

关于
广州合景控股集团有限公司
控股股东及担保人美元票据交换要约事项
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 9 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及担保人美元票据交换要约事项的公告》，发行人控股股东及担保人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9月2日在香港联交所披露交易公告，公告中披露了合景泰富集团对申请部分美元票据交换要约事项。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、担保人、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
2022年票据结算日期	指	于2022年9月14日或前后，除非延长或提早终止交换要约及同意征求
2023年票据结算日期	指	于2022年9月30日或前后，除非延长或提早终止交换要约及同意征求
应计利息	指	于2023年9月1日起直至相关结算日（但不包括该日）有效提交并获接纳交换的2023年9月票据的应计及未付利息，将以现金支付（约整至最接近的0.01美元，0.005美元则向上约整）
2024年8月新票据	指	合景泰富集团根据交换要约及同意征求将发行之2024年8月到期7.875%优先票据
2025年8月票据	指	本金总额为300,000,000美元的2025年8月到期5.95%优先票据
2026年8月票据	指	本金总额为378,000,000美元的2026年8月到期6.0%优先票据
Clearstream	指	Clearstream Banking S.A.
同时同意征求	指	合景泰富征求同意对同意票据契约的所有建议豁免及建议修订作为单一建议
同意票据	指	2027年1月票据、2025年8月票据、2026年2月票据、2026年8月票据、2024年3月票据及2024年11月票据
同意票据契约	指	规管同意票据的契约
同意征求声明	指	日期为2022年9月2日有关同时同意征求的同意征求声明
同意	指	持有人同意使用建议修订
Euroclear	指	Euroclear Bank SA/NV
交换票据	指	2022年9月A票据、2022年9月B票据及2023年9月票据
交换要约及同意征求	指	合景泰富集团根据交换要约及同意征求备忘录所载条款及在其条件规限下作出的交换要约及同意征求

交换要约及同意征求备忘录	指	日期为2022年9月2日有关交换要约及同意征求的交换要约及同意征求备忘录
2026年2月票据持有人	指	本金总额为400,000,000美元的2026年2月到期6.3%优先票据
2024年1月新票据	指	交换票据或同意票据持有人
2027年1月票据	指	合景泰富集团根据交换要约及同意征求将发行之2024年1月到期6.0%优先票据
2024年3月票据	指	本金总额为300,000,000美元的2027年1月到期7.4%优先票据
发改委	指	本金总额为458,000,000美元的2024年3月到期7.4%优先票据
发改委证明	指	中国国家发展改革委员会或其当地分支机构
发改委通知	指	根据发改委通知，发改委发出之有关于中国境外发行2024年8月新票据之《企业借用外债备案登记证明》
新票据	指	发改委于2015年9月14日发布之《国家发展改革委关于推进企业发行外债备案登记制管理改革的通知》（经修订或补充）
2024年11月票据	指	2024年1月新票据及2024年8月新票据
建议修订	指	本金总额为625,000,000美元的2024年11月到期5.875%优先票据
2022年9月A票据	指	同意征求声明所述及界定的若干建议修订
2022年9月B票据	指	本金总额为650,000,000美元的2022年9月到期6.0%优先票据
2023年9月票据	指	本金总额为250,000,000美元的2022年9月到期5.2%优先票据
结算日期	指	本金总额为700,000,000美元的2023年9月到期7.875%优先票据
新交所	指	2022年票据结算日期或2023年票据结算日期（视情况而定）
附属公司担保人	指	新加坡交易所证券交易有限公司
	指	为合景泰富集团于交换票据及同意票据项下的责任提供无条件及不可撤回担保的合景泰富集团若干附属公司

二、绪言

截至合景泰富集团公告出具日，合景泰富集团根据交换要约及同意征求备忘录所载条款及在其条件规限下，就（A）至少810,000,000美元或合资格持有人所持2022年9月A票据及2022年9月B票据未偿还本金总额的90%（以下简称“2022年9月票据最低接纳金额”），及（B）至少560,000,000美元或合资格持有人所持2023年9月票据未偿还本金额的80%（以下简称“2023年9月票据最低接纳金额”），连同2022年9月票据最低接纳金额统称“最低接纳金额”开始交换要约，并征求合资格持有人同意若干建议豁免及对规管2023年9月票据的契约（以下简称“2023年9月票据契约”）的建议修订（以下简称“交换要约及同意征求”）。交换要约及同意征求的目的为改善合景泰富集团的整体财务状况、延长合景泰富集团的债务到期情况、加强合景泰富集团的资产负债表及改善现金流量管理。

