

# 广州合景控股集团有限公司公司债券 2020 年度受托管理事务报告

广州合景控股集团有限公司

(广州经济技术开发区科学城科汇二街2号二楼自编13号)

债券受托管理人



北京市朝阳区安立路66号4号楼

二零二一年六月

## 重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》(以下简称《管理办法》)、《公司债券受托管理人执业行为准则》(以下简称《执业行为准则》)、《上海证券交易所公司债券上市规则(2018年修订)》、《广州合景房地产开发有限公开发行人公司债券之受托管理协议》、《广州合景控股集团有限公司2019年公开发行人公司债券之债券受托管理协议》(以下简称《受托管理协议》)及其它相关信息披露文件以及广州合景控股集团有限公司(原“广州合景房地产开发有限公司”,以下简称“发行人”或“公司”)出具的相关说明文件和提供的相关资料等,由受托管理人中信建投证券股份有限公司(以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”)编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人提供的资料或说明。

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,投资者应对相关事项作出独立判断,而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下,未经中信建投证券书面许可,不得将本报告用作其他任何用途。

# 目录

一、受托管理的公司债券概况.....	3
二、公司债券受托管理人履职情况.....	3
三、发行人报告期经营和财务状况.....	4
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	6
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	7
六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况.....	8
七、增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	14
八、债券的本息偿付情况.....	15
九、募集说明书中约定的其他义务.....	17
十、债券持有人会议召开的情况.....	18
十一、发行人出现重大事项的情况.....	18
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	19

## 一、受托管理的公司债券概况

截止报告期末,发行人公开发行的由中信建投证券担任受托管理人的存续债券包括:15合景01、15合景02、20合景04、20合景06、20合景08,债券具体情况见下表:

表:受托管理债券概况

	15 合景 01	15 合景 02
债券名称	广州合景房地产开发有限公司 2015 年公司债券(品种一)	广州合景房地产开发有限公司 2015 年公司债券(品种二)
核准文件和核准规模	经中国证监会(证监许可[2015]2595 号文)核准,发行人获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过 33 亿元(含 33 亿元)的公司债券。	
债券期限	6 年期(3+2+1)	7 年期(5+2)
发行规模	25 亿元	8 亿元
债券利率	7.00%	6.15%
计息方式	单利按年付息	单利按年付息
还本付息方式	按年付息、到期一次还本	按年付息、到期一次还本
付息日	2016 年至 2021 年每年的 12 月 17 日,如投资者行使回售权,则回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 12 月 17 日	2016 年至 2022 年每年的 12 月 17 日,如投资者行使回售权,则回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 12 月 17 日
担保方式	由合景泰富集团控股有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保	由合景泰富集团控股有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
发行时信用评级	债项 AA+/主体 AA	债项 AA+/主体 AA
跟踪评级情况	债项 AAA/主体 AA+	债项 AAA/主体 AA+

表:受托管理债券概况(续)

	20 合景 04	20 合景 06	20 合景 08
债券名称	广州合景控股集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)品种一	广州合景控股集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)品种一	广州合景控股集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
核准文件和核准规模	经中国证监会(证监许可[2020]1006 号文)核准,发行人获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过 45 亿元(含 45 亿元)的公司债券。		
债券期限	3 年期(2+1)	5 年期(2+2+1)	5 年期(2+2+1)
发行规模	18 亿元	10 亿元	7 亿元
债券利率	5.60%	6.00%	6.19%
计息方式	单利按年付息	单利按年付息	单利按年付息
还本付息方式	按年付息、到期一次还本	按年付息、到期一次还本	按年付息、到期一次还本
付息日	2021 年至 2023 年每年的 8 月 25 日,如投资者行使回售权,则回售部分债券的付	2021 年至 2025 年每年的 10 月 12 日,如投资者第 2 年末行使回售选择权,则其回	2021 年至 2025 年每年的 11 月 12 日,如投资者第 2 年末行使回售选择权,则其回

