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的定履行义务，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《中华人民共和国证券法》、《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

福建勤骏律师事务所及经办律师保证由勤骏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骏律师事务所审阅，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，将按照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央国债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、法规另有规定除外）。

（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因素或是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，从而给本期债券投资者带来市场价格风险。本期债券期限内，若市场利率上升的风险，一旦市场利率上升，可能导致投资者持有本期债券获取的利息收益相对下降。

四、偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人可能不能带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获足债券投资者本息的资金，可能影响本期债券的按期足额偿付。

五、流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将申请其在经批准的证券交易场所上市交易。但由于具体上市审批或流通审批需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按期顺利在相关的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

六、偿债保障措施对风险

本期债券募集资金期限较长，虽然发行人为本期债券的发行制定了切实可行的偿债保障措施，但在债券存续期间，也可能存在偿债保障措施需实不到位的情况，从而影响本期债券本息的偿付。

七、本期债券受评所特有的风险

本期债券为无担保债券，尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于受国家政策法规、行业及市场的变化等不可控因素的影响，导致发行人目前拟定的偿债保障措施不能完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（二）与行业有关的风险

1、经济周期风险

城市轨道交通的投资规模和收益水平都受到经济周期的影响，同时经济周期也将影响到厦门轨道建设发展集团有限公司的经营业绩。如果出现经济增长速度放缓，停滞或衰退，将可能影响城市轨道交通建设投资、建设资本和经营收益，使发行人的经营效益下降、现金流减少，从而在一定程度上影响本期债券的兑付。

2、轨道交通行业风险

发行人主要从事城市轨道交通项目的建设、运营和财政资源开发等产业，市轨道交通行业与宏观经济状况和经济周期息息相关。经济周期波动以及国家宏观调控措施的变化对轨道交通的投资建设、运营及财政资源的开发等业务均会产生不同程度的影响。如果未来出现经济增长放缓或出现衰退，公司的业务规模、经营业绩及财务状况可能受到负面影响，从而影响本期债券的兑付。

3、房地产行业风险

房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业。未来若公司的融资能力受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策等方面的影响，则未来的经营目标的实现可能受到一定程度的影响。此外，发行人的房地产开发项目主要在厦门和湖州市，区域集中度较高，未来如果厦门和湖州市房地产库存持续增加，且发行人不能以较高效销售出去，可能会对发行人营业收入和现金流产生不利影响，进而影响本期债券的偿债能力。

（三）与发行人有关的风险

1、管理风险

（1）子公司管理风险。

公司将在战略、人事、财务、风控、项目等方面进一步加强对子公司的管控，优化资源配置，助力管理风险。

（2）实施资产注改的价格结构变化风险对策。

加强风险控制，保持较为稳定的价格结构。

（3）内部控制风险对策。

加强内部控制管理，完善内控制度，提升信息沟通效率，保障公司正常经营。

（4）地铁项目管理风险对策。

提高项目管理能力，制定项目管理制度，严控项目工程质量，稳健完成施工任务。

（5）监事会人员缺位风险对策。

目前发行人正在与相关单位进行积极沟通，尽快监事委派工作正在进行中，发行人将会从完善现代企业制度出发，进一步加强其监事会建设。

同时，根据发行人公司章程及市国资委对本次公司债券发行的批复，发行人的监事会人员缺位问题并不影响本次公司债券发行的授权和批准的有效性。

2、财务风险的对策

（1）定价风险对策。

发行人在保证地铁运营的公益性的同时，积极探索并实践市场化运营进行开发，实现收入方式的多元化，提高自身的盈利能力。此外，轨道交通的公益性也使得发行人可以与相关政府主管部门沟通，争取更多的政策和财务上的支持，进一步降低财务风险。

（2）融资需求上升风险对策。

发行人及其下属公司为各大银行有着良好的合作关系，在融资方面将得到大力支持。发行人将在综合考虑资金需求的基础上，建立合适的工程项目建设、开发规划，同时，利用所得资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本，并进一步调整长短期债务结构，使后续资金安排合理化，降低财务风险。

