2023年第一期厦门轨道建设发展集团有限公司绿色债券募集说明书摘要

发　　行　　人：厦门轨道建设发展集团有限公司
牵头主承销商：海通证券股份有限公司
联席主承销商：兴业证券股份有限公司　中信证券股份有限公司
副 主 承 销 商 ：金圆统一证券有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明及提示

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商海通证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司及中信证券股份有限公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，已对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师声明

福建勤贤律师事务所及经办律师保证由勤贤律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经勤贤律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，并进行独立投资判断，自行承担与其有关的任何投资风险。债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。

债券依法发行后，因发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

六、其他重大事项和风险提示

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括均视为同意本期债券债权代理协议、持有人会议规则及账户及资金监管协议中的权利及义务安排。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。

投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

发行人及中介机构承诺，将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并依照相关规定进行发行公告和持续信息披露，符合信息披露的相关规定。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2023年第一期厦门轨道建设发展集团有限公司绿色债券。简称"23厦轨绿色债01"。

（二）发行总额：人民币15亿元。

（三）债券期限：本期债券期限为5年期。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期债券将通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。簿记建档结果确定后，将报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。

（五）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

（六）发行范围及对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（七）流动性安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

（八）信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为AAA级，本期债券的信用等级为AAA级。

重大风险提示

一、发行人最近一年末净资产为6,918,834.50万元（合并报表中所有者权益合计）；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为57,485.28万元（合并报表中归母净利润）。

二、本期债券评级为AAA级，发行人主体信用等级为AAA级。上述级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。但在本期债券存续期内，若因发行人自身的相关风险或受市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

三、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

四、本期债券发行完毕后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通。由于具体上市及流通审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在银行间市场及上海证券交易所交易流通，且具体上市及流通进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在全国银行间债券市场交易流通及上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

五、遵照《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规的规定以及募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人将制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券，即视作同意发行人制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券债权代理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

六、为明确约定发行人、债券持有人及债券债权代理人之间的权利、义务及违约责任，发行人已聘任中国工商银行股份有限公司厦门市分行作为债权代理人，并与其订立《债权代理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意发行人制定的《债权代理协议》。

七、2020-2022年，发行人分别实现净利润54,527.29万元、83,186.02万元和36,874.36万元，变动幅度较大。2021年度发行人净利润与去年同期相比增加28,658.73万元，增幅52.56%，主要系2022年初特房集团100%股权无偿划转至发行人，审计机构对2021年财务报表追溯调整，2021年度特房集团净利润为22,574.67万元，导致净利润有所增加。2022年度发行人净利润与去年同期相比减少46,311.66万元，减幅55.67%，主要系发行人子公司特房集团2022年度资产减值损失同比大幅增加导致净亏损72,598.73万元。具体来看：特房集团子公司特房筼筜参股的天津市中澳城功实业有限公司（简称"天津中澳"）出现经营困难，因此特房集团对天津中澳的长期股权投资计提较多减值准备（注：特房筼筜对天津中澳持股比例20%，北京茂安企业管理有限公司（简称"北京茂安"）对天津中澳持股比例51%，北京茂安实际控制方世茂集团控股有限公司目前处于停牌状态），同时嘉信、嘉泉、嘉美、漳州等存货中尾盘项目评估减值较多所致。2020-2022年，发行人非经常性损益分别为165,148.07万元、200,009.57万元和330,262.15万元，占当年净利润分别为302.87%、240.44%和895.64%。非经常性损益主要系发行人收到的财政补助，鉴于发行人未来获得政府补助收入规模存在不确定性，发行人净利润、利润总额等会计科目可能存在变动幅度较大的风险。

八、投资者购买本期债券，应当认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，并不表明其对本期债券的投资价值作出了任何评价，也不表明其对本期债券的投资风险作出了任何判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

、2022年3月3日，厦门市国资委下发《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于将厦门经济特区房地产开发集团有限公司100%股权划入厦门轨道交通集团有限公司的通知》（厦国资产〔2022〕47号）。根据上述通知，厦门市国资委决定将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"）100%股权无偿划入厦门轨道交通集团有限公司（以下简称"公司"）。特房集团2020年度的营业收入为90.67亿元，发行人2020年度的营业收入为5.94亿元，本次拟划转的特房集团2020年度营业收入占公司同期营业收入的比例超过50%，本次股权划转构成重大资产重组。本次重大资产重组后，特房集团将成为公司并表子公司，将发挥特房集团及其下属地产企业长期形成的地产开发和重大工程项目代建等经验优势，做大公司资产规模、改善集团盈利状况，打造轨道建设、轨道沿线物业和以公共交通为导向的城市开发招商运营平台以及集轨道建设融资和开发运营为一体的产业投资平台。

