

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
涉及重大诉讼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 6 月 10 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6月3日就涉及重大诉讼事项公告了《厦门经济特区房地产开发集团有限公司关于涉及重大诉讼的公告》，主要内容如下：

（一）本次诉讼的基本情况

1、收到司法文书的时间

2025年5月29日及6月3日，发行人的母公司厦门轨道建设发展集团有限公司（以下简称“厦门轨道”）收到天津市第一中级人民法院送达的案件材料两份，案号分别为（2025）津01民初68号及（2025）津01民初70号，发行人已知晓上述案件情况。

2、诉讼审理机构

（2025）津01民初68号和（2025）津01民初70号审理机构均为天津市第一中级人民法院。

3、各方当事人基本情况及其法律地位

（2025）津01民初68号和（2025）津01民初70号的当事人信息如下：

（1）原告：中国民生银行股份有限公司天津分行（以下简称“民生银行”）。

（2）被告：天津海滨投资发展有限公司（以下简称“海滨投资”）、厦门特房、Shimao Group Holdings Limited 世茂集团控股有限公司（以下简称“世茂集团”）、天津启航投资发展有限公司（以下简称“启航投资”）、天津远航投资发展有限公司（以下简称“远航投资”）、天津滨北投资发展有限公司（以下简称“滨北投资”）、天津市中澳成功实业有限公司（以下简称“中澳成功”）、厦门轨道。

4、案件的基本情况

(1) (2025)津01民初68号

1) 诉讼案由

海滨投资为“月沙湾一二组团”项目开发建设需要，于2020年2月与民生银行签订《固定资产贷款借款合同》，约定民生银行向海滨投资提供借款人民币壹拾叁亿捌仟万元整(¥1,380,000,000.00)。合同签订后，民生银行于2020年3月向海滨投资放款肆亿贰仟万元整(¥420,000,000.00)。合同履行过程中，海滨投资于2021年3月归还本金13,100万元，并经多次与民生银行签署借款变更协议或展期协议，对所欠利息、罚息延期支付，并对借款期限达成展期至2025年7月10日(含本日)。

对上述借款，海滨投资及滨北投资以其资产提供最高额抵押担保并办理抵押登记，厦门特房、世茂集团、启航投资、远航投资、滨北投资、中澳成功依约提供保证担保。

现民生银行主张，根据《借款展期协议》约定，海滨投资应于展期后每季度至少还款一次且累计还本不低于1,000万元，展期后至今海滨投资并未按约定归还本金，已严重违约，故起诉要求海滨投资立即偿还贷款本息及要求其他被告承担责任。

2) 诉讼请求

①判令被告海滨投资立即向原告偿还贷款本金人民币289,000,000元，和计算至2025年4月21日的贷款利息人民币75,364,376.39元、罚息4,135,562.28元；支付自2025年4月22日起至实际清偿之日止的罚息(以本金289,000,000元为基数，利率按上一结息日前一工作日的5年期LPR加385个基点后再加收30%，以每个结息周期为一个周期调整利率)；支付自2025年4月22日起至实际清偿之日止的复利(以利息75,364,376.39元、罚息4,135,562.28元以及自2025年4月22日起至实际清偿之日止的罚息金额之和为基数，利率按上一结息日前一工作日的5年期LPR加385个基点后再加收30%，以每个结息周期为一个周

期调整利率)。暂计至 2025 年 4 月 21 日,以上金额合计为人民币 368,499,938.70 元。

②判令海滨投资、滨北投资以其各自所提供的抵押物对海滨投资的上述各项债务承担抵押担保责任,原告有权对抵押物折价或者拍卖、变卖所得价款在欠款范围内优先受偿。

③判令发行人、世茂集团、启航投资、远航投资、滨北投资、中澳成功对海滨投资的上述各项债务承担连带保证责任。

④判令厦门轨道对发行人担保责任范围内的债务承担连带责任;对发行人担保责任范围内的债务在未出资范围内承担补充赔偿责任。

⑤判令全体被告共同承担本案诉讼费及原告为实现债权而支出的全部费用(包括但不限于本案的受理费、保全费、律师费、差旅费、执行费、评估费及其他实现债权的一切费用等,具体以实际发生为准)。

(2) (2025)津 01 民初 70 号

1) 诉讼案由

启航投资为“鼓浪湾一二组团”项目建设需要,于 2020 年 2 月与民生银行签订《固定资产贷款借款合同》,约定民生银行向启航投资提供借款人民币肆亿伍仟万元整(¥450,000,000.00)。合同签订后,民生银行于 2020 年 3 月向启航投资放款壹亿伍仟玖佰万元整(¥159,000,000.00)。合同履行过程中,启航投资于 2021 年 3 月归还本金 4,770.00 万元,并经多次与民生银行签署借款变更协议或展期协议,对所欠利息、罚息延期支付,并对借款期限达成展期至 2025 年 7 月 8 日(含本日)。

对上述借款,启航投资及滨北投资以其资产提供最高额抵押担保并办理抵押登记,厦门特房、世茂集团、海滨投资、远航投资、滨北投资、中澳成功依约提供保证担保。

现民生银行主张,根据《借款展期协议》约定,启航投资应于展期后每季度至少还款一次且累计还本不低于 1,000 万元,展期后至今启航投资并未按约定归

还本金，已严重违约，故起诉要求启航投资立即偿还借款本金及要求其他被告承担责任。

2) 诉讼请求

①判令被告启航投资立即向原告偿还借款本金人民币 111,300,000 元，和计算至 2025 年 4 月 21 日的贷款利息人民币 29,025,803.34 元、罚息 1,592,932.83 元；支付自 2025 年 4 月 22 日起至实际清偿之日止的罚息（以本金 111,300,000 元为基数，利率按上一结息日前一工作日的 5 年期 LPR 加 385 个基点后再加收 30%，以每个结息周期为一个周期调整利率）；支付自 2025 年 4 月 22 日起至实际清偿之日止的复利（以利息 29,025,803.34 元、罚息 1,592,932.83 元以及自 2025 年 4 月 22 日起至实际清偿之日止的罚息金额之和为基数，利率按上一结息日前一工作日的 5 年期 LPR 加 385 个基点后再加收 30%，以每个结息周期为一个周期调整利率）。暂计至 2025 年 4 月 21 日，以上金额合计为人民币 141,918,736.20 元。

②判令启航投资、滨北投资以其各自所提供的抵押物对启航投资的上述各项债务承担抵押担保责任，原告有权对抵押物折价或者拍卖、变卖所得价款在欠款范围内优先受偿。

③判令发行人、世茂集团、海滨投资、远航投资、滨北投资、中澳成功对启航投资的上述各项债务承担连带保证责任。

④判令厦门轨道对发行人担保责任范围内的债务承担连带责任；对发行人担保责任范围内的债务在未出资范围内承担补充赔偿责任。

⑤判令全体被告共同承担本案诉讼费及原告为实现债权而支出的全部费用（包括但不限于本案的受理费、保全费、律师费、差旅费、执行费、评估费及其他实现债权的一切费用等，具体以实际发生为准）。

（二）案件进展情况

截至发行人公告披露之日，两案诉讼尚未开庭审理。

三、影响分析

鉴于两案尚未开庭审理，诉讼结果对发行人偿债能力的影响尚存不确定性。目前发行人总体经营情况正常，本次公告所涉案件暂未对发行人偿债能力产生重大不利影响。

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，本次重大诉讼事项预计不会导致“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，就上述重大诉讼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。

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涉及重大诉讼的临时受托管理事务报告》之盖章页)

