

关于
广州合景控股集团有限公司
控股股东出售合营企业 50%股权
的

临时受托管理事务报告

债券简称:	债券代码:
15 合景 02	136102.SH
20 合景 01	166296.SH
20 合景 04	175068.SH
20 合景 06	175201.SH
20 合景 08	175393.SH
21 合景 01	188499.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2022 年 11 月

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》、《广州合景控股集团有限公司公司债券受托管理协议》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（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公司提供的资料或说明。

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，投资者应对相关事宜作出独立判断，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，不得用作其他任何用途。

一、本次公司债券的主要条款

(一) 广州合景房地产开发有限公司 2015 年公开发行公司债券

- 1、债券名称：广州合景房地产开发有限公司 2015 年公开发行公司债券。
- 2、债券简称及代码：简称“15 合景 02”，交易所代码为“136102.SH”。
- 3、债券发行日及到期日：2015 年 12 月 15 日，到期日 2022 年 12 月 15 日。
- 4、债券发行总额：人民币 80,000 万元。
- 5、债券余额：人民币 80,000 万元。
- 6、本期债券信用评级：经联合信用评级有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，公司长期主体信用等级为 AA。
- 7、债券期限和利率：“15 合景 02”期限为 7 年期，含第 5 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，采用单利按年计息，不计复利。
- 8、公司调整票面利率选择权：公司有权决定在存续期的第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；公司将于第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
- 9、投资者回售选择权：公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给公司。公司将按照上证所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。
- 10、公司债券上市时间和地点：本期债券于 2016 年 1 月 11 日在上海证券交易所上市交易，简称“15 合景 02”，证券代码为 136102.SH。
- 11、债券担保情况：本次债券由合景泰富地产控股有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。
- 12、债券主承销商：中信建投证券股份有限公司。
- 13、投资者适当性安排：面向合格投资者公开发行。
- 14、募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，公司拟将募集资金用于补充公司营运资金。

(二) 广州合景控股集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券

- 1、债券名称：广州合景控股集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券。
- 2、债券简称及代码：简称“20 合景 01”，交易所代码为“166296.SH”。
- 3、债券发行日及到期日：2020 年 3 月 16 日，到期日 2023 年 3 月 18 日。
- 4、债券发行总额：人民币 100,000 万元。
- 5、债券余额：人民币 100,000 万元。
- 6、本期债券信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，公司长期主体信用等级为 AA+。
- 7、债券期限和利率：“20 合景 01”期限为 3 年期，含第 2 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，采用单利按年计息，不计复利。
- 8、公司调整票面利率选择权：公司有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率；公司将于第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
- 9、投资者回售选择权：公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给公司。公司将按照上证所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。
- 10、公司债券上市时间和地点：本期债券于 2020 年 4 月 1 日在上海证券交易所上市交易，简称“20 合景 01”，证券代码为 166296.SH。
- 11、债券担保情况：本次债券由合景泰富地产控股有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。
- 12、债券主承销商：中信建投证券股份有限公司、中山证券有限责任公司、中国国际金融股份有限公司。
- 13、投资者适当性安排：面向合格投资者公开发行。
- 14、募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，公司拟将募集资金用于到期或回售的公司债券。

（三）广州合景合景控股有限公司 2020 年公开发行公司债券

1、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。

2、债券简称及代码：简称“20 合景 04”，交易所代码为“175068.SH”。

3、债券发行日及到期日：2020 年 8 月 21 日，到期日 2023 年 8 月 25 日。

4、债券发行总额：人民币 180,000 万元。

5、债券余额：人民币 324 万元。

6、本期债券信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，公司长期主体信用等级为 AA+。

7、债券期限和利率：“20 合景 04”期限为 3 年期，含第 2 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，采用单利按年计息，不计复利。

8、公司调整票面利率选择权：公司有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率；公司将于第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给公司。公司将按照上证所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

10、公司债券上市时间和地点：本期债券于 2020 年 8 月 28 日在上海证券交易所上市交易，简称“20 合景 04”，证券代码为 175068.SH。

11、债券担保情况：本次债券由合景泰富地产控股有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。

12、债券主承销商：中信建投证券股份有限公司、中山证券有限责任公司、中国国际金融股份有限公司。

13、投资者适当性安排：面向合格投资者公开发行。

14、募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，公司拟将募集资金

用于到期或回售的公司债券。

(四) 广州合景合景控股有限公司 2020 年公开发行公司债券

1、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。

2、债券简称及代码：简称“20 合景 06”，交易所代码为“175201.SH”。

3、债券发行日及到期日：2020 年 9 月 28 日，到期日 2025 年 10 月 12 日。

4、债券发行总额：人民币 100,000 万元。

5、债券余额：人民币 51,500 万元。

6、本期债券信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，公司长期主体信用等级为 AA+。

7、债券期限和利率：“20 合景 06”期限为 5 年期，含第 2 年末和第 4 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，采用单利按年计息，不计复利。