本次股权无偿划入事项已经《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于将厦门经济特区房地产开发集团有限公司100%股权划入厦门轨道交通集团有限公司的通知》（厦国资产〔2022〕47号）批复，同时发行人已于2022年3月召开存续债券持有人会议审议通过上述重组事项议案。特房集团已完成控股股东变更的工商变更手续。本次股权划转后，发行人更名为厦门轨道建设发展集团有限公司，公司已完成名称变更的工商登记，同时已完成存续债券的债务承继。

十、根据《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于王文格等职务任免的通知》（厦国资组〔2022〕37号），因机构整合，王文格原任的厦门轨道交通集团有限公司董事长、董事职务自然免除，程正明原任的公司总经理职务自然免除。王文格任厦门轨道建设发展集团有限公司董事、董事长。

根据《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于陈卫文任职的通知》（厦国资组〔2022〕74号），陈卫文任厦门轨道建设发展集团有限公司董事、总经理。

根据《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于厦门轨道交通集团有限公司董事会成员任免的通知》（厦国资组〔2021〕277号），何立敏任厦门集团有限公司兼职外部董事，免去方耀民厦门轨道交通集团有限公司董事职务。

根据《中共厦门市委关于许黎明、黄中祥同志退休的通知》（厦委干〔2022〕334号），因到龄退休，许黎明同志原任的厦门轨道建设发展集团有限公司（下称"公司"）董事、副董事长职务自然免除。

根据《中共厦门市委关于陈上族等同志职务任免的通知》（厦委干〔2022〕349号），陈上族、王水育同志任厦门轨道建设发展集团有限公司董事、副董事长。

根据《中共厦门市人民政府国有资产监督管理委员会委员会关于张大成同志免职的通知》（厦国资党委〔2023〕24号），免去张大成同志的厦门轨道建设发展集团有限公司副总经理职务，退休。

根据《中共厦门市委关于刘丽仙等同志职务任免的通知》（厦委干〔2022〕361号），因机构更名，史永飞同志原任职务自然免除。

十一、根据《厦门市财政局、厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意厦门轨道建设发展集团有限公司提前回购轨道线路专项建设基金的通知》（厦财建〔2022〕28号），同意厦门轨道建设发展集团有限公司（以下简称"公司"）提前回购轨道1、2、3号线专项建设基金剩余投资款。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"）已于2022年6月24日提前全额回购国开发展基金有限公司持有的厦门轨道建设发展集团有限公司（以下简称"公司"）股权。本次回购前，厦门市国资委和国开发展基金有限公司分别持有公司88.49%和11.51%的股权。本次回购完成后，国开发展基金有限公司将不再持有公司股权，厦门市国资委将持有公司100%的股权。截至目前，本次股权结构变化已完成工商变更登记。

释 义

在募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/集团/厦门轨道	指厦门轨道建设发展集团有限公司。
本期债券	"2023年第一期厦门轨道建设发展集团有限公司绿色债券"。

（1）公共关系风险对策。

发行人在经营过程中针对可能的公共关系风险，制定了一系列健全的应急措施和风险防范机制。在进一步完善法人治理结构，建立健全各项内部管理制度和风险控制制度的同时，提高自身处理突发事件的预警和防范能力。

（2）政府补助不可持续的风险对策。

一方面，发行人将持续保持与政府部门之间的密切沟通，深入贯彻政府相关部门的指导意见与工作要求，维系与政府部门之间良好的关系，在政策允许的范围之内积极争取相关政府补助。另一方面，发行人将不断加强自身的管理能力，合理控制轨道交通运营的资金缺口；并着力加快轨道交通沿线资源的开发建设，增强自身盈利能力。

4、政策风险对策

发行人将依托其综合经营实力，进一步加强管理，提高运营效率，增强核心竞争力，根据经济发展环境合理安排投资节奏，尽可能降低经济周期波动和政策变动对于公司经营业绩产生的不利影响。