合景泰富集团亦正根据同意征求声明所载条款及在其条件规限下，征求同意票据持有人同意若干建议豁免及对同意票据契约的建议修订。同时同意征求的主要目的为根据同意征求声明所载条款及在其条件规限下，豁免因未于 2022 年 9 月 5 日支付 2024 年 3 月票据之利息产生之违约事件及任何其后违反或违约，及修订同意票据契约的违约事件条文，以剔除因交换票据项下出现违约情况或发生违约事件而导致有关同意票据的任何违约情况或违约事件，并修订其他相关变动及作出若干其他更新。

除另有界定者外，本公告所用词汇与交换要约及同意征求备忘录以及同意征求声明所界定者具有相同涵义。

三、背景及目的

2021 年下半年，中国房地产开发商及为该行业增长及发展提供资金的资本市场经历了一个拐点。用于房地产开发的银行贷款减少，对房地产开发商获得在岸资本的渠道产生了不利影响。加上买家对房地产开发商交付项目的能力的担忧，对房地产销售产生了不利影响。此外，预售所得款项的使用亦受中国适用政策限制。受该等负面在岸事件及紧缩政策影响，离岸资本市场反应负面，限制合景泰富集团偿还即将到期的到期款项的资金来源。

2022 年，中国房地产行业持续波动。银行贷款进一步收紧，加上若干负面信贷事件，加剧了市场对中国房地产开发商经营的担忧。因此，中国房地产开发商的预售普遍减少。合景泰富集团于 2022 年上半年的收益、毛利及纯利较 2021 年同期有所减少。合景泰富集团于 2022 年 6 月 30 日的现金及银行结余亦较 2021 年 12 月 31 日有所减少。

在市场状况不利的背景下迭加新冠疫情反复影响，合景泰富集团预计，2022 年房地产行业的市场状况仍面临压力。合景泰富集团致力于减轻近期不利市况的影响并透过审慎利用合景泰富集团现有财务资源竭力履行合景泰富集团的财务承担。作为该等工作的一部分，合景泰富集团正进行交换要约及同意征求以及同时同意征求。合景泰富集团认为，交换要约及同意征求以及同时同意征求将改善合景泰富集团的整体财务状况、延长合景泰富集团的债务到期情况、加强合景泰富集团的资产负债表及改善现金流量管理，其将符合合景泰富集团所有持份者（包括交换票据及同意票据持有人）的利益。

倘若交换要约及同意征求以及同时同意征求未能成功进行，合景泰富集团可能无法悉数偿付交换票据及/或同意票据，且合景泰富集团为履行合景泰富集团财务承诺所作的其他努力未必能达到预期效果。因此，合景泰富集团或须考虑进行替代的债务重组。

四、交换要约及同意征求

交换票据的交换要约及同意征求于2022年9月2日开始，并将于2022年9月9日下午四时正（伦敦时间）（以下简称“交换届满期限”）届满，除非合景泰富集团另行延长或提早终止则另作别论。倘适用交换届满期限延长或提早终止，合景泰富集团将作出适当公告。

在交换要约及同意征求备忘录所载条款及条件的规限下，合景泰富集团正提出要约，以至少交换合资格持有人所持合景泰富集团未偿还交换票据的最低接纳金额并征求合资格持有人同意建议豁免及对规管2023年9月票据的契约的建议修订，以换取交换代价。

根据本交换要约及同意征求备忘录所载条款及条件，倘未完成有关2023年9月票据之交换要约，有效提交其2023年9月票据之合资格持有人将有权收到同意代价，且有关合资格持有人将被视为已同意修订2023年9月票据契约的违约事件条文，以剔除交换票据的任何违约情况或违约事件。

于交换要约及同意代价中有效接纳及交换之交换票据合资格持有人将自结算日期（包括该日）起放弃有关交换票据之任何及所有权利（收取交换代价及/或同意代价之权利及/或任何收取其记录日期在结算日期之前的利息的权利除外），并将解除及免除合景泰富集团有关合资格持有人现时或日后可能因有关交换票据而产生或与之相关之任何及所有申索。

如持有人为透过 Euroclear 及 Clearstream 或透过受托持有账户持有交换票据的合资格持有人，而持有人欲参与交换要约及同意征求，则持有人必须根据合景泰富集团公告所述程序以电子指示方式提交持有人的交换票据，而有关电子指示必须由各交换票据合资格持有人（于有关结算系统的记录中显示为交换票据的权益持有人）透过有关结算系统提交或交付，以授权交付持有人提呈交换的交换票据（为有关电子指示的标的）（以下简称“电子指示”）。

每名透过 Euroclear 及 Clearstream 持有的交换票据实益拥有人须分别提交

电子指示。只有 Euroclear 或 Clearstream 的直接参与者方可提交电子指示。倘持有人并非 Euroclear 或 Clearstream 的直接参与者，则持有人必须联络其经纪、交易商、银行、托管人、信托公司或其他代名人，以安排其直接参与者（持有人透过其持有交换票据）于相关结算系统指定的期限前代表持有人向相关结算系统提交电子指示。

