

债券简称：21 特房 04

债券代码：188370.SH

债券简称：22 特房 01

债券代码：185538.SH

债券简称：22 特房 02

债券代码：185947.SH

债券简称：22 特房 03

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

(2023 年度)

发行人

厦门经济特区房地产开发集团有限公司



(厦门市思明区湖滨中路 86 号地铁大厦 B 座 10 楼)

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)

2024 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”、“受托管理人”）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年度报告（2023 年）》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”）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 2023 年 1 月 1 日至 2023 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	7
第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况	11
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 ...	15
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	16
第六节 公司债券本息偿付情况	19
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	20
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	21
第九节 债券持有人会议召开情况	24
第十节 公司债券的信用评级情况	26
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	27
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	28
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	29

第一节 公司债券概况

1、21 特房 04

单位：亿元 币种：人民币

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.SH
起息日	2021 年 7 月 9 日
到期日	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）
债券余额	10.63
截止报告期末的利率（%）	4.00
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
评级情况	截至报告期末，发行人主体评级 AA+，本期债券债项评级 AAA
增信措施	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
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	发行人赎回选择权、投资者回售选择权、发行人调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况	报告期内不涉及
报告期内行权日	报告期内不涉及

2、22 特房 01

单位：亿元 币种：人民币

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.SH

起息日	2022 年 3 月 18 日
到期日	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）
债券余额	8.90
截止报告期末的利率（%）	3.88
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
评级情况	截至报告期末，发行人主体评级 AA+，本期债券债项评级 AAA
增信措施	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
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	发行人赎回选择权、投资者回售选择权、发行人调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况	报告期内不涉及
报告期内行权日	报告期内不涉及

3、22 特房 02

单位：亿元 币种：人民币

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.SH
起息日	2022 年 6 月 28 日
到期日	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）

债券余额	5.00
截止报告期末的利率（%）	2.93
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
评级情况	截至报告期末，发行人主体评级 AA+，本期债券债项评级 AAA
增信措施	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
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	发行人赎回选择权、投资者回售选择权、发行人调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况	报告期内不涉及
报告期内行权日	报告期内不涉及

4、22 特房 03

单位：亿元 币种：人民币

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.SH
起息日	2022 年 6 月 28 日
到期日	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）
债券余额	10.00
截止报告期末的利率（%）	3.18
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
评级情况	截至报告期末，发行人主体评级 AA+，本期债券债项评级 AAA

增信措施	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
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	发行人赎回选择权、投资者回售选择权、发行人调整票面利率选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况	报告期内不涉及
报告期内行权日	报告期内不涉及

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，持续跟踪发行人的信息披露情况、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，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人公开披露各项信息。报告期内，受托管理人持续督促发行人履行信息披露义务，包括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。

报告期内，未发现发行人发生对债券偿付产生重大不利影响的事项。

二、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关增信措施、投资者权益保护措施及风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

三、持续关注增信措施

21 特房 04、22 特房 01、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。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、监测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偿付能力存在重大不利变化的情况。

四、监督债券募集资金专项账户及募集资金使用情况

报告期内，21 特房 04、22 特房 01、22 特房 02、22 特房 03 不涉及募集资金使用。在债券募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并按照监管要求和协议约定定期检查发行人公司债券募集资金存储、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，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

五、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2023 年 6 月 30 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（2022 年度）》。

受托管理人于 2023 年 2 月 10 日就发行人董事、董事长、总经理和信息披露事务负责人发生变动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、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》。

受托管理人于 2023 年 6 月 30 日就发行人重大资产无偿划转及重大资产重组事项在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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》，并于 2023 年 11 月 16 日对相关进展在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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无偿划转及重大资产重组进展的临时受托管理事务报告》。

受托管理人于 2023 年 8 月 2 日就“21 特房 03”、“21 特房 04”、“21 特

房 05”及“22 特房 01”增加担保措施及债项评级调升事项在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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》。

