

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
资产无偿划转
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》，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）资产划转的背景

发行人于 2023 年 8 月 3 日收到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”）第一届董事会 2023 年第六次会议决议，会议审议通过了新集团架构调整方案的议案，拟将发行人持有的厦门特房旅游文化投资有限公司 100%的股权、厦门特房投资有限公司 100%的股权、厦门市特房新经济产业园运营有限公司 100%的股权和厦门市特房资产运营有限公司 100%的股权无偿划转至轨道集团，及拟将发行人持有的厦门特房嘉盈物业服务有限公司 100%的股权和厦门市特房物业服务有限公司 100%的股权无偿划转至厦门地铁恒顺物泰有限公司（厦门特房旅游文化投资有限公司、厦门特房投资有限公司、厦门市特房新经济产业园运营有限公司、厦门市特房资产运营有限公司、厦门特房嘉盈物业服务有限公司以及厦门市特房物业服务有限公司，以下合称“标的公司”）。

截至 2022 年末，上述标的公司资产总额合计为 485,950.42 万元、净资产合计 181,099.56 万元，2022 年度营业收入合计 38,731.63 万元。

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）》，本次资产划转未导致发行人业务、资产、收入发生重大变化，且划出的资产总额、资产净额和营业收入占公司最近一个会计年度经审计资产总额、资产净额及营业收入的比例未达到 50%以上。因此，上述资产无偿划转方案不构成重大资产重组。

（二）资产划转方案及标的公司情况

表：方案基本情况

单位：万元

序号	资产名称	交易方式	资产规模（2022 年末）
1	厦门特房旅游文化投资有限公司 100%的股权	无偿划转	270,638.77
2	厦门特房投资有限公司 100%的股权	无偿划转	30,894.68
3	厦门市特房新经济产业园运营有限公司 100%的股权	无偿划转	154,045.91
4	厦门市特房资产运营有限公司 100%的股权	无偿划转	5,962.08
5	厦门特房嘉盈物业服务有限公司 100%的股权	无偿划转	1,106.04
6	厦门市特房物业服务有限公司 100%的股权	无偿划转	23,302.93

1、厦门特房旅游文化投资有限公司（以下简称“特房旅投”）

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2012 年 10 月 12 日

注册地：厦门市同安区西柯一里 7 号楼 606 室

法定代表人：卢丹丹

注册资本：100,000.00 万元人民币

经营范围：许可项目：旅游业务；工程造价咨询业务；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：酒店管理；组织文化艺术交流活动；非居住房地产租赁；物业管理；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动。

(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

控股股东：厦门经济特区房地产开发集团有限公司

实际控制人：厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

经营情况：

单位：万元

项目	2022 年度/末（经审计）
总资产	270,638.77
总负债	239,730.78
净资产	30,907.98
营业收入	14,160.55
净利润	-22,096.54
经营活动产生的现金流量净额	72,553.25

截至目前，特房旅投诚信情况良好，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。

发行人为特房旅投提供担保情况：

贷款银行	担保余额 (万元)	贷款利率	贷款 种类	贷款期限
建行厦门分行	34,500	3.4%	固定资产贷款	2020.7.3-2035.7.3
建行厦门分行	110,000	3.2%	固定资产贷款	2023.3.30-2038.3.30
合计	144,500			

发行人为特房旅投子公司厦门市特房大帽山境旅游服务有限公司提供担保情况：

贷款银行	担保余额 (万元)	贷款利率	贷款 种类	贷款期限
建行厦门分行	643.50	3.7%	流动资产贷款	2021.11.01-2024.11.01
兴行厦门分行	6,867.25	3.3%	固定资产贷款	2023.7.21-2035.7.20
合计	7,510.75			

2、厦门特房投资有限公司（以下简称“特房投资”）

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2015 年 1 月 7 日

注册地：厦门市思明区展鸿路 81 号特房波特曼财富中心 A 座 50 楼 B 区

法定代表人：张翔

注册资本：60,000.00 万元人民币

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）；投资管理（法律、法规另有规定除外）；资产管理（法律、法规另有规定除外）；投资咨询（法律、法规另有规定除外）；商务信息咨询；其他未列明商务服务业（不含需经许可审批的项目）。

控股股东：厦门经济特区房地产开发集团有限公司

实际控制人：厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

经营情况：

单位：万元

项目	2022 年度/末（经审计）
总资产	30,894.68
总负债	667.38
净资产	30,227.31
营业收入	10.01
净利润	36.87
经营活动产生的现金流量净额	-18,376.10