（3）资金匹配风险对策。

发行人将根据未来项目建设规划、资金需求等建立较为合理的融资规划及上地开发计划，使项目建设资金及偿付资金得到保证，降低可能的资金匹配风险。此外，由于发行人工程项目带有公共产品性质，厦门市政府和厦门地铁给予了大量税收及其他优惠政策支持，这也在一定程度上降低了发行人的财务风险。

（4）非经常性损益占比较高的风险对策。

轨道交通运营具有较强的公益属性，较大依赖于政府的财政补助。未来随着发行人轨道交通项目陆续投入运营，公司营收规模将得到较大的提高。同时，发行人未来将提高资本开支，结合其他财属资源进行开发，实现收入方式的多元化，提高自身的盈利能力。

（5）有息负债规模较大风险的对策。

随着发行人营运收入的不断增加以及政府补助支持，发行人的偿债能力将逐渐增强，债务风险整体可控。同时发行人将根据未来债务资金需求以及市场融资计划，尽量降低有息债务集中到期的风险。

（6）子公司盈利能力较弱的风险的对策。

发行人加强对子公司的管理，发行人已制定相应的子公司管理制度，通过向子公司委派管理人员和对子公司进行考核等方式对子公司进行管理，帮助子公司扭亏为盈。

（7）已发行企业债券债务集中兑付的风险的对策。

发行人历来实行投资谨慎的财务政策，财务结构较为合理。近三年，发行人营业收入呈现持续上升的趋势，随着公司业务的稳步发展，公司未来的收入会逐渐增加，进而有力的保障公司负债的偿付，同时，发行人截至2022年末可用银行授信额度为821.19亿元，充裕的授信额度也为发行人按期偿还债务提供了一定的补充。

（8）直接融资债券企业债券的风险对策。

目前发行人正在研究包括公司债券、地铁债券等直接融资产品以进一步拓宽公司的直接融资渠道。

（9）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，厦门特玛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），售楼处特约的服务等。

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，除来采购方式项目正在筹建中外，尚有5处物业尚未租租，为含两路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、铜鸣香里，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"、"中国城市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、福州、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开阔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，通过一级市场或开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值，以获取相对较高超额利润。

采购模式：采用招投标方式。集团按照规定程序，通过公开渠道发布招标公告，明确招标要求和供应商的资格条件，让符合条件的供应商或承包商都可平等参加战略采购招标竞争，并从中择优选择中标者。

销售模式及主要客户：集团公司的项目主要销模式。主要客户涵盖了刚需、改善、投资商业全类型客户。

收入确认方式：房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同的约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时确认销售收入。

（2）项目情况

2020-2022年公司房地产开发数据如下所示：

项目	2022年	2021年	2020年
开发完成投资（亿元）	44.95	56.57	49.12
新开工面积（万平方米）	7.01	22.96	62.57
施工面积（万平方米）	12.84	23.34	33.98
在建面积（万平方米）	344.41	350.24	350.62
当年竣工面积（万平方米）	0.18	1.83	0.11
当年销售面积（万平方米）	9.68	26.32	64.71
资产负债率（%）	80.67	61.76	1.31%

截至2022年末，特房集团资产合计414.24亿元，负债合计334.19亿元，所有者权益合计80.05亿元，资产负债率为80.67%。2022年，特房集团实现营业收入101.04亿元，净利润-7.26亿元，净利润为负主要原因为特房集团下属特房置业和厦门中锐成功实现在建项目（简称"天津中锐"）出现经营困难，因此特房集团对天津中锐的长期股权投资计提减值准备，并计提预计负债。

（3）主要业务模式

公司主要从事城市轨道交通建设运营业务、轨道交通建设投资及周边开发业务、城市综合开发运营业务、物业管理业务、售楼处特约服务、酒店经营业务、建筑施工业务、园林业务、装修业务、销售代理