受托管理人于 2023 年 8 月 14 日就发行人资产无偿划转事项在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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》，并分别于 2023 年 9 月 15 日、2023 年 9 月 22 日、2023 年 11 月 28 日、2023 年 12 月 21 日就相关进展披露了《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进展的临时受托管理事务报告》、《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进展的临时受托管理事务报告（二）》、《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进展的临时受托管理事务报告（三）》、《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进展的临时受托管理事务报告（四）》。

受托管理人于 2023 年 8 月 23 日就发行人董事、董事长、法定代表人及总经理发生变动的事项在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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董事、董事长、法定代表人、总经理发生变动的临时受托管理事务报告》。

受托管理人于 2023 年 10 月 19 日就发行人当年累计无偿划转的资产超过上年末净资产百分之三十的事项在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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当年累计无偿划转的资产超过上年末净资产百分之三十的临时受托管理事务报告》。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《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持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，因

发行人涉及资产划转及重大资产重组并就 21 特房 04 增设增信措施，触发 21 特房 04 持有人会议召开条件，具体会议召开及决议等情况详见“第九节 债券持有人会议召开情况”。

受托管理人按照《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持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，因发行人涉及资产划转及重大资产重组并就 22 特房 01 增设增信措施，触发 22 特房 01、22 特房 02 及 22 特房 03 持有人会议召开条件，具体会议召开及决议等情况详见“第九节 债券持有人会议召开情况”。

七、督促履约

报告期内，受托管理人已督促 21 特房 03、21 特房 04、22 特房 01、22 特房 02 和 22 特房 03 按期足额付息，已督促 21 特房 01、21 特房 05 按期足额兑付。受托管理人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 2023 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

发行人是厦门轨道建设发展集团有限公司的核心企业之一，以住宅地产为核心的国有房地产企业。发行人在投身城市开发建设过程中，始终秉承“构筑有形，追求无限”的企业精神和“责任，让生活更美好”的企业理念，致力于建造温馨美好的生活家园，多年来赢得了政府和社会大众的广泛认可，屡获“全国房地产开发企业500强、中国服务业企业500强、全国守合同重信用企业、福建省企业百强、福建服务业企业100强、厦门市企业100强”等殊荣，发行人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。

发行人具有国家建设部核定的综合开发一级资质，发行人物业开发业务以住宅项目开发为主，辅以商业店面、写字楼、酒店等多种物业。发行人在物业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。目前发行人的物业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、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，国家在“双向调控、分类指导”的基调下，以“稳地价、稳房价、稳预期”为目标，因城施策促进房地产市场健康发展。为促进房地产市场稳定发展，有关部门和地方出台了一系列政策措施，相关数据表明，这些政策措施正在显现积极效果。从长远看，房地产市场仍然具有持续健康发展的条件。

发行人作为厦门老牌国企，深韵闽南文化，在厦门和漳州等地有着成熟的品牌及良好的口碑，当前在售项目主要聚焦厦门的环东核心区板块和漳州市区核心

位置。发行人在板块价值基础上强调优质选址以及产品质量打造，打造满足当前主流需求方向的中心地段学府景观精品社区，以及厦门少有的湾海纯墅产品，漳州项目产品涵盖市场所需求的全产品系，外加自持运营的商业和未来的酒店，为项目的持续热销和发行人后续的可持续经营创造优质条件，建立属于发行人自身的核心竞争力。未来也将持续保持发行人的强大市场地位，以良好的土地质量、投资组合的经常性和稳定收入，跑赢市场。

3、经营业绩

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	2023 年				2022 年			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
物业开发业务	59.31	40.58	31.58	95.97	57.53	36.00	37.43	56.93
工程结算业务	-	-	-	-	37.73	36.15	4.20	37.34
代建管理业务	-	-	-	-	0.46	0.39	15.26	0.45
商品销售业务	0.20	0.19	3.15	0.32	0.29	0.29	2.19	0.29
物业管理业务	0.25	0.39	-59.40	0.40	1.53	1.40	8.35	1.51
酒店业务	-	-	-	-	1.38	1.17	14.84	1.36
信息技术服务	0.12	0.11	13.40	0.20	-	-	-	-
销售代理业务	0.05	0.01	77.96	0.07	-	-	-	-
租赁业务	1.58	2.06	-30.16	2.56	1.93	1.47	23.95	1.91
其他	0.30	0.14	52.54	0.48	0.20	0.15	21.18	0.19
合计	61.80	43.48	29.64	100.00	101.04	77.01	23.78	100.00