	息日为 2021 年至 2022 年每年的 25 日	售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 10 月 12 日；如投资者第 4 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2024 年每年的 10 月 12 日	售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 11 月 12 日；如投资者第 4 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2024 年每年的 11 月 12 日
担保方式	由合景泰富集团控股有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保	由合景泰富集团控股有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保	由合景泰富集团控股有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
发行时信用级别	债项 AAA/主体 AA+	债项 AAA/主体 AA+	债项 AAA/主体 AA+
跟踪评级情况	债项 AAA/主体 AA+	债项 AAA/主体 AA+	债项 AAA/主体 AA+

## 二、公司债券受托管理人履职情况

2020 年度，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、内外部增信机制及偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

## 三、发行人报告期经营和财务状况

### （一）发行人报告期经营情况

#### 1、2020 年度发行人所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司从事的主要业务：公司主要从事房地产开发、经营性物业、工程建设等业务；

主要产品及其用途：公司的产品包含多种类别，如中高端住宅、别墅、服务式公寓、商业、写字楼、酒店等。公司的业务也由单一的传统物业开发及销售，扩展至资产投资、酒店经营等；经营模式：公司经营模式为房地产项目开发和销售自行开发的商品房（开发+销售）；

所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位：公司所处行业为房地产行业。目前公司项目主要分布于广州、深圳、佛山、东莞、中山、上海、杭州、苏州、南京、合肥、北京、天津、成都、重庆、武汉、南宁等一二线城市，及盐城、嘉兴、台州、无锡、宁波、徐州、肇庆、惠州等一线城市周边的卫星城市。

## 2、主要经营情况

2020 年度，发行人实现营业收入 273.18 亿元，实现利润总额 62.72 亿元，实现归属于发行人所有者的净利润 44.87 亿元；截至 2020 年 12 月 31 日，发行人总资产 1,787.64 亿元，净资产 573.87 亿元，分别较 2019 年末增长 16.31% 和 35.47%。

### (1) 主营业务分行业情况

#### 各业务板块的收入及成本情况

单位：亿元，%

业务板块	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比	收入	成本	收入占比
房产销售	257.60	184.07	94.30	185.90	125.47	91.36
酒店运营	3.21	1.22	1.18	4.61	1.57	2.27
其他	12.37	2.11	4.52	12.97	2.35	6.37
合计	<b>273.18</b>	<b>187.40</b>	-	<b>203.48</b>	<b>129.39</b>	-

### (2) 主营业务分析

2020 年度，发行人营业收入 273.18 亿元，相比去年同期增加 34.26%，主要由于已交付总建筑面积增加所致。

## (二) 发行人报告期财务状况

表：发行人 2020 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元，%

项目	本期末	上年末	变动比例 (%)
总资产	17,876,417.78	15,370,266.74	16.31
总负债	12,137,759.84	11,134,015.73	9.02
净资产	5,738,657.95	4,236,251.01	35.47
归属母公司股东的净资产	2,982,604.55	3,097,333.80	-3.70
资产负债率 (%)	67.90	72.44	-6.27

流动比率	1.59	1.62	-1.85
速动比率	0.65	0.81	-19.75
期末现金及现金等价物余额	2,966,533.41	2,679,264.17	10.72
<b>项目</b>	<b>本期</b>	<b>上年同期</b>	<b>变动比例 (%)</b>
营业总收入	2,731,822.26	2,034,780.79	34.26
营业成本	1,873,999.09	1,293,860.90	44.84
利润总额	627,158.75	752,614.52	-16.67
净利润	514,152.64	616,127.68	-16.55
扣除非经常性损益后净利润	463,117.72	469,203.03	-1.30
归属母公司股东的净利润	448,747.50	515,357.62	-12.93
EBITDA	767,051.78	876,642.84	-12.50
EBITDA 利息倍数	2.51	2.45	2.45
经营活动产生的现金流净额	587,860.43	-813,301.50	172.28
投资活动产生的现金流净额	-177,402.63	-254,976.75	30.42
筹资活动产生的现金流净额	-127,039.50	686,289.44	-118.51
应收账款周转率	16.23	14.87	9.15
存货周转率	0.29	0.25	16.00
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-
EBITDA 全部债务比 (%)	18.54	18.66	-0.64