8、公司调整票面利率选择权：公司有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券后 2 年的票面利率和在存续期的第 4 年末调整本期债券后 1 年的票面利率；公司将于第 2 个和第 4 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给公司。公司将按照上证所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

10、公司债券上市时间和地点：本期债券于 2020 年 10 月 15 日在上海证券交易所上市交易，简称“20 合景 06”，证券代码为 175201.SH。

11、债券担保情况：本次债券由合景泰富地产控股有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。

12、债券主承销商：中信建投证券股份有限公司、中山证券有限责任公司、中国国际金融股份有限公司。

13、投资者适当性安排：面向合格投资者公开发行。

14、募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，公司拟将募集资金用于到期或回售的公司债券。

（五）广州合景合景控股有限公司 2020 年公开发行公司债券

1、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。

2、债券简称及代码：简称“20 合景 08”，交易所代码为“175393.SH”。

3、债券发行日及到期日：2020 年 11 月 10 日，到期日 2025 年 11 月 12 日。

4、债券发行总额：人民币 70,000 万元。

5、债券余额：人民币 70,000 万元。

6、本期债券信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，公司长期主体信用等级为 AA+。

7、债券期限和利率：“20 合景 08”期限为 5 年期，含第 2 年末和第 4 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，采用单利按年计息，不计复利。

8、公司调整票面利率选择权：公司有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券后 2 年的票面利率和在存续期的第 4 年末调整本期债券后 1 年的票面利率；公司将于第 2 个和第 4 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给公司。公司将按照上证所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

10、公司债券上市时间和地点：本期债券于 2020 年 11 月 20 日在上海证券交易所上市交易，简称“20 合景 08”，证券代码为 175393.SH。

11、债券担保情况：本次债券由合景泰富地产控股有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。

12、债券主承销商：中信建投证券股份有限公司、中山证券有限责任公司、中国国际金融股份有限公司。

13、投资者适当性安排：面向合格投资者公开发行。

14、募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，公司拟将募集资金用于到期或回售的公司债券。

(六) 广州合景合景控股有限公司 2021 年公开发行公司债券

1、债券名称：广州合景控股集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券。

2、债券简称及代码：简称“21 合景 01”，交易所代码为“188499.SH”。

3、债券发行日及到期日：2021 年 7 月 29 日，到期日 2024 年 8 月 2 日。

4、债券发行总额：人民币 200,000 万元。

5、债券余额：人民币 200,000 万元。

6、本期债券信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，公司长期主体信用等级为 AA+。

7、债券期限和利率：“21 合景 01”期限为 3 年期，含第 2 年末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，采用单利按年计息，不计复利。

8、公司调整票面利率选择权：公司有权决定在本期债券的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率。公司将于本期债券的第 2 个计息年度付息日前的第 15 个交易日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若公司未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：公司发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择自公司发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度公告之日起 5 个工作日内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给公司；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

10、公司债券上市时间和地点：本期债券于 2021 年 8 月 12 日在上海证券交易所上市交易，简称“21 合景 01”，证券代码为 188499.SH。

11、债券担保情况：本次债券由合景泰富地产控股有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。

12、债券主承销商：中信建投证券股份有限公司、招商证券股份有限公司。

13、投资者适当性安排：面向专业投资者公开发行。

14、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，公司拟将募集资金用于到期或回售的公司债券本金及利息，或监管机构批准的其他用途。

二、本期公司债券的重大事项

根据发行人近日披露的《广州合景控股集团有限公司关于控股股东出售合营企业 50%股权的公告》，以及发行人控股股东合景泰富集团控股有限公司（以下简称“合景泰富集团”）于 2022 年 11 月 16 日在香港联交所披露《须予披露交易出售合营企业之 50%股权》公告，内容有关合景泰富集团出售合营企业 50%股权的事项。发行人公告主要内容如下：

“一、释义

本公司、发行人	指	广州合景控股集团有限公司
控股股东、合景泰富集团	指	合景泰富集团控股有限公司及其附属公司
完成	指	根据买卖协议完成出售事项
代价	指	于出售事项完成后应以现金收取的所得款项总额
出售事项	指	根据买卖协议的条款及条件，境外卖方出售境外销售股本及境内卖方出售境内销售股本
境外买方	指	红耀有限公司，一家于英属处女群岛成立的有限公司，为 Hongkong Land China 的全资附属公司
境外销售股本	指	目标公司的 28.57% 已发行股本
境外卖方	指	盛威企业有限公司，一家于英属处女群岛成立的有限公司，为合景泰富集团全资附属公司
境内买方	指	成都怡置汇恒企业管理咨询有限公司，一家于中国成立的有限公司及，为 Hongkong Land China 的间接全资附属公司
境内销售股本	指	项目公司的 30% 缴足股本
境内卖方	指	成都市凯誉房地产开发有限公司，一家于中国成立的有限公司，为合景泰富集团全资附属公司
该项目	指	位于中国四川省成都市锦江区攀成钢片区总占地面积 190,253.04 平方米的物业开发项目，其包含住宅、商业、办公、酒店及酒店式公寓，由项目公司单独开发
项目公司	指	成都市宏誉房地产开发有限公司，境内卖方及总冠（分别拥有 30% 及 70% 股权）就开发该项目在中国成立的中外合资企业
目标公司	指	置泰有限公司，一家于英属处女群岛成立的有限公司，其 28.57% 股权由境外卖方拥有，71.43% 股权由境外买方拥有
总冠	指	总冠有限公司，一家于香港注册成立的公司，为目标公司的间接全资附属公司

