示：

2022年3月9日，发行人在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）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》。中信证券于2022年3月14日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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》对该事项进行说明。

2022年3月29日，发行人在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）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完成变更的公告》。中信证券于2022年4月1日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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》对该事项进行说明。

2022年4月29日，发行人在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露了《厦门经济特区房地产开发集团有限公司公司债券2021年年度报告》。

2022年5月23日，发行人在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露了《厦门经济特区房地产开发集团有限公司关于董事发生变动的公告》。中信证券于2022年5月27日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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》对该事项进行说明。

2022年7月20日，发行人在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露了《厦门经济特区房地产开发集团有限公司关于董事、董事长、总经理任命的公告》。中信证券于2022年7月25日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）

公告了《关于厦门经济特区房地产开发集团有限公司董事长、董事、总经理任命事项的临时受托管理事务报告》对该事项进行说明。

2022 年 8 月 31 日，发行人在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露了《厦门经济特区房地产开发集团有限公司公司债券中期报告（2022 年）》。

2022 年 9 月 6 日，发行人在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露了《厦门经济特区房地产开发集团有限公司关于竞得 2022TP03 项目的公告》。中信证券于 2022 年 9 月 14 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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》对该事项进行说明。

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，发行人不存在应披未披或者披露信息不准确的情形。

第六节 公司债券本息偿付情况

21 特房 03 的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 5 月 24 日。若发行人选择提前赎回权,则其赎回部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 5 月 24 日。若投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的付息日为 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。截至本报告出具日,发行人已于 2022 年 5 月 24 日支付了 21 特房 03 于 2021 年 5 月 24 日至 2022 年 5 月 23 日期间的利息 6,688.00 万元,已于 2023 年 5 月 24 日支付了本期债券于 2022 年 5 月 24 日至 2023 年 5 月 23 日期间的利息 6,688.00 万元。截至本报告出具日,21 特房 03 未涉及本金偿付事宜。

21 特房 04 的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 9 日。若发行人选择提前赎回权,则其赎回部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 7 月 9 日。若投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的付息日为 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。截至本报告出具日,发行人已于 2022 年 7 月 11 日(2022 年 7 月 9 日为法定节假日,因此付息日顺延至下一工作日)支付了 21 特房 04 于 2021 年 7 月 9 日至 2022 年 7 月 8 日期间的利息 4,252.00 万元。截至本报告出具日,21 特房 04 未涉及本金偿付事宜。

21 特房 05 的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 12 月 16 日。若发行人选择提前赎回权,则其赎回部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 12 月 16 日。若投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的付息日为 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。截至本报告出具日,发行人已于 2022 年 12 月 16 日支付了 21 特房 05 于 2021 年 12 月 16 日至 2022 年 12 月 15 日期间的利息 5,475.00 万元。截至本报告出具日,21 特房 05 未涉及本金偿付事宜。

22 特房 01 的付息日为 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。截至本报告出具日，发行人已于 2023 年 3 月 20 日（2023 年 3 月 18 日为休息日，顺延至下一个交易日）支付了 22 特房 01 于 2022 年 3 月 18 日至 2023 年 3 月 17 日期间的利息 3,453.20 万元。截至本报告出具日，22 特房 01 未涉及本金偿付事宜。

22 特房 02 的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 6 月 28 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 2024 年间每年的 6 月 28 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 2024 年间每年的 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。截至本报告出具日，22 特房 02 未涉及本金及利息偿付事宜。

22 特房 03 的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 6 月 28 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 6 月 28 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 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。截至本报告出具日，22 特房 03 未涉及本金及利息偿付事宜。

中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第七节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，发行人已足额支付 21 特房 03、21 特房 04 和 21 特房 05 当期利息，22 特房 01、22 特房 02 和 22 特房 03 不涉及兑付兑息事项，上述债券未出现兑付兑息违约的情况，发行人偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2022 年 12 月 31 日 /2022 年	2021 年 12 月 31 日 /2021 年
流动比率	1.92	1.96
速动比率	0.66	0.73
资产负债率（%）	80.68	79.23
EBITDA 利息倍数	0.65	2.65

从短期偿债指标来看，2021 年末及 2022 年末，发行人流动比率分别为 1.96、1.92，速动比率分别为 0.73、0.66，最近一年末，发行人流动比率及速动比率分别同比减少 2.04%、9.59%。

从长期偿债指标来看，2021 年末及 2022 年末，发行人资产负债率分别为 79.23%、80.68%，发行人资产负债率较为稳定。

从 EBITDA 利息倍数来看，2021 年度及 2022 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 2.65、0.65。发行人 2022 年度 EBITDA 利息倍数有所下降，主要系本期计提存货跌价损失及长期股权投资减值损失合计 8.83 亿元，导致利润总额大幅减少所致。

截至本报告出具日，发行人因本期计提大额存货跌价损失及长期股权投资减值损失，使得 EBITDA 利息倍数发生重大变化，但截至报告期末，发行人货币资金余额较为充裕，授信额度充足，总体而言，发行人偿债能力正常。。

第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

22 特房 02 和 22 特房 03 由发行人控股股东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。

