

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
重大资产无偿划转及重大资产重组
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6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》，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）重大资产重组的背景和目的

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，相应增加厦门特区建设投

资集团国有资本 150,513.45 万元，相应减少厦门特房国有资本 150,513.45 万元（特房建工、厦门房股及特房海湾以下合称“标的公司”）。股权划转基准日为 2022 年 12 月 31 日。

上述股权划转完成后，厦门市国资委持有厦门特区建设投资集团 40% 股权，发行人控股股东厦门轨道建设发展集团有限公司持有厦门特区建设投资集团 60% 股权。

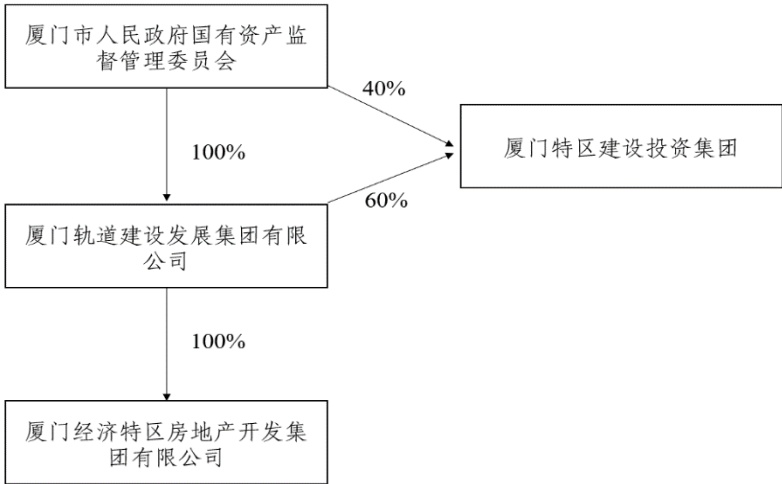
上述标的公司 2022 年度营业收入合计为 619,816.68 万元，占发行人 2022 年度合并营业收入 1,010,440.89 万元的 61.34%，根据《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露（2023 年修订）》，本次无偿划转构成重大资产重组。

（二）交易对方情况

对手方：厦门特区建设投资集团。

厦门特区建设投资集团 40% 股权由厦门市国资委持有，厦门轨道建设发展集团有限公司持有 60% 股权，实际控制人为厦门市国资委。目前尚在工商手续办理环节。

关联关系：厦门特区建设投资集团与发行人的控股股东均为厦门轨道建设发展集团有限公司，实际控制人均为厦门市国资委，股权结构图如下所示：



（三）交易标的情况

1、标的资产一：厦门特房建设工程集团有限公司 100% 股权

（1）交易标的名称和类别、权属状况、相关资产运营情况

标的企业名称：厦门特房建设工程集团有限公司。

成立时间：1998 年 10 月 10 日。

公司类别：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。

注册地址及主要办公地址：厦门市思明区展鸿路 83 号 15-16 层。

法定代表人姓名：谢志雄。

注册资本：72,500 万元人民币。

实缴资本：72,500 万元人民币。

权属状况：原为发行人持股 100%。

经营范围：房屋建筑业;公路工程建筑;市政道路工程建筑;其他道路、隧道和桥梁工程建筑;水源及供水设施工程建筑;河湖治理及防洪设施工程建筑;架线及设备工程建筑;管道工程建筑;园林景观和绿化工程施工;土石方工程（不含爆破）;其他未列明土木工程建筑（不含须经许可审批的事项）;电气安装;管道和设备安装;钢结构工程施工;其他未列明建筑安装业;建筑装饰业;建筑物拆除活动（不含爆破）;其他工程准备活动（不含爆破）;提供施工设备服务;未列明的其他建筑业;其他未列明专业设备修理（不含须经许可审批的项目）;其他机械和设备修理业;建材批发;其他化工产品批发（不含危险化学品和监控化学品）;五金产品批发;电气设备批发;其他机械设备及电子产品批发;其他未列明批发业（不含须经许可审批的经营项目）;五金零售;灯具零售;家具零售;涂料零售;卫生洁具零售;木质装饰材料零售;陶瓷、石材装饰材料零售;其他室内装饰材料零售;其他未列明零售业（不含须经许可审批的项目）;房地产开发经营;自有房地产经营活动;其他未列明房地产业;建筑工程机械与设备租赁;其他未列明的机械与设备租赁（不含须经许可审批的项目）;其他未列明的教育服务（不含教育培训及其他须经行政许可审批的事项）;教育辅助服务（不含教育培训及出国留学中介、咨询等须经许可审批的项目）;工程管理服务;园林景观和绿化工程设计;建设工程勘察设计;专业化设计服务;建筑工程技术咨询（不含造价咨询）;信息技术咨询服务;工程造价专业咨询服务。

