



新世纪评级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关注公告

受厦门经济特区房地产开发集团有限公司（以下简称“厦门特房集团”或“公司”）委托，上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪评级”或“本评级机构”）对公司主体及相关债项进行了信用评级。除因本次评级事项使本评级机构与评级对象构成委托关系外，本评级机构、评级人员与评级对象不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

2024年6月28日，本评级机构出具《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》。通过对厦门特房集团主要信用风险要素的分析，本评级机构评定公司个体信用级别aa，基于公司作为厦门轨道建设发展集团有限公司（简称“厦门轨道集团”），评定主体信用等级AA+/稳定；22特房03由厦门轨道集团提供全额无条件不可撤销的连带责任担保，信用级别为AAA。

图表1. 公司主体及存续债评级情况

个体信用级别	支持因素	主体信用级别	债券级别
aa	+1	AA+/稳定	22特房03: AAA

根据公司2025年3月17日发布的《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》（简称“《公告》”），根据厦门市人民政府国有资产监督管理委员会《关于波特曼资产重组相关事宜的通知》（厦国资产[2025]45号），公司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。公司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（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。公司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





上海新世纪资信评估投资服务有限公司

Shanghai Brilliance Credit Rating & Investors Service Co., Ltd.

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。上述交易所涉买卖双方和资产划转税金由受让方承担。

本评级机构经过与公司沟通了解到，上述资产出售转让及无偿划转事项目的在于推动公司聚焦主责主业发展，提升资产运营管理效率。上述交易基准日期为 2024 年 11 月 30 日，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公司合并口径净资产减少 14.96 亿元，占 2023 年末净资产的 33.61%。截至本关注公告出具日，上述资产出售转让及无偿划转事项所涉及协议签署及相关产权登记过户等手续仍在办理中。

新世纪评级认为，上述事项将导致公司物业租赁业务规模收缩，且资产及净资产规模将有所下降，但尚未对公司信用质量产生重大不利影响。新世纪评级将持续关注上述事项对公司业务发展和财务状况等方面的影响，以及上述事项对公司信用质量的影响。

特此公告

上海新世纪资信评估投资服务有限公司

2025 年 4 月 3 日