注：1、上年同期总资产、归属于母公司股东的净资产数额为经审计 2019 年年末数据

2、财务指标计算公式如下：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债；
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额；
- (4) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；
- (5) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
- (6) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；
- (7) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- (8) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息等财务指标；
- (9) 净资产收益率=净利润/股东权益平均值。

## 四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

### (一) 募集资金使用情况

2015年12月，发行人分别公开发行人“15合景01”及“15合景02”。“15合景01”为6年期，规模为25亿元；“15合景02”为7年期债券，规模为8亿元。

经发行人2017年4月召开债券持有人会议对募集资金用途进行调整，发行人“15合景01”及“15合景02”公司债券募集资金用于补充公司营运资金及偿还借款。

2020年8月、10月、11月，发行人分别公开发行人“20合景04”、“20合景06”及“20合景08”。“20合景04”为3年期，规模为18亿元；“20合景06”为5年期，规模为10亿元；“20合景08”为5年期，规模为7亿元。

截至2020年末，“15合景01”及“15合景02”募集资金用于补充公司营运资金及偿还借款，“20合景04”、“20合景06”及“20合景08”募集资金用于公司到期的公司债券偿还。

截至2020年末，发行人募集资金已全部使用完毕。经核查，发行人公司债券募集资金实际用途与约定用途一致。

## **(二) 募集资金专项账户情况**

发行人“15合景01”、“15合景02”公司债券于2015年12月16日发行，发行人、受托管理人与各监管银行分别签订了《账户及资金三方监管协议》。发行人开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

发行人“20合景04”、“20合景06”、“20合景08”公司债券分别于2020年8月25日、10月12日、11月12日发行，发行人、受托管理人与各监管银行分别签订了《账户及资金三方监管协议》。发行人开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

## **五、发行人偿债意愿和能力分析**

### **(一) 发行人主要偿债指标**



指标	2020 年末	2019 年末
流动比率	1.59	1.62
速动比率	0.65	0.81
资产负债率 (%)	67.90	72.44
EBITDA 全部债务比 (%)	18.54	18.66
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00
利息偿付率 (%)	100.00	100.00

发行人报告期内流动比率及速动比率较上年分别下降 1.85% 及 19.75%，同时，资产负债率由上年末 72.44% 下降至 67.90%，较上年末降幅为 6.27%。发行人 EBITDA 全部债务比较上年略有下降。

## （二）发行人授信情况

截至 2020 年末，发行人综合授信额度为 1,032.51 亿元，已使用 285.19 亿元，剩余额度约 747.32 亿元。发行人所需营运资金依已有项目的建设运营情况和未来项目的新增而定，并根据资金需求计划制定相应的融资计划。

截至报告期末，发行人未使用授信额度较为充足，对发行人债券本息偿付提供保障。

## （三）发行人偿债意愿分析

报告期内发行人营业收入较上年度增长 34.26%，主要由于本期已交付总建筑面积增加所致。且发行人截至 2020 年末存货规模为 763.03 亿元，较上年末 544.27 亿元增长 40.19%，发行人项目储备情况较为充足，另外截至 2020 年末发行人预收账款 176.19 亿元，较上年末 173.82 亿元略有增长。

发行人较充足的存货及预收款项，可为未来盈利能力及现金获取能力提供支持，对发行人偿债能力提供保障，报告期内发行人贷款及利息偿付情况良好，具有良好的偿债意愿。

## 六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况

### （一）内外部增信机制及变动情况

15 合景 01、15 合景 02、20 合景 04、20 合景 06、20 合景 08 公司债券由合景泰富集团控股有限公司（以下简称“合景泰富”）提供全额无条件不可撤销的

连带责任保证担保。

## 1、担保人情况

### (1) 担保人的基本情况

合景泰富集团下属公司主要从事房地产开发、建筑、装修及装饰、物业管理及酒店经营业务。合景泰富集团的实际控制人为孔健岷。合景泰富集团（股份代码：1813.HK）是综合性房地产开发企业之一，并于2007年3月19日在香港联交所主板上市。经过多年的发展，合景泰富集团已具有完整的物业开发体系和均衡的产品组合，产品涵盖中高端住宅、服务式公寓、别墅、写字楼、酒店、购物中心等各种类别，公司业务也由传统物业开发及销售，扩展至资产经营及物业管理等多个领域，并形成了以广州、深圳、佛山为中心的华南区域，以上海、杭州、苏州、合肥为中心的华东区域，以成都、重庆为中心的西南区域，以北京、天津为中心的华北区域，以武汉为中心的华中区域，2017年起合景泰富进入香港，完善全国性战略布局。