历史沿革情况：特房建工前身为福建省第四建筑工程公司，创建于 1951 年 10 月。1998 年 5 月 25 日，经厦门市政府批准，并由厦门市转换国有企业经营机制建立现代企业制度领导小组办公室下发厦转办（1998）005 号《关于同意福建省第四建筑工程公司改制为国有独资公司的批复》，同意福建省第四建筑工程公司改制为福建省四建建筑工程有限责任公司，企业性质为国有独资。1998 年 9 月 9 日，厦门市国有资产管理局下发厦国资产权（1998）152 号文《关于同意福建省第四建筑工程公司将“资本公积”转增“实收资本”的批复》，同意特房建工在改制注册时注册资本变更为人民币 6,000 万元整。1998 年 10 月 10 日，特房建工正式成立。2008 年 8 月 28 日，根据厦门市国资委厦国资产（2008）262 号文，特房建工股权划拨给厦门经济特区房地产开发集团有限公司。2022 年 3 月，根据《厦门市国有经济布局优化和结构调整实施方案》（厦委发（2022）4 号）文件精神，将厦门轨道交通集团有限公司和厦门经济特区房地产开发集团有限公司合并，成立厦门轨道建设发展集团有限公司，特房建工随厦门经济特区房地产开发集团有限公司重组整合并入厦门轨道建设发展集团有限公司。

截至目前，特房建工诚信情况良好，不存在重大未决诉讼、仲裁事项，不存在重大违法违规、重大债务逾期和失信行为。

发行人为该标的企业提供担保情况：

贷款银行	担保余额 (万元)	贷款 利率	贷款 种类	贷款期限
招行厦门分行	7,500.00	2.90%	流贷	2022.07.06-2023.07.15
农行金融中心支行	12,500.00	2.90%	流贷	2022.07.15-2023.07.14
农行金融中心支行	10,000.00	2.90%	流贷	2022.08.09-2023.08.08
工行美仁宫支行	3,000.00	2.85%	流贷	2022.09.26-2023.09.25
工行美仁宫支行	5,000.00	2.85%	流贷	2022.10.19-2023.10.18
招商银行厦门分行	192.70	2.70%	付款代理	2022.12.19-2023.12.21
建设银行湖里支行	500.00	/	保函	/
农行金融中心支行	16,768.67	/	保函	/
中国银行湖里支行	2,654.45	/	保函	/
合计	58,115.82			

该标的占用发行人资金的情况：无。

（2）主要财务情况

特房建工的主要财务状况（合并）如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月/3 月末（未经审计）	2022 年度/末（经审计）
总资产	760,838.44	825,679.02
货币资金	119,332.88	192,749.82
总负债	668,350.04	733,563.43
净资产	92,488.41	92,115.60
营业收入	96,719.26	608,636.57
净利润	372.81	11,294.35
经营活动产生的现金流量净额	-36,870.86	21,795.78
投资活动产生的现金流量净额	-35.36	5,561.70
筹资活动产生的现金流量净额	-36,510.72	-50,708.56

2022 年，特房建工营业收入较上期同比增加 15.88%，主要原因是 2022 年完成工程量较 2021 年增加所致；净利润较上期同比增加 49.05%，主要原因是营业收入较上期同比增加，毛利增加所致。

