

债券代码：185948.SH

债券简称：22 特房 03

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
出售转让及无偿划转资产的
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：2025 年 3 月 19 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 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》（以下简称“《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[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

发行人于2025年3月17日就资产出售转让及无偿划转事项公告了《厦门经济特区房地产开发集团有限公司关于出售转让及无偿划转资产的公告》，主要内容如下：

（一）交易背景

厦门特房于2025年3月13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”）《关于波特曼资产重组相关事宜的通知》（厦国资产〔2025〕45号），为进一步推动聚焦主责主业发展，提升资产运营管理效率，厦门特房拟将波特曼财富中心对外出售转让及划转，具体方案如下：

厦门特房拟将波特曼财富中心A栋完整办公楼及负二层停车位按账面净值出售转让给厦门翔业集团有限公司（以下简称“翔业集团”）或其指定的全资子公司，上述资产价值为10.4亿元（不含税，其中涉及的原应由厦门市土地开发总公司回购的137个车位按经厦门市财政审核中心审核的建设成本转让），不含税交易价格为10.4亿元，交易预计产生损益0亿元。

厦门特房拟将波特曼财富中心B栋部分楼层、负一层84个停车位、负三层137个停车位按账面净值出售转让给厦门国有资本运营有限责任公司（以下简称“资本公司”）或其指定的全资子公司，上述资产价值为1.6亿元（不含税，其中上述车位系原应由厦门市土地开发总公司回购，按经厦门市财政审核中心审核的建设成本转让），不含税交易价格为1.6亿元，交易预计产生损益0亿元。

厦门特房拟将波特曼财富中心B栋剩余楼层、裙楼、负一层剩余停车位、负三层剩余停车位按账面净值无偿划转至资本公司或其指定的全资子公司，相关资产价值为20.36亿元；并将与波特曼财富中心关联的抵押贷款5.4亿元及基准日后利息一并划转，由资本公司承担还款等全部义务。

本次交易所涉买卖双方和资产划转税金由受让方承担。

本次交易不构成重大资产重组。

（二）交易各方的情况

1、转让方：厦门经济特区房地产开发集团有限公司

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：2006年6月8日

注册地：厦门市思明区湖滨中路86号地铁大厦B座10楼

法定代表人：庄健

注册资本：256,364.437363万元人民币

经营范围：1、经营、管理授权范围内的国有资产；2、道路、桥梁、隧道、码头、仓储、市场等城市基础设施的投资；3、房地产开发与经营管理、经纪与代理；4、从事酒店业、物业管理、监理、证券业、贸易的投资；5、批发、零售金属材料、建筑材料、木制品、百货、五金交电；6、批发机械电子设备；7、建筑工程施工（凭资质证书经营）。

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	2023年度/末（经审计）
总资产	2,908,549.30
总负债	2,463,405.35
净资产	445,143.95
营业收入	617,994.56
净利润	14,632.55
经营活动产生的现金流量净额	288,226.10

资信和诚信情况：截至目前，发行人诚信情况良好，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。

2、受让方一：厦门翔业集团有限公司

企业性质：有限责任公司（国有控股）

成立时间：1994年12月8日

注册地：厦门市思明区仙岳路396号

法定代表人：苏玉荣

注册资本：684,605 万元人民币

经营范围：根据国有资产监督管理部门的授权，运营、管理授权范围内的国有资本；航空货物运输；航空旅客运输；通用航空活动；机场；空中交通管理；其他航空运输辅助活动；企业总部管理；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）；其他未列明企业管理服务（不含须经审批许可的项目）；社会经济咨询（不含金融业务咨询）；商务信息咨询；企业管理咨询；物业管理；会议及展览服务；广告的设计、制作、代理、发布；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；人才中介服务；职业中介服务；房地产中介服务（不含评估）；黄金现货销售；白银现货销售；珠宝首饰零售。

控股股东：厦门市国有资产监督管理委员会

实际控制人：厦门市国有资产监督管理委员会

经营情况：

单位：万元

项目	2023 年度/末（经审计）
总资产	5,027,171.84
总负债	2,580,245.82
净资产	2,446,926.02
营业收入	1,652,131.37
净利润	74,365.93
经营活动产生的现金流量净额	10,540.36

