

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%股权及股东贷款的
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 7 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 180,000 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 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 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 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%股权及股东贷款的公告》，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”）近日与龙湖集团控股有限公司附属公司就出售香港启德项目 50%股权及股东贷款事宜签订买卖协议。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
出售事项	指	卖方根据买卖协议的条款及条件出售销售股份及转让股东贷款
股东贷款	指	项目公司欠卖方金额为 56,467.17 万港元之股东贷款
买方	指	嘉逊发展香港（控股）有限公司，为龙湖集团控股有限公司之间接全资附属公司
卖方	指	合景泰富集团成员
买卖协议	指	卖方与买方就出售事项订立日期为 2022 年 7 月 27 日的买卖协议
销售股份	指	1 股股份，占目标公司已发行股本的 50%
目标公司	指	鸿才国际有限公司，为合景泰富的合营企业
项目公司	指	喜绰有限公司，在香港注册成立的有限公司，其为目标公司全资拥有
代价	指	出售事项的总代价，即 13 亿港元
独立第三方	指	并非合景泰富集团关连人士且独立于合景泰富集团及合景泰富集团或其任何附属公司的董事、主要行政人员、控股股东及主要股东或其各自的联系人且与其概无关连的独立第三方
股份	指	合景泰富集团股本中每股面值 0.1 港元的普通股
联交所	指	香港联合交易所有限公司

二、总体情况

2022 年 7 月 27 日，卖方与买方订立买卖协议，据此，买方已同意收购而卖方已同意出售销售股份（相当于目标公司已发行股本的 50%）及股东贷款，现金代价为 13 亿港元。

三、出售事项

2022年7月27日，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7月27日

订约方：（1）卖方（合景泰富集团成员）

（2）买方

标的事项：根据买卖协议条款及条件，卖方已同意出售而买方已同意收购销售股份（相当于目标公司已发行股本的50%）及股东贷款，现金代价为13亿港元。

代价：代价由卖方与买方参考目标公司2022年6月30日未经审核合并资产净值及股东贷款，经公平磋商后厘定。

买卖于买卖协议签署及代价已由买方全额支付后完成。截至本公告出具日，买方已全额支付代价，买卖已经完成。买卖完成后，合景泰富集团不再拥有目标公司任何权益。

（二）出售事项的财务影响

根据目标公司2022年6月30日未经审核合并财务资料，估计合景泰富集团将录得税后利润约4.90亿港元。有关利润按代价与目标公司2022年6月30日未经审核合并资产净值间的差额计算。将录得的实际利润有待审核，可能与估计金额有所出入，原因为其将取决于：（1）目标公司于完成日期的实际合并资产净值；及（2）所产生的实际交易成本。

四、有关目标公司的资料

目标公司为一间在英属处女群岛注册成立的公司。截至本公告出具日，目标公司除了为项目公司的唯一投资控股公司外，并无其他业务。项目公司主要从事房地产开发业务，并在香港启德沐泰街11号持有一个总销售面积约50万平方呎的住宅项目，名为“尚·肆濶”。项目的开发已经全部完成。

下文列示目标公司2020年度及2021年度未经审核合并财务资料（根据香港财务报告准则编制）概要：

单位：千元 币种：港币

科目	2021年度	2020年度
收入	8,630,550	-

税前利润/ (亏损)	1,871,805	(76,005)
税后利润/ (亏损)	1,588,848	(76,005)

目标公司截至2022年6月30日未经审核资产总额为34.21亿港元，资产净值约为16.21亿港元。

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。

买方为一间在香港成立的有限公司，其主要业务为投资控股。其为龙湖集团控股有限公司（一间在联交所上市之公司）之全资附属公司。

据董事经作出一切合理查询后所深知、尽悉及确信，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。

目标公司由卖方及买方于2017年5月17日共同成立，用以持有建设及开发位于香港物业的项目公司。截至本公告出具日，项目的开发已经完成，并拥有约13.50万平方呎可售面积可供出售。出售事项为合景泰富集团提供提前变现其于目标公司的投资价值的机会，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。

预期出售事项的所得款项将由合景泰富集团用作偿还债务及用作合景泰富集团的一般营运资金。”

中信建投证券作为本期债券的受托管理人，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期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期债券的相关风险，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% 股权及股东贷款的临时受托管理事务报告》之盖章页)