二、发行人 2023 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	2023 年末	2022 年末	变动比例	变动比例超过 30%的原因
1	总资产	290.85	414.31	-29.80	-
2	总负债	246.34	334.26	-26.30	-
3	净资产	44.51	80.05	-44.39	主要系根据厦门市国资委相关文件精神及集团内部业务调整，发行人多家公司划出

序号	项目	2023 年末	2022 年末	变动比例	变动比例超过 30%的原因
4	归属母公司股东的净资产	43.18	72.44	-40.40	主要系根据厦门市国资委相关文件精神及集团内部业务调整，发行人多家子公司划出
5	资产负债率	84.70	80.68	4.98	-
6	流动比率	1.45	1.92	-24.52	-
7	速动比率	0.34	0.66	-48.76	主要系货币资金因归还公司债券本金而大幅减少
8	期末现金及现金等价物余额	23.60	69.64	-66.12	主要系本期取得借款收到的现金大幅减少

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	61.80	101.04	-38.84	主要系根据厦门市国资委相关文件精神及集团内部业务调整，发行人多家子公司划出
2	营业成本	43.48	77.01	-43.54	主要系根据厦门市国资委相关文件精神及集团内部业务调整，发行人多家子公司划出
3	利润总额	4.67	-4.08	214.30	主要系上年同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	1.46	-7.26	120.16	主要系上年同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	1.23	-7.53	116.38	主要系上年同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	1.66	-7.30	122.81	主要系上年同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	经营活动产生的现金流净额	28.82	-22.00	231.01	主要系上年同期支付洪塘头 TOD 首期地价款 29.35 亿元
8	投资活动产生的现金流净额	-25.92	0.85	-3,152.30	主要系投资支出大幅增长

序号	项目	本期	上年同期	变动比例	变动比例超过 30%的原因
9	筹资活动产生的现金流净额	-48.94	12.95	-478.86	主要系本期取得借款收到的现金大幅减少
10	应收账款周转率	10.13	11.38	-10.97	-
11	存货周转率	0.22	0.38	-41.66	主要系本期营业成本减少

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

报告期内，21 特房 04、22 特房 01、22 特房 02、22 特房 03 不涉及募集资金使用或者整改。21 特房 04、22 特房 01、22 特房 02、22 特房 03 募集资金使用完毕前，发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。目前专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

经核查，报告期内，公司债券募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书承诺的用途和使用计划及定期报告披露内容一致。

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：

2023年2月7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、总经理和信息披露事务负责人发生变动的公告》。中信证券于2023年2月10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、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》对该事项进行说明。

2023年4月28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2022年年度报告》。

2023年6月27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重大资产无偿划转及重大资产重组的公告》。中信证券于2023年6月30日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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》对该事项进行说明。

2023年7月27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“21特房03”、“21特房04”、“21特房05”及“22特房01”增加担保措施的公告》；2023年8月2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“21特房03”、“21特房04”、“21特房05”及“22特房01”债项信用等级调升的公告》。中信证券于2023年8月2日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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》对上述事项进行说明。

2023年8月7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资产无偿划转的公告》。中信证券于2023年8月14日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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》对该事项进行说明。

2023年8月16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长、法定代表人、总经理发生变动的公告》；2023年8月17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2023年8月23日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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董事、董事长、法定代表人、总经理发生变动的临时受托管理事务报告》对上述事项进行说明。

2023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（2023年）》。

2023年9月8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资产无偿划转进展的公告》。中信证券于2023年9月15日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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进展的临时受托管理事务报告》对该事项进行说明。