该等买方	指	境外买方及境内买方
该等卖方	指	境外卖方及境内卖方
买卖协议	指	该等卖方与该等买方就出售事项订立日期为 2022 年 11 月 16 日的买卖协议
联交所	指	香港联合交易所有限公司

二、总体情况

2022 年 11 月 16 日，该等卖方与该等买方订立买卖协议，据此，该等买方已同意收购而该等卖方已同意出售境外销售股本及境内销售股本，代价为约人民币 3.71 亿元。

三、出售事项

2022 年 11 月 16 日，该等卖方就出售事项订立买卖协议。买卖协议主要条款概述如下：

（一）买卖协议

订立日期：2022 年 11 月 16 日

订约方：（1）该等卖方

（2）该等买方

标的事项：根据买卖协议的条款及条件，该等卖方已同意出售而该等买方已同意收购境外销售股本及境内销售股本，代价为约人民币 3.71 亿元。

代价及完成：代价乃由该等卖方与该等买方参考目标公司于在项目完成时的可分配纯利，经公平磋商后厘定。

完成将在达成及豁免（如有）所有条件后作实。该等买方将在完成后结付代价。完成后，合景泰富集团不再拥有目标公司及项目公司的任何权益。

（二）出售事项的财务影响

估计合景泰富集团将自出售事项录得税后利润约人民币 0.14 亿元。有关利润按照代价及截至合景泰富集团公告日在目标公司的投资成本间的差额计算。将录得的实际利润有待审核，可能与估计金额有所出入，原因为实际利润将取决于所产生的实际交易成本及实际完成日期而定。

四、有关目标公司及项目公司的资料

目标公司为一家在英属处女群岛注册成立的公司。截至合景泰富集团公告日，除作为持有项目公司 70% 股权的投资控股公司外，目标公司并无业务活动。项目公司为在中国成立的有限公司，主要从事该项目的开发。

下文列示目标公司 2020 年度及 2021 年度经审核合并财务资料(根据国际财务报告准则编制)概要:

单位: 千元 币种: 美元

科目	2021 年度	2020 年度
收入	164,624	51,549
税前利润	34,012	40,664
税后利润	10,602	13,468

五、有关合景泰富集团及买方的资料

合景泰富集团为中国大型物业发展商,在大湾区处于领先地位,主要从事物业开发、物业投资及酒店营运领域的业务。

该等买方为 Hongkong Land China 的全资附属公司,而 Hongkong Land China 是 Hongkong Land Holdings Limited 的全资附属公司,从事物业投资、管理及开发业务。

据董事经作出一切合理查询后所深知、尽悉及确信,该等买方及其最终实益拥有人均为独立第三方。

六、进行出售事项的理由及所得款项用途

合景泰富集团为中国一家综合房地产开发商,在中国从事各种类别住宅物业(即中高端)、服务式公寓、别墅、写字楼、酒店及购物中心之开发。

目标公司及项目公司由合景泰富集团与该等买方共同持有,用以建设及开发该项目。截至合景泰富集团公告日,该项目可开发面积约 707,000 平方米已全部完成开发,可开发面积约 213,000 平方米仍在开发中。出售事项为合景泰富集团提供提前变现其在目标公司投资价值的机会,并为合景泰富集团未来业务发展需要提供资金。合景泰富集团认为出售事项对合景泰富集团有利,原因为其将提高合景泰富集团的资产周转率、为偿还债务及一般营运资金产生额外现金流入及降低合景泰富集团负债比率,从而有助合景泰富集团降低风险并实现长期稳定及健康发展。”

中信建投证券作为本次债券的受托管理人,关注到发行人控股股东合景泰富集团通过出售上述合营公司股权,提前变现其在目标公司投资价值,为合景泰富集团经营及偿还债务获取并提供资金的事项,以及当前房地产行业持续下行的因素,特此提示投资者关注本次债券及发行人的相关风险。

中信建投证券作为本次债券的受托管理人，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，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理事务临时报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于本次债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注本次债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于广州合景控股集团有限公司控股股东出售合营企业 50% 股权的临时受托管理事务报告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司



2020年11月21日