截至目前，特房投资诚信情况良好，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。

发行人为特房投资提供担保情况：无。

3、厦门特房嘉盈物业服务有限公司（以下简称“特房嘉盈”）

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2021 年 3 月 3 日

注册地：厦门市思明区展鸿路 83 号 9 层

法定代表人：王锴亮

注册资本：2,100.00 万元人民币

经营范围：一般项目：物业管理；科技推广和应用服务；技术推广服务；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估；非居住房地产租赁；住房租赁；会议及展览服务；科技中介服务；集贸市场管理服务；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；商务秘书服务；市场营销策划；企业形象策划；社会经济咨询服务；专业设计服务；建筑物清洁服务；外卖递送服务；停车场服务；建筑材料销售；灯具销售；日用百货销售；照明器具销售；日用品批发；日用木制品制造；家用电器安

装服务;住宅水电安装维护服务;五金产品零售;五金产品批发;门窗销售;建筑用金属配件销售。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

许可项目:住宅室内装饰装修;酒类经营;理发服务;生活美容服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

控股股东: 厦门经济特区房地产开发集团有限公司

实际控制人: 厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

经营情况:

单位: 万元

项目	2022 年度/末 (经审计)
总资产	1,106.04
总负债	380.20
净资产	725.84
营业收入	883.69
净利润	9.01
经营活动产生的现金流量净额	-353.39

截至目前,特房嘉盈诚信情况良好,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。

发行人为特房嘉盈提供担保情况: 无。

4、厦门市特房新经济产业园运营有限公司 (以下简称“特房产业园”)

企业性质: 有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)

成立时间: 2019 年 11 月 13 日

注册地: 厦门市同安区西柯镇西柯一里 5 号 620 室

法定代表人: 王漫林

注册资本: 70,000.00 万元人民币

经营范围: 许可项目: 房地产开发经营; 住宅室内装饰装修; 建筑智能化系统设计; 烟草制品零售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 物业管理; 房地产咨询; 房地产经纪; 房地产评估; 住房租赁; 非居住房地产租赁; 自有资金投资的资产管理服务; 以自有资金从事投资活动; 社会经济咨询服务; 融资咨询服务; 信息咨询服务 (不含许可类信息咨询服务); 企业管理咨询; 信息技术咨询服务; 市场营销策划; 企业形象策划; 广告设计、代理; 广告制作; 广

告发布；酒店管理；餐饮管理；公共事业管理服务；商业综合体管理服务；停车场服务；会议及展览服务；单位后勤管理服务；工程管理服务；医用口罩零售；日用口罩（非医用）销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

控股股东：厦门经济特区房地产开发集团有限公司

实际控制人：厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

经营情况：

单位：万元

项目	2022 年度/末（经审计）
总资产	154,045.91
总负债	48,064.54
净资产	105,981.38
营业收入	4,664.59
净利润	-1,576.73
经营活动产生的现金流量净额	-16,216.19

截至目前，特房产业园诚信情况良好，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。

发行人为特房产业园提供担保情况：

贷款银行	担保余额 (万元)	贷款利率	贷款种类	贷款期限
建信保险资产管理有限公司	45,000	5.9%	保险债权投资计划	2020.12.30-2030.12.29 附续期选择权 10+1*N
以国开行为牵头行的银团	54,300	3.65%	固定资产贷款	2021.10.25-2039.8.29
合计	99,300			

5、厦门市特房资产运营有限公司（以下简称“特房资产”）

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2012 年 5 月 15 日

注册地：厦门市思明区展鸿路 81 号特房波特曼财富中心 A 座 50 楼 A 区

法定代表人：邓黛黛

注册资本：2,000.00 万元人民币

经营范围：一般项目:自有资金投资的资产管理服务;企业管理;社会经济咨询服务;以自有资金从事投资活动;物业管理;住房租赁;房地产经纪;非居住房地产租

赁;市场营销策划;会议及展览服务;广告制作;广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）;广告设计、代理;平面设计;化妆品零售;服装服饰零售;日用品销售;日用百货销售;日用杂品销售;日用家电零售;办公用品销售;文具用品零售;卫生用品和一次性使用医疗用品销售;日用口罩（非医用）销售;医用口罩零售;玩具、动漫及游艺用品销售;茶具销售;电池销售;体育用品及器材零售;初级农产品收购;食用农产品零售;农副产品销售;豆及薯类销售;新鲜水果零售;新鲜蔬菜零售;水产品零售;互联网销售（除销售需要许可的商品）;第一类医疗器械销售;第二类医疗器械销售;健身休闲活动;洗染服务;洗烫服务;工程管理服务;住宅水电安装维护服务。（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目:食用菌菌种经营;食品互联网销售;烟草制品零售;食品经营;食品经营（销售散装食品）;食品经营（销售预包装食品）;保健食品销售;餐饮服务（不含烧烤）;高危险性体育运动（游泳）;住宅室内装饰装修;各类工程建设活动。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