资信和诚信情况：截至目前，翔业集团诚信情况良好，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。

与发行人的关系：翔业集团与发行人无关联关系。

3、受让方二：厦门国有资本运营有限责任公司

企业性质：其他有限责任公司

成立时间：2018 年 12 月 14 日

注册地：中国（福建）自由贸易试验区厦门片区同益路 9 号地产大厦第 6 层

法定代表人：张立勇

注册资本：500,000 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）；依法从事对非公开交易的企业股权进行投资以及相关咨询服务；投资管理（法律、法规另有规定除外）。

控股股东：厦门火炬集团有限公司

实际控制人：厦门市国有资产监督管理委员会

经营情况：

单位：万元

项目	2023 年度/末（经审计）
总资产	812,783.55
总负债	315,127.00
净资产	497,656.55
营业收入	89,010.82
净利润	6,388.43
经营活动产生的现金流量净额	2,164.01

资信和诚信情况：截至目前，资本公司诚信情况良好，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。

与发行人的关系：资本公司与发行人无关联关系。

（三）交易标的基本情况

标的名称：波特曼财富中心（海峡交流中心二期 B 地块）

类别：土地使用权及建筑物

位置：厦门市思明区展鸿路 81、83、85、89 号

数量：359,981.34 平方米建筑物及相应国有建设用地使用权

权属：厦门特房

2023 年末的账面价值：332,884.20 万元人民币

2024 年 11 月末的账面价值：322,625.41 万元人民币

（四）交易安排、协议签署情况及履约进展

本次交易基准日为 2024 年 11 月 30 日，发行人向翔业集团或其指定的全资子公司出售转让资产的交易对价为 10.4 亿元（不含税），交易对价与基准日账面净值相同；发行人向资本公司或其指定的全资子公司出售转让资产的交易对价为

1.6 亿元（不含税），交易对价与基准日账面净值相同；发行人向资本公司或其指定的全资子公司无偿划转资产将导致发行人合并口径净资产减少 14.96 亿元，占 2023 年末净资产的 33.61%。相关资产出售转让及划转工作将按协议约定进行。

（五）交易相关的决策情况

针对上述资产出售转让及无偿划转事项，发行人已于 2025 年 3 月 13 日收到厦门市国资委《关于波特曼资产重组相关事宜的通知》（厦国资产〔2025〕45 号）。

截至本报告出具之日，本次资产出售转让及无偿划转事项所涉及协议签署、相关产权登记过户等交割手续正在办理中。

三、影响分析

本次出售转让涉及的资产均按照账面净值或经厦门市财政审核中心审核的建设成本出售，预计产生损益 0 亿元；本次无偿划转资产将导致发行人合并口径净资产减少 14.96 亿元，占 2023 年末净资产的 33.61%。

发行人所有存续债券均由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。根据发行人公告，“22 特房 03”拟于 2025 年 6 月 30 日（2025 年 6 月 28 日为休息日，延后至其后的第一个交易日）赎回及提前摘牌。总体来看，本次出售转让及无偿划转资产事项预计不会导致“22 特房 03”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 22 特房 03 的债券受托管理人，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，就上述资产出售转让及无偿划转事项与发行人进行了充分沟通，并根据《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 10 月修订）》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 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。

债券持有人可于发行人公告披露后 5 个工作日内就上述事项提议召集债券持有人会议并以书面形式告知中信证券，若单独或者合计持有未偿还份额 10% 以上的债券持有人于发行人公告披露后 5 个工作日内提议召集债券持有人会议，发行人将根据《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》等相关规定就上述事项召集债券持有人会议。若债券持有人在上述日期内未提议召集债券持有人会议，则发行人将按照厦门市国资委《关于波特曼资产重组相关事宜的通知》（厦国资产〔2025〕45 号）的相关要求执行本次资产出售转让及划转事项。

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

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出售转让及无偿划转资产的临时受托管理事务报告》之盖章页）