2、标的资产二：厦门市房地产股份有限公司 93.15%股权

（1）交易标的名称和类别、权属状况、相关资产运营情况

标的企业名称：厦门市房地产股份有限公司。

成立时间：1997 年 10 月 16 日。

公司类别：其他有限责任公司。

注册地址及主要办公地址：厦门市思明区展鸿路 83 号特房波特曼财富中心 B 座 11 层 C/D/E/F 单元。

法定代表人：康激。

注册资本：7,300 万元人民币。

实缴资本：7,300 万元人民币。

权属状况：原为发行人持股 93.15%，自然人股东持股 6.85%。

经营范围：房地产开发经营；房屋建筑业。

历史沿革情况：厦门房股前身系厦门市房地产信托公司，成立于 1952 年 7 月，是国家住建部核准的一级房地产开发企业，2006 年根据厦门市国资委《关于厦门经济特区房地产开发公司等四家企业国有资产划转的通知》（厦国资产[2006]97 号文）批复，将原厦门市城建国有资产投资有限公司持有厦门房股的股权划转给厦门经济特区房地产开发集团有限公司、厦门住宅建设集团有限公司、厦门万银投资发展有限公司。2012 年底，根据厦门市国资委《关于住宅集团所持房股公司股权划转的批复》（厦国资产[2012]446 号文），厦门住宅建设集团有限公司及厦门万银投资发展有限公司持有股份划转至厦门特房。自此，公司股东构成为：厦门特房，持有 6800 万股，占 93.15%股份；自然人股东持有 500 万股，占 6.85%。

截至目前，厦门房股诚信情况良好，不存在重大未决诉讼、仲裁事项，不存在重大违法违规、重大债务逾期和失信行为。

发行人为该标的提供担保情况：无。

该标的占用发行人资金的情况：无。

（2）主要财务情况

厦门房股的主要财务状况（合并）如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月/3 月末（未经审计）	2022 年度/末（经审计）
总资产	25,472.96	26,936.46
货币资金	1,426.64	17,077.83
总负债	11,017.27	12,384.58
净资产	14,455.69	14,551.88
营业收入	387.86	1,809.41
净利润	-96.20	-712.87
经营活动产生的现金流量净额	-15,650.44	-2,741.67
投资活动产生的现金流量净额	-0.75	3,463.16
筹资活动产生的现金流量净额	0	-2,232.26

2022 年，厦门房股净利润较上期同比减少 529.21%，主要系 2022 年确认递延所得税费用 1326.79 万元。

3、标的资产三：厦门市特房海湾投资有限公司 100%股权

(1) 交易标的名称和类别、权属状况、相关资产运营情况

标的企业名称：厦门市特房海湾投资有限公司。

成立时间：2003 年 1 月 30 日。

公司类别：其他有限责任公司。

注册地址及主要办公地址：厦门市思明区展鸿路 83 号特房波特曼财富中心 B 座 12 层 A、B、C 区。

法定代表人：康激。

注册资本：70,000 万元人民币。

实缴资本：70,000 万元人民币。

权属状况：原为发行人持股 80%，厦门市特房筓笪开发有限公司（控股股东为发行人）持股 20%。

经营范围：对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；房地产开发经营；房屋建筑业；市政道路工程建筑。

历史沿革情况：特房海湾成立时原注册资本为 30,000.00 万元，由厦门经济特区工程建设公司、厦门经济特区房地产开发公司（现已更名为厦门经济特区房地产开发集团有限公司）、厦门市筓笪新市区开发建设公司（现已更名为厦门市特房筓笪开发有限公司，以下简称“特房筓笪公司”）共同持有。根据 2005 年 8 月 2 日股东会决议及 2005 年 11 月 7 日股东会决议、公司章程修正案的规定，各股东按原比例减少注册资本 21,000.00 万元，变更后的资本为 9,000.00 万元。2007 年根据厦门住宅建设集团有限公司“厦住集团〔2007〕189 号文件”厦门经济特区工程建设公司所持有的 33.33%股权转让给厦门建设工程有限公司（现已更名为厦门万银投资发展有限公司）。2012 年根据厦门万银投资发展有限公司与厦门特房签订的股权转让协议，厦门万银投资发展有限公司将持有的 33.33%股权转让给厦门特房。根据 2017 年 6 月 16 日股东会决议及新的章程的规定，特房海湾注册资本由 9,000.00 万元增加至 15,000.00 万元，实收资本由 9,000.00 万元增加