2023年9月19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资产无偿划转进展的公告（二）》。中信证券于2023年9月22日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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进展的临时受托管理事务报告（二）》对该事项进行说明。

2023年10月13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当年累计无偿划转的资产超过上年末净资产百分之三十的公告》。中信证券于 2023 年 10 月 19 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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当年累计无偿划转的资产超过上年末净资产百分之三十的临时受托管理事务报告》对该事项进行说明。

2023 年 11 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无偿划转及重大资产重组进展的公告》。中信证券于 2023 年 11 月 16 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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无偿划转及重大资产重组进展的临时受托管理事务报告》对该事项进行说明。

2023 年 11 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资产无偿划转进展的公告（三）》。中信证券于 2023 年 11 月 28 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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进展的临时受托管理事务报告（三）》对该事项进行说明。

2023 年 12 月 15 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资产无偿划转进展的公告（四）》。中信证券于 2023 年 12 月 21 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《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进展的临时受托管理事务报告（四）》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

报告期内，发行人已于 2023 年 7 月 10 日支付了 21 特房 04 于 2022 年 7 月 9 日至 2023 年 7 月 8 日期间的利息 4,252.00 万元。报告期内，21 特房 04 未涉及本金偿付事宜。

报告期内，发行人已于 2023 年 3 月 20 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。报告期内，22 特房 01 未涉及本金偿付事宜。

报告期内，发行人已于 2023 年 6 月 28 日支付了 22 特房 02 于 2022 年 6 月 28 日至 2023 年 6 月 27 日期间的利息 1,465.00 万元。报告期内，22 特房 02 未涉及本金偿付事宜。

报告期内，发行人已于 2023 年 6 月 28 日支付了 22 特房 03 于 2022 年 6 月 28 日至 2023 年 6 月 27 日期间的利息 3,180.00 万元。报告期内，22 特房 03 未涉及本金偿付事宜。

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 04、22 特房 01、22 特房 02 和 22 特房 03 当期利息。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）	2023 年 12 月 31 日/2023 年度	2022 年 12 月 31 日/2022 年度
资产负债率（%）	84.70	80.68
流动比率（倍）	1.45	1.92
速动比率（倍）	0.34	0.66
EBITDA 利息倍数	1.82	0.65

从短期指标来看，2022 年末及 2023 年末，发行人流动比率分别为 1.92、1.45，速动比率分别为 0.66、0.34，发行人最近一年流动比率及速动比率有所下降。

从长期指标来看，2022 年末及 2023 年末，发行人资产负债率分别为 80.68%、84.70%，发行人资产负债率有所提高。

从 EBITDA 利息倍数来看，2022 年度及 2023 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 0.65 及 1.82，发行人 2023 年度 EBITDA 利息倍数有所上升，主要系发行人 2023 年度利润总额大幅提高。

发行人 2023 年度财务指标较 2022 年度变化较大，主要系根据厦门市国资相关文件精神，将厦门特房建设工程集团有限公司、厦门市特房海湾投资有限公司及厦门市房地产股份有限公司股权划出至厦门特区建设投资集团有限公司，此外因集团内部业务调整，将原子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等 6 家股权划入轨道集团或轨道集团内其他公司。报告期内，发行人均按时偿还各项有息债务，并按期支付利息，未发生过违约情况，且轨道集团及发行人经营正常，货币资金较为充裕，融资渠道通畅。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

2023 年 7 月 20 日，经债券持有人会议表决通过，21 特房 04 及 22 特房 01 追加由厦门轨道建设发展集团有限公司提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