第二条 发行条款

一、本期债券的授权及审核情况

本期债券业经《国家发改委关于厦门轨道建设发展集团有限公司发行绿色债券注册的通知》（发改企业债券〔2022〕263号）文件批准公开发行。

2022年7月27日，发行人召开董事会议并作出决议，同意发行人申请本期债券。

2022年9月14日，发行人股东厦门市人民政府国有资产监督管理委员会作出决定，同意发行人申请本期债券。

二、本期债券发行的基本条款

（一）发行人：厦门轨道建设发展集团有限公司。

（二）债券名称：2023年第一期厦门轨道建设发展集团有限公司绿色债券。简称"23厦轨绿色债01"。

（三）发行总额：本期债券发行规模为人民币15亿元。

（四）债券期限：本期债券期限为5年期。

（五）债券利率：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期债券将通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。簿记建档结果确定后，将报国家有关主管部门

（2）物业管理业务

物业管理板块为发行人房地产项目提供专业化物业服务和相关增值服务，提升发行人的品牌影响力，为业主提供物业管理服务和增值服务，收取物业管理费和实现其他收入。公司下属企业中，厦门市特房物业服务有限公司物业管理面积687.67万平方米，服务项目有50多个，服务类型涉及5A甲级写字楼，商场，大型园区，别墅，住宅（超高层、高层、多层），售楼处特约服务等。

经营模式：集团战略服务经营模式，从属于发行人的发展战略，企业经营的核心目标在于服务品质，构建社区综合服务运营商。

盈利模式：构建集团房地产产品的服务体系，其企业经营的核心目标在于服务品质。通过为房地产项目提供物业服务和社区增值服务，收取物业服务费及其他增值服务费盈利。

采购模式：采用招标方式。

销售模式和主要客户：服务于集团开发房地产项目，主要客户为业主。收入确认：物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

（3）租金业务

租金业务收入来自发行人子公司特房集团的自有经营性资产。截至2022年末，特房集团拥有约190处经营性资产，持有物业面积超61万平方米，目前已出租177处物业，除溪岸路片区项目正在修缮中外，尚有5处物业尚未招租，为杏西路24号1.2.3、东明路170号之一、东明路170号之二、长青路155之9-10单元、锦绣香里，合计面积5,286.08平方米。目前租金收取方式有按季度或按月收取，均为转账形式收款

3、房地产开发业务

发行人房地产开发业务运营主体为2022年新并入子公司特房集团。特房集团是国家建设部核定的具有综合开发一级资质的房地产公司。现已形成以房地产开发为核心的城市综合运营商，公司成立至今获得了较多的荣誉，主要有："福建企业100强"、"中国城市运营商50强"、"中国房地产知名品牌企业"、"中国服务业企业500强"等称号。公司经过30年的发展，项目开发区域已涵盖厦门、漳州、泉州等二、三线重要城市，项目地理位置优越，经营优势明显。近年来公司在深耕厦门市场的同时，积极在厦门周边地区及一二线城市布局。

（1）业务模式

经营模式：从土地一级拍卖市场或通过项目并购等方式取得土地资源，通过项目建设、销售收回投资并实现盈利。集团拥有建筑施工企业、园林公司、装修公司、销售代理公司、物业管理公司，实施全产业链纵向一体化。

盈利模式：以合适时机在厦门本地或一线城市，通过一级市场或并购或合作方式取得价格相对较低的土地使用权，发挥集团品牌优势、知名度，依靠产品产量及附加

2020-2022，发行人毛利率分别-176.95%、16.67及7.12%。2020年发行人毛利率为负，符合轨道交通行业性质。特房集团划入后，公司报告期内新增房地产开发业务及工程结算业务等盈利性较强业务使得毛利率扭亏为正。