至 15,000.00 万元。新增的注册资本由股东厦门特房以货币的形式认缴 6,000.00 万元。增资后，特房海湾注册资本 15,000.00 万元，实收资本 15,000.00 万元。根据 2018 年 7 月 4 日股东会决议及新的章程的规定，特房海湾注册资本由 15,000.00 万元增加至 70,000.00 万元，实收资本由 15,000.00 万元增加至 70,000.00 万元。新增的注册资本由股东厦门特房、特房筑笃公司分别以货币的形式认缴 44,000.00 万元及 11,000.00 万元。增资后，特房海湾注册资本 70,000.00 万元，实收资本 70,000.00 万元。

截至目前，特房海湾诚信情况良好，不存在重大未决诉讼、仲裁事项，不存在重大违法违规、重大债务逾期和失信行为。

发行人为该标的企业子公司厦门科海联合房地产有限公司担保情况：

贷款银行	担保余额 (万元)	贷款 利率	贷款 种类	贷款期限
建行厦门分行	16,736.78	3.70%	城镇化建设贷款	2016.03.29-2026.03.28
	12,086.70	3.70%		2016.07.21-2026.07.20
合计	28,823.48			

该标的企业占用发行人资金的情况：无。

（2）主要财务情况

特房海湾的主要财务状况（合并）如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月/3 月末（未经审计）	2022 年度/末（经审计）
总资产	174,266.25	183,696.89
货币资金	10,395.94	17,371.64
总负债	102,315.76	110,364.52
净资产	71,950.48	73,332.37
营业收入	1,115.81	9,370.70
净利润	-1,381.89	-8,816.72
经营活动产生的现金流量净额	-5,439.14	11,939.57
投资活动产生的现金流量净额	-2.15	446.74
筹资活动产生的现金流量净额	-1,534.41	-5,381.26

（四）交易协议的主要内容及履约安排

本次交易形式为无偿划转，将根据有权决策机构通知执行，不涉及交易合同、交易价格、支付方式、支付期限、交付或过户时间安排、合同的生效条件、生效时间、违约责任。

（五）相关决策情况

针对上述重大资产重组事项，发行人已于 2023 年 6 月 25 日收到厦门市国资委下发的《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》（厦国资产〔2023〕125 号）。

截至本受托报告出具日，本次重大资产重组事项所涉及相关工商变更尚未完成市场监督管理部门审核以及股权登记过户等交割手续。特房建工、厦门房股及特房海湾在划转基准日至本次股权划转完成日期间对应的损益归厦门特区建设投资集团所有。

公司债券受托管理人中信证券股份有限公司后续将根据《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持有人会议规则》等相关规定，召开债券持有人会议。近期将发布召开持有人会议的相关公告，敬请投资者留意。

（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，中信证券就重大资产无偿划转及重大资产重组的情况与发行人进行了充分沟通。

上述重大资产重组事项完成后，未来发行人主营业务将剥离工程结算、代建管理板块，重点聚焦于房地产开发业务等业务板块。上述标的公司 2022 年末净资产合计占发行人净资产比重为 22.49%，划转后对发行人合并口径净资产规模将有所下降；上述标的公司 2022 年度净利润合计 1,764.76 万元，金额较小，预计不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。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，发行人已对上述事项予以披露。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 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 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。

三、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重大资产无偿划转及重大资产重组的临时受托管理事务报告》之盖章页）