21 特房 03、21 特房 04、21 特房 05 和 22 特房 01 无增信机制。

1、担保人基本情况介绍

公司名称：厦门轨道建设发展集团有限公司

英文名称：Xiamen Rail Transit Construction & Development Group Corporation Limited

法定代表人：王文格

注册资本：3,000,000.00 万元

注册地址：福建省厦门市思明区湖滨中路 86 号、88 号

办公地址：福建省厦门市思明区湖滨中路 86 号、88 号

邮政编码：361004

公司类型：地方国有企业

统一社会信用代码：91350200581283140Q

公司网址：www.xmgdjt.com.cn

联系电话：0592-5827690

传真：0592-2365667

经营范围：城市轨道交通（1、承担轨道交通的投资、融资、开发建设、运营、维护和经营管理；2、受市政府委托，从事轨道交通沿线土地综合开发与建设；3、受市政府委托、从事轨道交通沿线土地使用权收购、储备、出（转）让；4、轨道交通沿线房地产及相配套的综合开发和经营管理；5、轨道交通工程所需物资的供应、监造、加工，专业设备进出口；6、轨道交通的招标、咨询及技术服务；7、轨道交通沿线及周边广告、通讯、停车场等附属资源的开发建设和经营管理；8、承担市政府委托的代建工程；9、受市政府委托，负责地铁建设配套的公租房建设运营管理；10、政府许可的其他产业投资、经营。）

2、业务及财务情况

厦门轨道建设发展集团有限公司的主营业务收入主要来源于运营板块、附资源及服务板块、物资板块、工程结算板块及房地产开发板块。根据《厦门市人民政府关于公布 2022 年市重点项目名单的通知》，2022 年厦门市城乡基础建设项目 154 个，总投资额为 3,558.18 亿元，其中，厦门轨道集团轨道交通及其配套项目总投资额合计为 1,083.30 亿元，占城乡基础建设项目总投资额的 30.45%。厦门市城市轨道交通行业目前处于快速发展阶段，厦门轨道建设发展集团有限公司全面负责厦门市全市范围内城市轨道交通的投资、建设、运营及管理，在厦门市城市轨道交通行业具有垄断地位。

截止 2022 年度，厦门轨道建设发展集团有限公司总资产为 1,809.55 亿元，较上年末增长 15.44%；净资产为 691.88 亿元，较上年末增长 0.29%；资产负债率为 61.76%。2022 年度，厦门轨道建设发展集团有限公司营业收入为 107.91 亿元，较上年降低 6.38%；净利润为 3.69 亿元，较上年降低 55.67%，主要系特房集团 2022 年度资产减值损失同比大幅增加导致净亏损 7.26 亿元。

截至本报告出具日，厦门轨道建设发展集团有限公司仍具有较强的盈利能力，偿债能力正常。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《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债券持有人会议规则》、《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债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，未发现 22 特房 02、22 特房 03 增信机制，及 21 特房 03、21 特房 04、21 特房 05、22 特房 01、22 特房 02 和 22 特房 03 偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现 21 特房 03、21 特房 04、21 特房 05、22 特房 01、22 特房 02 和 22 特房 03 存在触发召开持有人会议的情形，不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2022 年 6 月 14 日出具了《厦门经济特区房地产开发集团有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》，21 特房 03、21 特房 04、21 特房 05 和 22 特房 01 的债券信用等级为 AA+，主体信用评级为 AA+，评级展望为稳定。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2022 年 6 月 23 日出具了《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）信用评级报告》，22 特房 02、22 特房 03 的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AA+，评级展望为稳定。

作为本次公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注上述公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2023年2月10日，发行人披露了《厦门经济特区房地产开发集团有限公司关于董事、董事长、总经理和信息披露事务负责人发生变动的公告》。根据《中共厦门轨道建设发展集团有限公司委员会关于王文格等同志兼任职务的通知》（厦轨道党〔2023〕5号），卢丹丹同志由于原任职务自然免除，不再担任公司的信息披露事务负责人。根据发行人安排，发行人信息披露事务负责人将由阮悦欣同志担任。

新任信息披露事务负责人基本情况如下：

姓名：阮悦欣

职位：董事

联系地址：厦门市思明区厦禾路1236号轨道集团莲板基地1号楼四楼

联系电话：0592-5882275

传真：0592-2365667

电子邮箱：ruanyx@xmtf.com

阮悦欣，女，1970年出生，汉族，中国籍，本科，高级经济师，无境外居留权；现任厦门轨道建设发展集团有限公司党委委员、副总经理，厦门经济特区房地产开发集团有限公司董事。1992年7月至2006年5月历任厦门经济特区房地产开发公司经理部（法律事务部）副经理、经理、公司总经理助理、副总经理；2006年5月至2022年3月历任厦门经济特区房地产开发集团有限公司党委委员、董事、总经济师、副总经理（2006年8月至2013年1月期间兼厦门市特房筭筭开发有限公司历任党委副书记、副总经理、党委书记、总经理、董事长）；2022年3月至2022年12月历任厦门经济特区房地产开发集团有限公司党委副书记、总经理、董事；2022年12月起任现职。

针对上述事项，中信证券于2023年2月10日公告了《关于厦门经济特区房地产开发集团有限公司董事、董事长、总经理和信息披露事务负责人发生变动的临时受托管理事务报告》进行说明，上述人员为发行人作出的正常人事调整，对发行人的日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。

第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人按时完成披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

发行人在 21 特房 05、22 特房 01、22 特房 02 及 22 特房 03 的债券募集说明书中作出以下承诺：

“发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出、不用于购置土地。

发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。”

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

第十四节 其他情况

经核查，发行人不存在其他重大事项。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 和 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》、《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债券受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

（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受托管理事务报告（2022 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2023 年 6 月 30 日