有意就其持有的部分交换票据作出不同选择的合资格持有人必须就各有关部分发出独立的电子指示。就交换票据发出任何电子指示的最低本金额须为 200,000 美元，超出部分则须为 1,000 美元的完整倍数。

通过在交换要约中有效提交交换票据，该合资格持有人将被视为已在同意征求中给予同意。合资格持有人不得在不提交交换票据的情况下仅就交换票据给予同意。

有关交换要约及同意征求的电子指示为不可撤回。根据交换要约及同意征求备忘录的条款，一经交付，合资格持有人不得于任何时间撤回指示。就任何交换票据发出电子指示后，该等交换票据将被封锁，且不得转让，直至 (i) 有关结算日期及 (ii) 交换要约及同意征求被修改或终止（以较早者为准）而导致该等电子指示被注销。

(一) 交换代价及同意代价

根据交换要约及同意征求备忘录所载条款及在其条件规限下，合景泰富集团正提出要约，就合资格持有人所持各系列交换票据的至少最低接纳金额，按交换票据每 1,000 美元的本金额交换以下交换代价：

2022 年 9 月 A 票据之交换代价：

(a) 2024 年 1 月新票据本金总额 950 美元（向下约整至最接近的 1 美元）；

(b) 以现金偿还本金 50 美元（以下简称“2022 年 9 月 A 票据预付本金”）；

及

(c) 现金 5 美元（以下简称“2022 年 9 月 A 票据奖励金”）；

2022 年 9 月 B 票据之交换代价：

(a) 2024 年 1 月新票据本金总额 950 美元（向下约整至最接近的 1 美元）；

(b) 以现金偿还本金 50 美元（以下简称“2022 年 9 月 B 票据预付本金”，

及连同 2022 年 9 月 A 票据预付本金统称为“预付本金”；及

(c) 现金 5 美元（以下简称“2022 年 9 月 B 票据奖励金”）；

2023 年 9 月票据之交换代价：

(a) 2024 年 8 月新票据本金总额 1,000 美元（向下约整至最接近的 1 美元）；

(b) 现金 5 美元（以下简称“2023 年 9 月票据奖励金”）；及

(c) 任何应计利息（以现金支付，约整至最接近的 0.01 美元，0.005 美元则向上调整）；

为免生疑，合景泰富集团将不会透过交换要约支付 2022 年 9 月 A 票据或 2022 年 9 月 B 票据的应计利息。2022 年 9 月 A 票据及 2022 年 9 月 B 票据的利息将计入（但不包括）并于 2022 年 9 月 A 票据及 2022 年 9 月 B 票据各自的到期日支付予截至利息记录日期（定义见相关的 2022 年 9 月 A 票据契约及 2022 年 9 月 B 票据契约）的持有人。

根据交换要约及同意征求备忘录所载条款及条件，倘有关 2023 年 9 月票据之交换要约未完成，有效提交 2023 年 9 月票据之合资格持有人将有权收取同意代价（包括 2023 年 9 月票据奖励金，即现金 5 美元）（以下简称“同意代价”）。

合景泰富集团将向新加坡交易所证券交易有限公司（以下简称“新交所”）申请新票据于新交所上市及报价。新交所对合景泰富集团公告所作出的任何声明或所发表的意见或所载报告的准确性概不承担任何责任。新票据原则上获批准纳入新交所正式上市名单及于新交所上市及报价不应被视为交换要约及同意征求、合景泰富集团、附属公司担保人、合营附属公司担保人（如有）或彼等各自的任何附属公司或联营公司、新票据、附属公司担保或合营附属公司担保（如有）的价值指标。只要新票据在新交所上市及新交所规则有所规定，新票据（倘在新交所买卖）将按最低每手买卖单位 200,000 新加坡元（或其等值外币）买卖。因此，新票据（倘在新交所买卖），将按最低每手买卖单位 150,000 美元买卖。

（二）最低接纳金额

所收到有效提交并由合景泰富集团全权酌情决定其是否根据交换要约及同意征求予以接纳交换的交换票据的最低本金总额为 810,000,000 美元或 2022 年 9 月票据未偿还本金总额的 90% 及 560,000,000 美元或 2023 年 9 月票据未偿还本金总额的 80%。

合景泰富集团保留权利全权酌情根据本交换要约及同意征求之条款修订或豁免交换要约及同意征求之条件，包括最低接纳金额。

(三) 交换要约及同意征求之条件

完成交换要约及同意征求的责任须待以下条件达成后，方可作实：

- (1) 不少于交换票据的最低接纳金额须于交换届满期限前有效提交；
- (2) 自本交换要约及同意征求备忘录日期起至结算日期止，市场并无重大不利变动；
- (3) 合景泰富集团肯定接纳交换、支付交换及同意代价及进行据此拟进行之交易乃符合合景泰富集团之最佳利益；及
- (4) 达成交换要约及同意征求备忘录内“交换要约及同意征求之描述—交换要约及同意征求之条件”所述之其他条件。

