

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
公司债券增加担保措施及债项信用等级调升
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8月2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）公司债券基本情况及原有增信措施

序号	债券全称	债券简称	债券代码	起息日	余额（亿元）	原有增信措施
1	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）	21 特房 03	188138.SH	2021-05-24	16.00	无增信
2	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）	21 特房 04	188370.SH	2021-07-09	10.63	无增信
3	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）	21 特房 05	185130.SH	2021-12-16	15.00	无增信
4	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）	22 特房 01	185538.SH	2022-03-18	8.90	无增信

（二）增信措施变更原因及变更程序履行情况

根据《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》、《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》、《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》以及《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，“关于厦门经济特区房地产开发集团有限公司资产划转及重大资产重组并就本期债券增设增信措施的议案”已于 2023 年 7 月 20 日由上述各期债券持有人会议表决通过，议案内容详见上述公告。

发行人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”）对“21 特房 03”、“21 特房 04”、“21 特房 05”以及“22 特房 01”提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保的完成情况如下：

2023 年 7 月 26 日，轨道集团与发行人完成签署《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）之担保协议》、《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）之担保协议》、《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（第四期）之担保协议》以及《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）之担保协议》，并于 2023 年 7 月 26 日出具《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）之保证担保函》、《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）之保证担保函》、《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）之保证担保函》以及《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）之保证担保函》。

（三）变更后的增信措施基本情况

轨道集团对“21 特房 03”、“21 特房 04”、“21 特房 05”以及“22 特房 01”提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保，基本情况如下：

增信主体：厦门轨道建设发展集团有限公司

增信类型：全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保

金额及责任承担范围：上述各只债券的本金、利息及其孳息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应支付的费用

责任承担的前提条件：发行人不能在上述债券约定的期限内按约定偿付债券本金和/或利息

增信期间及责任承担期间：上述各只债券的存续期及上述各只债券到期日后二年止

（四）增信主体基本情况

公司名称：厦门轨道建设发展集团有限公司

公司性质：有限责任公司（国有独资）

成立时间：2011年11月11日

注册地址：厦门市思明区湖滨中路86号、88号

法定代表人：王文格

注册资本：3,000,000.00万元人民币

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。）

控股股东/实际控制人：厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

截至2022年末,轨道集团资产总额1,809.55亿元,负债总额1,117.67亿元,净资产691.88亿元。2022年实现营业收入107.91亿元,净利润3.69亿元。截至2022年末,轨道集团已累计对外担保69.45亿元,其中为购房者提供的银行按揭贷款保证金总额为67.05亿元。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,轨道集团主体信用等级为AAA,评级展望为稳定。

（五）债项信用等级调升

2023年7月，发行人发行的21特房03、21特房04、21特房05和22特房01追加由控股股东轨道集团提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。经新世纪评级评定，轨道集团主体信用等级为AAA级，评级展望为稳定，因此决定将21特房03、21特房04、21特房05和22特房01的债项信用等级由AA+级调升至AAA级。

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）》4.6.9、4.7.6条，发行人已就上述公司债券增加担保措施及债项信用等级调升事项进行公告。

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，中信证券就对“21特房03”、“21特房04”、“21特房05”以及“22特房01”增加担保措施及债项信用等级调升的情况与发行人进行了充分沟通：轨道集团经营与财务状况良好，具备提供保证担保的能力，对“21特房03”、“21特房04”、“21特房05”以及“22特房01”提供担保有助于提高发行人的偿债能力以及增强上述债券的偿付安全性。

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公司债券增加担保措施及债项信用等级调升的临时受托管理事务报告》之盖章页）

