

# 广州合景控股集团有限公司公司债券 2021 年度受托管理事务报告

债券受托管理人



（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

二〇二二年六月

## 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》）、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所公司债券挂牌转让规则（以下简称“挂牌转让规则”）、发行人与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”）签订的债券受托管理协议（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（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编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于广州合景控股集团有限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 .....	4
三、发行人 2021 年度经营和财务状况 .....	5
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 .....	8
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析 .....	9
七、债券的本息偿付情况 .....	11
八、募集说明书中约定的其他义务 .....	13
九、债券持有人会议召开的情况 .....	13
十、发行人出现重大事项的情况 .....	13
十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施 .	13
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项 .....	13

## 一、受托管理的公司债券概况

截至 2021 年（以下简称“报告期”）末，广州合景控股集团有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：15 合景 02、20 合景 01、20 合景 04、20 合景 06、20 合景 08、21 合景 01（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	136102.SH	166296.SH	175068.SH
债券简称	15 合景 02	20 合景 01	20 合景 04
债券名称	广州合景房地产开发有限公司 2015 年公司债券（品种二）	广州合景控股集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（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（第一期）品种一
债券期限（年）	5+2	2+1	2+1
发行规模（亿元）	8.00	10.00	18.00
债券余额（亿元）	8.00	10.00	18.00
发行时初始票面利率	6.15%	5.75%	5.60%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	无	无	无
起息日	2015 年 12 月 17 日	2020 年 3 月 18 日	2020 年 8 月 25 日
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	2016 年至 2022 年间每年的 12 月 17 日；如投资者在第 5 年末行使回售选择权，则付息日为 2016 年至 2020 年间每年的 12 月 17 日	2021 年至 2023 年间每年的 3 月 18 日；如投资者在第 2 年末行使回售选择权，则付息日为 2021 年至 2022 年间每年的 3 月 18 日	2021 年至 2023 年间每年的 8 月 25 日；如投资者在第 2 年末行使回售选择权，则付息日为 2021 年至 2022 年间每年的 8 月 25 日
担保方式	不可撤销连带责任担保	不可撤销连带责任担保	不可撤销连带责任担保
主体/债项评级	AA/AA+	AA+/AAA	AA+/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AA+/AAA	AA+/AAA	AA+/AAA

注：付息日如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

债券代码	175201.SH	175393.SH	188499.SH
债券简称	20 合景 06	20 合景 08	21 合景 01
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	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（第一期）
债券期限（年）	2+2+1	2+2+1	2+1
发行规模（亿元）	10.00	7.00	20.00
债券余额（亿元）	10.00	7.00	20.00
发行时初始票面利率	6.00%	6.19%	6.20%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	无	无	无
起息日	2020 年 10 月 12 日	2020 年 11 月 12 日	2021 年 8 月 2 日
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	2021 年至 2025 年间每年的 10 月 12 日；如投资者在第 2 年末行使回售选择权，则付息日为 2021 年至 2022 年间每年的 10 月 12 日；如投资者在第 4 年末行使回售选择权，则付息日为 2021 年至 2024 年间每年的 10 月 12 日	2021 年至 2025 年间每年的 11 月 12 日；如投资者在第 2 年末行使回售选择权，则付息日为 2021 年至 2022 年间每年的 11 月 12 日；如投资者在第 4 年末行使回售选择权，则付息日为 2021 年至 2024 年间每年的 11 月 12 日	2022 年至 2024 年间每年的 8 月 2 日；如投资者在第 2 年末行使回售选择权，则付息日为 2022 年至 2023 年间每年的 8 月 2 日
担保方式	不可撤销连带责任担保	不可撤销连带责任担保	不可撤销连带责任担保
主体/债项评级	AA+/AAA	AA+/AAA	AA+/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AA+/AAA	AA+/AAA	AA+/AAA

注：付息日如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

## 二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂牌转让规则和其他相关法律、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、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。

报告期内，发行人出现重大事项。受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 1 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况	公告链接
关于市场不实传闻的澄清公告	市场传闻发行人实际控制人被相关部门召回广州约谈协助调查，且被有关部门限制出境。发行人已就相关事项发布澄清公告。	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	<a href="http://news.windin.com/bulletin/115782567.pdf?mediatype=03&amp;&amp;pkid=115782567&amp;&amp;iid=128761516">http://news.windin.com/bulletin/115782567.pdf?mediatype=03&amp;&amp;pkid=115782567&amp;&amp;iid=128761516</a>

## 三、发行人 2021 年度经营和财务状况

### （一）发行人 2021 年度经营情况

发行人主要从事房地产开发与经营管理、经营性物业等业务，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。

2021 年度，发行人实现营业总收入 228.42 亿元，产生营业成本 168.04 亿元，实现营业利润 6.63 亿元，实现净利润 10.67 亿元。

2021 年度，发行人各业务板块的营业收入、营业成本、毛利率情况如下：

单位：亿元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比
房产销售	203.19	162.36	20.09%	88.95%
酒店运营	4.45	1.90	57.30%	1.95%
其他	20.78	3.78	81.81%	9.10%