报告期末，21 特房 04、22 特房 01、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。

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：0592-5827963

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、资源及服务板块、物资板块及物业开发板块。根据《厦门市人民政府关于公布 2023 年市重点项目名单的通知》，2023 年厦门市城乡基础建设项目 134 个，总投资额为 4,117.31 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 1,216.29 亿元，占城乡基础建设项目总投资额的 29.54%。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 2023 年度，厦门轨道建设发展集团有限公司总资产为 1,878.36 亿元，较上年末增长 3.80%；净资产为 705.39 亿元，较上年末增长 1.95%；资产负债率为 62.45%。2023 年度，厦门轨道建设发展集团有限公司营业收入为 85.78 亿元，较上年降低 20.51%，主要系特房建工划出并表范围，厦门轨道建设发展集团有限公司剥离工程结算板块；净利润为 4.97 亿元，较上年增长 34.76%。

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，21 特房 04 及 22 特房 01 追加由厦门轨道建设发展集团有限公司提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；21 特房 04、22 特房 01、22 特房 02 和 22 特房 03 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

发行人设立募集资金专项账户，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 21 特房 04、22 特房 01、22 特房 02、22 特房 03 的增信机制及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

受托管理人按照《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持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，因发行人涉及资产划转及重大资产重组并就 21 特房 04 增设增信措施，触发 21 特房 04 持有人会议召开条件，2023 年 7 月 14 日，发行人召开了“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）2023 年第一次债券持有人会议”，就“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”进行审议。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（第三期）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，该议案已经债券持有人会议表决通过。21 特房 04 已追加由厦门轨道建设发展集团有限公司提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。截至报告期末，相关资产划转事项已完成工商变更手续。

受托管理人按照《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持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，因发行人涉及资产划转及重大资产重组并就 22 特房 01 增设增信措施，触发 22 特房 01、22 特房 02 及 22 特房 03 持有人会议召开条件，具体情况分别如下：

（1）2023 年 7 月 14 日，发行人召开了“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）2023 年第一次债券持有人会议”，就“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”进行审议。根据《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》，该议案已经债券持有人会议

表决通过。22 特房 01 已追加由厦门轨道建设发展集团有限公司提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。截至报告期末，相关资产划转事项已完成工商变更手续。

（2）2023年7月14日，发行人召开了“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）2023年第一次债券持有人会议”，就“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的议案”进行审议。根据《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（第二期）（品种一）2023年第一次债券持有人会议结果的公告》，该议案已经债券持有人会议表决通过。截至报告期末，相关资产划转事项已完成工商变更手续。

（3）2023 年 7 月 14 日，发行人召开了“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）2023 年第一次债券持有人会议”，就“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的议案”进行审议。根据《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（第二期）（品种二）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，该议案已经债券持有人会议表决通过。截至报告期末，相关资产划转事项已完成工商变更手续。

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 2023 年 6 月 27 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 04、22 特房 01 信用等级 AA+，22 特房 02、22 特房 03 信用等级 AAA，发行人主体信用等级 AA+，评级展望为稳定。

由于公司债券 21 特房 04、22 特房 01 追加由厦门轨道建设发展集团有限公司提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2023 年 7 月 27 日出具了《关于调整厦门经济特区房地产开发集团有限公司发行的 21 厦门特房 MTN001、21 特房 03、21 特房 04、21 特房 05 和 22 特房 01 信用等级的公告》，调整 21 特房 04、22 特房 01 的信用等级为 AAA。

作为 21 特房 04、22 特房 01、22 特房 02 和 22 特房 03 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

1、2023 年度信息披露事务负责人变动事项

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，不再担任发行人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由卢丹丹同志变更为阮悦欣同志。

2、2024 年度信息披露事务负责人变动事项

2024 年 4 月 17 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、总经理和信息披露事务负责人发生变动的公告》。根据控股股东厦门轨道建设发展集团有限公司“厦轨道〔2024〕94 号”文，庄健同志任公司总经理。根据发行人安排，发行人信息披露事务负责人由阮悦欣同志变更为庄健同志。

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

一、募集资金使用承诺

发行人在 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。

二、投资者保护机制

发行人在 22 特房 01、22 特房 02 及 22 特房 03 的债券募集说明书中设置了偿债保障措施承诺及救济措施。截至报告期末，上述投资者保护条款尚未触发。

（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（2023 年度）》之盖章页）