控股股东：厦门经济特区房地产开发集团有限公司

实际控制人：厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

经营情况：

单位：万元

项目	2022 年度/末（经审计）
总资产	5,962.08
总负债	1,312.16
净资产	4,649.92
营业收入	2,011.14
净利润	141.31
经营活动产生的现金流量净额	369.64

截至目前，特房资产诚信情况良好，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。

发行人为特房资产提供担保情况：无。

6、厦门市特房物业服务有限公司（以下简称“特房物业”）

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2005 年 8 月 4 日

注册地：厦门市思明区望海路 10 号 106、107、108

法定代表人：陈甲斌

注册资本：8,000.00 万元人民币

经营范围：物业管理、房地产管理、停车场经营管理;家政服务。

控股股东：厦门经济特区房地产开发集团有限公司

实际控制人：厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

经营情况：

单位：万元

项目	2022 年度/末（经审计）
总资产	23,302.93
总负债	14,695.80
净资产	8,607.13
营业收入	17,001.66
净利润	511.38
经营活动产生的现金流量净额	-848.28

截至目前，特房物业诚信情况良好，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。

发行人为特房物业提供担保情况：无。

（三）交易对手方情况

1、厦门地铁恒顺物泰有限公司

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2017 年 11 月 9 日

注册地：厦门市集美区集杏海堤 166 号厦门轨道控制中心 113 室

法定代表人：贾丁

注册资本：3,000.00 万元人民币

经营范围：一般项目:物业管理;停车场服务;集中式快速充电站;酒店管理;餐饮管理;社会经济咨询服务;房地产咨询;房地产评估;房地产经纪;市场营销策划;园林绿化工程施工;城市绿化管理;会议及展览服务;广告设计、代理;广告制作;广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）;办公服务;洗染服务;家政服务;建筑物清洁服务;专业保洁、清洗、消毒服务;单位后勤管理服务;安全系统监控服务;非居住房地产租赁;土地使用权租赁;住房租赁;柜台、摊位出租;产业用纺织制成

品销售;服装辅料销售;日用杂品销售;服装服饰零售;鞋帽零售;玩具销售;橡胶制品销售;日用品销售;有色金属合金销售;个人卫生用品销售;纸制品销售;音响设备销售;皮革制品销售;针纺织品销售;电子产品销售;日用百货销售;教育教学检测和评价活动;特种作业人员安全技术培训;安全咨询服务;农副产品销售;水产品零售;电气设备修理;通讯设备修理;通用设备修理;交通设施维修;信息系统集成服务;计算机系统服务;专用设备修理;工程管理服务;信息技术咨询服务;铁路运输辅助活动;园区管理服务;物联网应用服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目:房地产开发经营;各类工程建设活动;餐饮服务(不含烧烤);住宅室内装饰装修;保安培训;食品互联网销售(销售预包装食品);食品经营(销售散装食品);认证服务;建设工程设计;建设工程勘察;城市配送运输服务(不含危险货物)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

控股股东: 厦门轨道建设发展集团有限公司

实际控制人: 厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

经营情况:

单位: 万元

项目	2022 年度/末 (经审计)
总资产	25,421.79
总负债	20,147.80
净资产	5,273.99
营业收入	65,276.44
净利润	3,149.69
经营活动产生的现金流量净额	6,664.24

2、厦门轨道建设发展集团有限公司

企业性质: 有限责任公司(国有独资)

成立时间: 2011 年 11 月 11 日

注册地: 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,专用设备进出口;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

经营情况：

单位：万元

项目	2022 年度/末（经审计）
总资产	18,095,527.98
总负债	11,176,693.48
净资产	6,918,834.50
营业收入	1,079,134.68
净利润	36,874.35
经营活动产生的现金流量净额	-935,231.20

（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，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

针对上述资产无偿划转事项，发行人已于 2023 年 8 月 3 日收到控股股东轨道交通集团第一届董事会 2023 年第六次会议决议。

截至本临时受托报告出具日，本次资产无偿划转事项所涉及相关股权登记过户等交割手续正在办理中。

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）》4.3.3 条，发行人已对上述无偿划转事项予以披露。

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，中信证券就资产无偿划转的情况与发行人进行了充分沟通：上述标的公司2022年末资产合计占发行人资产比重为11.73%，净资产合计占发行人净资产比重为22.62%，划转后对发行人总资产和净资产规模将造成一定程度的缩减；上述标的公司2022年度营业收入合计占发行人营业收入比重为3.83%，占比较小。总体来看，发行人所有存续债券均已由轨道集团提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保，本次资产无偿划转事项不会对发行人存续债券偿付造成实质偿付风险。

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资产无偿划转的临时受托管理事务报告》之盖章页）