（二）发行人主营业务模式

1、运营板块

（1）地铁运营

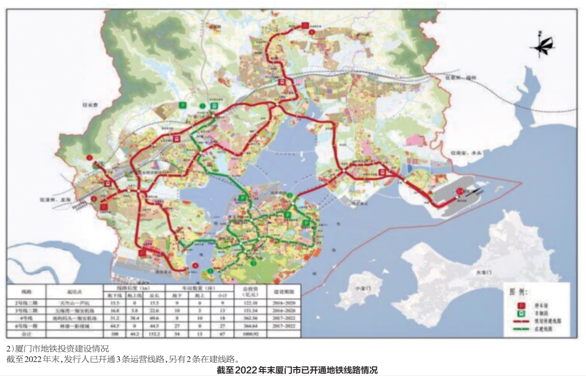
地铁运营是发行人的主要业务，也是开展物业开发以及资源经营等业务的基础。地铁运营成本主要来自轨道交通建设。轨道交通作为一种准公共产品，具有建设周期长、投资规模大、回收周期长等特点，同时由于轨道交通的建设、运营和维护成本非常高，通常难以实现盈利，没有政府的支持难以持续。因此，轨道交通的建设及运营离不开政府的资金支持。发行人作为厦门市城市轨道交通建设主体，通过厦门市国资委注入资本金以及利用自身的融资能力多渠道筹集地铁建设资金，而地铁建设投资将通过未来地铁的运营收入以及附属资源的经营收入逐步回收。

1）厦门市地铁发展规划情况

根据《国家发展改革委关于厦门市城市轨道交通第二期建设规划（2016-2022年）的批复》（发改基础〔2016〕2136号），建设规划为到2022年，形成5条线路、总长约224公里的轨道交通网络。根据厦门市城市总体规划和综合交通规划，远景年线网由11条线路组成，总长度404公里，共设车站188座，含换乘站42座。预测2020年，厦门市公共交通占全方式出行量比例为45%，轨道交通占公共交通出行量比例为30%。

根据《国家发改委关于调整厦门市城市轨道交通第二期建设规划（2016-2022年）的批复》（发改基础〔2020〕136号），原则同意对《厦门市城市轨道交通第二期建设规划（2016-2022年）》方案进行适当调整。主要调整内容为，将3号线二期终点从厦门火车站南延至厦门大学南门，增设车站4座，增加里程7.35公里，增加投资57.69亿元，项目建设工期4年。

厦门市城市轨道交通第二期建设规划（2016-2022年）示意图



2）厦门市地铁投资建设情况

截至2022年末，发行人已开通3条运营线路，另有2条在建线路。

截至2022年末厦门市已开通地铁线路情况

线路	起点	终点	长度(km)	设站数量(座)	总投资金额(亿元)	累计完成投资额(亿元)
1号线	镇海路	岩内北广场	30.30	24	244.23	244.23
2号线	五缘湾	天竺山	41.60	32	313.59	313.59
3号线	火车站	翔安机场	36.73	26	322.24	278.127

截至2022年末厦门市在建地铁线路情况

线路	起点	终点	长度(km)	设站数量(座)	资本金比例	预计总投资(亿元)	资本金到位金额(亿元)	累计完成投资额(亿元)	建设年限(年)
4号线	后溪	翔安机场	44.58	10	40%	226.44	61.73	141.55	2015-与机场同步开通
6号线(林埭西至华侨大学段)	林埭西	华侨大学	18.80	13	40%	144.58	22.08	72.57	2016-2025
3号线南延伸段	火车站	沙坡尾	8.8	5	40%	66.33	5.77	5.56	2022-2027
6号线(集美至同安段)	集美	同安	30.7	18	40%	369.23	4.09	18.45	2022-2027

截至2022年末厦门市拟建地铁线路情况

线路	起点	终点	长度(km)	设站数量(座)	资本金比例	预计总投资(亿元)	建设年限(年)
R1线	泉州泉港	漳州靖城	约206	—	—	808.00	—

注1：2020年5月13日，国家发改委发布批复，原则同意对《厦门市城市轨道交通第二期建设规划（2016-2022年）》方案进行适当调整。主要调整内容为，将3号线二期终点从厦门火车站南延至厦门大学南门，增设车站4座，增加里程7.35公里，增加投资57.69亿元，项目建设工期4年。

注2：2020年4月10日，国家发展改革委发布《关于促进枢纽机场联通轨道交通的意见》，正式将厦漳泉城际铁路（R1线）纳入枢纽机场联通轨道交通重点项目清单。

3）厦门市地铁运营情况

①运营指标

2020-2022年度公司地铁运营指标

项目	2022年度	2021年度	2020年度
年度客运总量(万人次)	19,721.13	17,000.09	11,396.58
年度内最高日客运量(万人次)	74.86	94.43	56.00
日均客运量(万人次)	54.03	46.58	31.14
年度运营里程(万车公里)	7,095.91	6,128.91	4,691.05
客车开行列次(次)	416,242	350,883	253,144