合计	228.42	168.04	26.43%	100.00%
----	--------	--------	--------	---------

## (二) 发行人 2021 年度财务状况

表：发行人 2021 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	增减变动情况 (%)
流动资产合计	12,540,886.79	12,934,497.70	-3.04
非流动资产合计	6,113,346.44	4,941,920.08	23.70
资产总计	18,654,233.23	17,876,417.78	4.35
流动负债合计	8,175,213.90	8,144,552.52	0.38
非流动负债合计	4,240,219.63	3,993,207.32	6.19
负债合计	12,415,433.54	12,137,759.84	2.29
所有者权益合计	6,238,799.69	5,738,657.95	8.72
归属母公司股东的净资产	3,046,668.24	2,982,604.55	2.15
营业收入	2,284,193.03	2,731,822.26	-16.39
营业利润	66,294.74	611,845.50	-89.16
利润总额	128,628.30	627,158.75	-79.49
净利润	106,692.38	514,152.64	-79.25
归属母公司股东的净利润	98,890.36	448,747.50	-77.96
经营活动产生的现金流量净额	-1,894,901.83	587,860.43	-422.34
投资活动产生的现金流量净额	-1,016,667.67	-177,402.63	-473.08
筹资活动产生的现金流量净额	459,731.85	-127,039.50	461.88
现金及现金等价物净增加额	-2,450,892.49	287,269.24	-953.17
资产负债率 (%)	66.56	67.90	-1.98
流动比率	1.53	1.59	-3.41
速动比率	0.62	0.65	-4.59

## 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

截至报告期末，发行人各期债券募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

表：15 合景 02 募集资金使用情况

债券代码：136102.SH
债券简称：15 合景 02
发行金额：8.00 亿元

募集资金约定用途	募集资金最终用途
结合广州合景房地产开发有限公司业务发展及资金调配需求，广州合景房地产开发有限公司 2015 年公开发行人公司债券（第一期）品种二的募集资金用途拟进行调整，调整后的用途为用于补充营运资金及/或偿还债务。	本期债券募集资金扣除承销费用后，用于补充营运资金及偿还债务。

**表：20 合景 01 募集资金使用情况**

债券代码：166296.SH	
债券简称：20 合景 01	
发行金额：10.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还发行人及控股股东合景泰集团到期或回售公司债券。	本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还发行人子公司广州市天建房地产开发有限公司发行的 16 穗建 02。

**表：20 合景 04 募集资金使用情况**

债券代码：175068.SH	
债券简称：20 合景 04	
发行金额：18.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还发行人到期或回售的公司债券。	本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还发行人发行的 17 合景 01 及 17 合景 02。

**表：20 合景 06 募集资金使用情况**

债券代码：175201.SH	
债券简称：20 合景 06	
发行金额：10.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还发行人到期或回售的公司债券。	本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还发行人发行的 17 合景 02 及 17 合景 04。

**表：20 合景 08 募集资金使用情况**

债券代码：175393.SH	
债券简称：20 合景 08	
发行金额：7.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还发行人到期或回售的公司债券。	本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还发行人发行的 17 合景 02。

**表：21 合景 01 募集资金使用情况**

债券代码：188499.SH	
债券简称：21 合景 01	
发行金额：20.00 亿元	
<b>募集资金约定用途</b>	<b>募集资金最终用途</b>
本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还发行人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。	本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还发行人子公司广州市天建房地产开发有限发行的 16 穗建 03。

截至报告期末，各期债券募集资金最终用途与约定用途一致。

## （二）募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行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。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

## （三）对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末，各期债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

## 五、发行人偿债意愿和能力分析

发行人的偿债资金来源为日常经营及间接融资。

### （一）发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人营业收入分别为 203.48 亿元、273.18 亿元和 228.42 亿元，净利润分别为 61.61 亿元、51.42 亿元和 10.67 亿元。总体来看，发行人的经营收入将为偿付各期债券本息提供一定保障。但同时，受宏观环境、房地产行业情况及疫情管控影响，发行人在销售、回款及财务表现方面均承受较大压力。

### （二）发行人的资信状况和间接融资能力

2021 年下半年以来，随着个别房企风险事件爆发以来，民营地产资本市场融资受限。发行人亦受此影响，公司债等直接融资渠道受到限制。根据发行人反馈，公司正积极与数家现有合作的金融机构就续约若干借款进行磋商。

### （三）出售商业物业回笼资金

发行人及控股股东合景泰富集团具有较丰富的商业物业开发及酒店运营业务经验，其自持物业可供出售用于补充公司营运资金，并作为偿债资金来源。根据发行人反馈，公司计划于 2022 年度出售部分商业物业，作为补充公司营运及偿债资金来源。