合景泰富集团作为广州合景控股集团有限公司本次发行公司债券的保证人，其主要资产包括广州市富景房地产开发有限公司、广州市天建房地产开发有限公司、广州市朗誉房地产开发有限公司、成都市宏誉房地产开发有限公司以及广州市君兆物业经营有限公司。

### (2) 担保人2020年主要财务数据指标

单位：万元

项目	2020年12月31日
所有者权益合计	5,391,669
营业收入	2,974,206
归属于母公司所有者的净利润	667,659
净利润	666,513
资产负债率	76.78%
流动比率（倍）	1.14
速动比率（倍）	0.47

注：1：以上数据为合并口径，且已经安永会计师事务所审计。

2：财务指标计算公式：

- (1) 资产负债率=负债总额/资产总额
- (2) 流动比率=流动资产/流动负债
- (3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

### (3) 资信状况

合景泰富集团作为香港联交所主板的上市公司，资信状况良好，与国内、外主要银行保持着良好的合作伙伴关系，2020 年度在偿还有息债务方面未发生违约行为。

### (4) 担保人对外担保情况

截至 2020 年 12 月 31 日，合景泰富集团累计对外担保金额约为 532.11 亿元，占期末属于母公司所有者权益的 122.23%，剔除为物业买方向银行申请按揭贷款而提供的担保，合景泰富集团累计对外担保金额约为 202.71 亿元，占期末属于母公司所有者权益的 46.56%。合景泰富集团对外担保明细如下表所示：

单位：亿元

项目	2020 年 12 月 31 日	占比
就授予本集团若干物业买家之按揭而向银行作出的担保	202.71	38.10%
就授予合营企业的银行贷款而向银行作出的担保	329.40	61.90%
<b>合计</b>	<b>532.11</b>	<b>100.00%</b>
项目	2019 年 12 月 31 日	占比
就授予本集团若干物业买家之按揭而向银行作出的担保	167.65	36.34%
就授予合营企业的银行贷款而向银行作出的担保	293.63	63.66%
<b>合计</b>	<b>461.28</b>	<b>100.00%</b>

注：以上数据经安永会计师事务所审计。

### (5) 偿债能力分析

合景泰富集团 2020 年末的流动比率和速动比率分别为 1.14 和 0.47，资产的流动性较好，短期偿债能力良好；资产负债率为 76.78%，负债水平仍处于相对合理水平。2020 年 12 月 31 日，合景泰富集团现金及现金等价物余额为 406.36 亿元，现金储备充足。

综上所述，合景泰富集团资产负债结构合理、现金储备充沛，且拥有充足的

银行授信额度,流动性良好,能够为发行人本次公司债券的发行提供充足的担保。

## 2、担保函主要内容

### 第一条被担保的债券种类、数额

被担保的债券 15 合景 01、15 合景 02 为发行人经董事会批准,并经中国证监会核准后公开发行的所有各期、各种类的总额不超过人民币 33 亿元的公司债券。

被担保的债券 20 合景 04、20 合景 06、20 合景 08 为发行人经董事会批准,并经中国证监会核准后公开发行的所有各期、各种类的总额不超过人民币 45 亿元的公司债券。

### 第二条保证范围

本担保函项下保证人的范围包括本次债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债券的费用及其他应支付的合理费用。

### 第三条担保方式

保证人提供担保的方式为全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。

### 第四条保证期间

本担保函项下的保证期间为本次债券的存续期及本次债券到期日后两年止。如本次债券分期发行,各期债券的保证期间应分别计算,分别为各期债券的存续期及各期债券到期日届满后两年止。

债券持有人在保证期间内未要求保证人承担保证责任的,或债券持有人在保证期间主张债权后未在诉讼时效期限届满之前向保证人承担保证责任的,保证人免除保证责任。

### 第五条保证责任的承担

如发行人未按照本次债券募集说明书的规定按期、足额将到期的本次债券利息和/或本金划入本次债券登记机构指定的银行账户时,依照本次债券受托管理协议的约定,债券受托管理人应在本次债券付息日和/或到期日的次日,代理债券持有人向保证人发出书面索赔通知,要求保证人履行保证责任,代发行人偿付

本次债券的到期本金和/或利息。债券受托管理人未能在上述期限内发出索赔通知的，债券持有人有权自行向保证人发出索赔通知。

保证人应在收到债券受托管理人或债券持有人根据本担保函的规定发出的书面索赔通知后 20 个工作日内，在不超过保证人保证范围的情况下，且在符合中华人民共和国（仅为本担保函之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地址，下同）相关法律法规及适用于保证人的相关法律法规的前提下，自行或指定保证人实际控制的其他境内外子公司将相应的兑付资金划入本次债券登记机构指定的账户。

保证人承诺，在保证人收到债券受托管理人或债券持有人根据本函的规定发出的书面索赔通知后，将协调保证人及下属全资子（孙）公司的境内可用资金、变现境内资产或提用境内银行授信进行兑付，与兑付所需资金存在不足的部分，保证人将积极与外汇管理部门沟通，将境外资金通过合法合规的途径调回境内进行兑付。

#### 第六条 财务信息披露

本次债券有关主管部门、债券持有人及债券受托管理人有权对保证人的财务状况进行监督，保证人应当按照有关监管规定的要求定期提供会计报表等财务信息。

#### 第七条 主债权的变更

经本次债券有关主管部门、发行人和债券持有人会议批准，本次债券利率、期限、还本付息方式等发生变更（但“证监许可[2015]2595 号文”下债券总额不超过人民币 33 亿元，“证监许可[2020]1006 号文”下债券总额不超过人民币 45 亿元）时，不需另行经过保证人同意，保证人在本担保函规定的范围内继续承担保证责任。债券持有人依法将债券转让或出质给第三人的，不影响保证人在本担保函项下的义务。

#### 第八条 担保函生效

本担保函于本次债券发行获得中国证券监督管理委员会核准并成功发行之日起生效。如因其他原因导致本次债券未能发行，本担保函自动失效。

2020 年度，发行人内外部增信机制未发生重大变化。

## （二）偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护本次债券持有人的合法权益，发行人为公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施。

### 1、设立募集资金专户专款专用

发行人将开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保转款专用。

发行人、受托管理人与监管银行签订《募集资金专户监管协议》，规定监管银行监督募集资金的使用情况。

### 2、设立偿债专项账户并严格执行资金管理计划

发行人、受托管理人与监管银行签订《专项偿债账户监管协议》，规定监管银行监督债券的本息偿付情况。发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

### 3、制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人将按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。

### 4、充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

## 5、严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

2020 年度，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

## 七、增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

### 1、偿债保障措施

15 合景 01、15 合景 02、20 合景 04、20 合景 06、20 合景 08 偿债保障措施详见“六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况”“（二）偿债保障措施及变动情况”中的描述。

### 2、偿债保障措施的执行情况

#### （1）设立募集资金专户专款专用

发行人将开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保转款专用。

发行人、受托管理人与监管银行签订《募集资金专户监管协议》，规定监管银行监督募集资金的使用情况。

#### （2）设立偿债专项账户并严格执行资金管理计划

发行人、受托管理人与监管银行签订《专项偿债账户监管协议》，规定监管银行监督债券的本息偿付情况。发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

#### （3）制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人将按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付作出

了合理的制度安排。

#### **(4) 充分发挥债券受托管理人的作用**

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

#### **(5) 严格信息披露**

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

15 合景 01、15 合景 02、20 合景 04、20 合景 06、20 合景 08 偿债保障措施均得到有效执行。

### **3、偿债保障措施的有效性分析**

通过严格执行上述偿债保障措施，发行人报告期内未发生会对偿债能力产生不利影响的重大事项。

同时，受托管理人与发行人积极沟通，及时披露公司重大事项，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人监督，防范偿债风险。

## **八、债券的本息偿付情况**

### **(一) 本息偿付安排**

15 合景 01 债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。付息日为 2016 年至 2021 年每年的 12 月 17 日；报告期内，