## 六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

### （一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

债券代码	债券简称	是否担保	担保方式	担保人名称	担保情况
136102.SH	15 合景 02	是	不可撤销连带责任担保	合景泰富集团控股有限公司	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
166296.SH	20 合景 01	是	不可撤销连带责任担保	合景泰富集团控股有限公司	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
175068.SH	20 合景 04	是	不可撤销连带责任担保	合景泰富集团控股有限公司	担保函项下的保证期间为本期债券的存续期及本期债券到期日后两年止
175201.SH	20 合景 06	是	不可撤销连带责任担保	合景泰富集团控股有限公司	担保函项下的保证期间为本期债券的存续期及本期债券到期日后两年止
175393.SH	20 合景 08	是	不可撤销连带责任担保	合景泰富集团控股有限公司	担保函项下的保证期间为本期债券的存续期及本期债券到期日后两年止
188499.SH	21 合景 01	是	不可撤销连带责任担保	合景泰富集团控股有限公司	担保函项下的保证期间为本期债券的存续期及本期债券到期日后两年止

发行人存续公司债券均由发行人控股股东合景泰富集团提供不可撤销连带责任担保。本报告期内，发行人各期债券增信机制及有效性无变化。

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。

合景泰富集团作为广州合景控股集团有限公司存续公司债券的保证人，其 2021 年度/末主要财务数据指标情况如下：

单位：亿元 币种：港币

项目	2021年12月31日
股东权益合计	730.21
营业收入	291.64
除税前溢利	49.92
归母净利润	29.62
资产负债率	74.29%
流动比率（倍）	1.10
速动比率（倍）	0.90

## （二）偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护各期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》的要求制定各期债券的《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，为保障各期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

发行人各期债券均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。

2021 年度，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

#### (三) 偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，充分发挥债券受托管理人作用，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

## 七、债券的本息偿付情况

### (一) 本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限 (年)	到期日
136102.SH	15 合景 02	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2016 年至 2022 年间每年的 12 月 17 日；如投资者在第 5 年末行使回售选择权，则付息日为 2016 年至 2020 年间每年的 12 月 17 日	5+2	2022/12/17
166296.SH	20 合景 01	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2021 年至 2023 年间每年的 3 月 18 日；如投资者在第 2 年末行使回售选择权，则付息日为 2021 年至 2022 年间每年的 3 月 18 日	2+1	2023/3/18

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限 (年)	到期日
175068.SH	20 合景 04	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2021 年至 2023 年间每年的 8 月 25 日；如投资者在第 2 年末行使回售选择权，则付息日为 2021 年至 2022 年间每年的 8 月 25 日	2+1	2023/8/25
175201.SH	20 合景 06	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2021 年至 2025 年间每年的 10 月 12 日；如投资者在第 2 年末行使回售选择权，则付息日为 2021 年至 2022 年间每年的 10 月 12 日；如投资者在第 4 年末行使回售选择权，则付息日为 2021 年至 2024 年间每年的 10 月 12 日	2+2+1	2025/10/12
175393.SH	20 合景 08	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2021 年至 2025 年间每年的 11 月 12 日；如投资者在第 2 年末行使回售选择权，则付息日为 2021 年至 2022 年间每年的 11 月 12 日；如投资者在第 4 年末行使回售选择权，则付息日为 2021 年至 2024 年间每年的 11 月 12 日	2+2+1	2025/11/12
188499.SH	21 合景 01	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	2022 年至 2024 年间每年的 8 月 2 日；如投资者在第 2 年末行使回售选择权，则付息日为 2022 年至 2023 年间每年的 8 月 2 日	2+1	2024/8/2

注：付息日如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

## （二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
136102.SH	15 合景 02	发行人已于 2021 年 12 月 17 日按时完成上年度付息兑付工作

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
166296.SH	20 合景 01	发行人已于 2021 年 03 月 18 日按时完成上年度付息兑付工作
175068.SH	20 合景 04	发行人已于 2021 年 08 月 25 日按时完成上年度付息兑付工作
175201.SH	20 合景 06	发行人已于 2021 年 10 月 12 日按时完成上年度付息兑付工作
175393.SH	20 合景 08	发行人已于 2021 年 11 月 12 日按时完成上年度付息兑付工作
188499.SH	21 合景 01	报告期内不涉及付息

### （三）发行人偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人偿债保障措施执行情况正常，无特殊情况。

## 八、募集说明书中约定的其他义务

无。

## 九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项。

## 十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现重大事项，发布相应临时公告 1 次。详情请见本报告“二、公司债券受托管理人履职情况”。

## 十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

## 十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

2022 年 4 月，中天运会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中天运”）出具了带与持续经营相关重大不确定性段的无保留意见的审计报告，内容主要涉

及公司持续经营能力的重大不确定性。

根据审计报告中上述事项段陈述，发行人截至 2021 年末的货币资金为 1,603,220.44 万元，其中受限货币资金为 1,087,579.52 万元；负债总额为 12,415,433.54 万元，其中一年内到期的非流动负债为 600,055.32 万元。鉴于房地产市场当前放缓，加上资本市场融资来源有限，发行人可能需要较预期更长的时间，方可变现物业出售获得现金及/或从外部融资获得现金以履行其偿还贷款的义务。中天运认为相关情况存在重大不确定性，可能对发行人持续经营的能力产生重大的不确定性。但相关事项不影响中天运已发表的审计意见。

（此页无正文，为《广州合景控股集团有限公司公司债券 2021 年度受托管理事务报告》之盖章页）