若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日 2016 年至 2018 年每年的 12 月 17 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日。

15 合景 02 债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。付息日为 2016 年至 2022 年每年的 12 月 17 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 12 月 17 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日。

20 合景 04 债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。付息日为 2021 年至 2023 年每年的 8 月 25 日；若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 8 月 25 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日。

20 合景 06 债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。付息日为 2021 年至 2025 年每年的 10 月 12 日；若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 10 月 12 日；若投资者第 4 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2024 年每年的 10 月 12 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日。

20 合景 08 债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。付息日为 2021 年至 2025 年每年的 11 月 12 日；若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 11 月 12 日；若投资者第 4 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2024 年每年的 11 月 12 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日。

## **(二) 报告期内本息偿付情况**

2020 年度，受托管理人及时督促发行人按时履约，持续关注发行人的经营活动及偿债能力，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。发行人已于 2020 年 12 月 17 日按时完成 15 合景 01、15 合景 02 利息偿付。报告期内尚未到 20 合景 04、20 合景 06 和 20 合景 08 的付息日与投资者回售行权日。

## 九、募集说明书中约定的其他义务

### （一）债券跟踪评级情况说明

经联合信用评级有限公司于2015年8月28日对广州合景房地产开发有限公司2015年公司债券的综合评定，发行人主体信用等级为AA，债券信用等级为AA+，表示广州合景房地产开发有限公司2015年公司债券受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。但在本次债券存续期内，若因市场环境发生变化等不可控制的因 素，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本次债券的本息按期兑付。

2019年6月21日，经联合信用和中诚信证评综合评定，公司主体评级上调至AA+，15合景01和15合景02的债项评级仍为AAA，表示广州合景房地产开发有限公司2015年公司债券受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

经联合信用于2020年6月19日跟踪评定，发行人主体信用等级仍为AA+，评级展望为“稳定”，公司债信用评级仍为AAA。

资信评级机构将在本次债券存续期内，每年公告年报后2个月内对本次债券进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注公司外部经营环境的变化、影响公司经营或财务状况的重大事件、公司履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映公司的信用状况。跟踪评级结果会同时在资信评级机构网站和证券交易所网站公告，且证券交易所网站公告披露时间不会晚于在其他交易场所、媒体或者其他交易场合公开披露的时间，并报送发行人、监管部门、交易机构等。

## 十、债券持有人会议召开的情况

报告期内，15 合景 01，15 合景 02、20 合景 04、20 合景 06、20 合景 08 债券未召开债券持有人会议。

## 十一、发行人出现重大事项的情况

2020年度，发行人公告重大资产重组1次重大事项，受托管理人相应公告临时受托管理事务报告1次。

### （一）重大资产重组

#### 1、基本情况

根据发行人于上海证券交易所及深圳证券交易所公告的《广州合景控股集团有限公司关于重大资产重组的公告》，“广州合景控股集团有限公司（以下简称“发行人”、“广州合景”）对广州从化合景房地产开发有限公司等 11 家公司（以下简称“标的公司”）完成增资。本次增资扩股标的公司，同属于合景泰富集团控股有限公司（以下简称“合景泰富集团”）控制下子公司，因此本次重大资产重组判定测算时，根据上述规定认定为同一或相关资产，以其累计数分别计算相应数额。经测算，截至 2019 年末，标的公司总资产占发行人总资产比例超过 50%，根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，发行人本次资产重组属于重大资产重组。”

#### 2、受托管理人履职情况

受托管理人通过月度重大事项排查、与发行人持续沟通获知发行人 2020 年 12 月重大资产重组事项发生后，及时确认该重大事项对发行人的日常经营和偿债能力产生的影响，并及时披露相关公告。

#### 3、信息披露情况

就此事项，发行人于 2020 年 12 月 4 日披露了《广州合景控股集团有限公司关于重大资产重组的公告》，受托管理人于 2020 年 12 月 4 日披露了《关于广州

合景控股集团有限公司公开发行公司债券临时受托管理事务报告》。

## 十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

无。

（此页无正文，为《广州合景控股集团有限公司公司债券 2020 年度受托管理事务报告》之盖章页）