此外，合景泰富集团就 2023 年 9 月票据完成交换要约及同意征求之义务须待以下条件（统称“发改委批准条件”）达成后，方可作实：

- (1) 合景泰富集团收到发改委证明，证明在 2023 年票据结算日期或之前根据发改委通知对建议发行 2024 年 8 月新票据进行预登记。
- (2) 发改委证明于 2023 年票据结算日期仍有效。

在适用法律的规限下，倘任何条件于结算日期前未获达成或未获合景泰富集团豁免，则合景泰富集团可终止或撤回交换要约及同意征求。合景泰富集团亦可不时延长交换要约及同意征求，直至该等条件获达成或豁免为止。尽管合景泰富集团现时并无计划或安排如此行事，惟合景泰富集团保留随时修订、修改或豁免交换要约及同意征求的条款及条件（包括最低接纳金额）的权利，惟须遵守适用法律（惟发改委批准条件不得豁免）。合景泰富集团将根据适用法律的规定向阁下及受托人发出任何修订、修改或豁免的通知。

(四) 简要时间表

以下概述交换要约及同意征求的预期时间表：

日期	活动
2022 年 9 月 2 日	开始交换要约及同意征求及透过香港联交所网站、交换网站及透过 Euroclear 或 Clearstream（如适用）作出公告。交换要约及同意征求备忘录将于交换网站向交换票据的合资格持有人提供。

2022 年 9 月 9 日下午四时正（伦敦时间）	交换届满期限。此乃有效提交交换票据之交换票据合资格持有人符合资格收取相关交换代价及/或同意代价之最后日期及时间，原因为此乃交换票据合资格持有人参与交换要约及同意征求之最后日期及时间。
于交换届满期限后在实际可行情况下尽快	公布于交换届满期限前收到的提交交换金额，以及将向合资格持有人发行以交换有效提交、接纳及交换的交换票据的新票据的最终本金总额。
于 2022 年 9 月 14 日或前后	结算 2024 年 1 月新票据、向已有效提交 2022 年 9 月票据并获接纳交换之合资格持有人交付交换代价。
于 2022 年 9 月 15 日或前后	2024 年 1 月新票据于新交所上市。
于 2022 年 9 月 30 日或前后	结算 2024 年 8 月新票据、向已有效提交 2023 年 9 月票据并获接纳交换之合资格持有人交付交换代价；或倘未完成有关 2023 年 9 月票据之交换要约，向已有效提交 2023 年 9 月票据之合资格持有人交付同意代价。
于 2022 年 10 月 3 日或前后	2024 年 8 月新票据于新交所上市。

五、同时同意征求

同意票据的同时同意征求于 2022 年 9 月 2 日开始，并将于 2022 年 9 月 9 日下午四时正（伦敦时间）（以下简称“同意届满期限”）届满，除非合景泰富集团另行延长或提早终止则另作别论。倘适用同意届满期限获延长或提早终止，合景泰富集团将作出适当公告。

在同意征求声明所载条款及条件的规限下，就同意费而言，合景泰富集团正征求同意票据持有人同意建议豁免及对同意票据契约的建议修订，以及合景泰富集团、附属公司担保人及同意票据受托人订立各同意票据契约修订（以下简称“补充契约”），以使建议豁免及建议修订生效。于同意征求声明日期，2024 年 3 月票据本金总额 458,000,000 美元尚未偿还、2024 年 11 月票据本金总额 625,000,000 美元尚未偿还、2025 年 8 月票据本金总额 300,000,000 美元尚未偿还、2026 年 2 月票据本金总额 400,000,000 美元尚未偿还、2026 年 8 月票据本金总额 378,000,000 美元尚未偿还及 2027 年 1 月票据本金总额 300,000,000 美元尚未偿还。截至合景泰富集团公告日，除合景泰富集团若干联属人士持有的本金总额为 5,000,000 美元的 2024 年 3 月票据外，据合景泰富集团所知，合景泰富集团及合景泰富集团的任何联属人士概无持有任何票据。

任何有意参与同时同意征求的持有人必须于同意届满期限前及于 Euroclear 及 Clearstream 设定的期限前（除非同时同意征求提早终止）向 Euroclear 或

Clearstream（视情况而定）提交或安排代其提交有效的电子同意指示（以下简称“电子同意指示”）。仅 Euroclear 或 Clearstream 的直接参与者可透过 Euroclear 及 Clearstream 提交电子同意指示。倘持有人并非 Euroclear 或 Clearstream 之直接参与者，则持有人必须安排持有人透过其持有同意票据之直接参与者于相关结算系统指定之期限前代表持有人向相关结算系统提交电子同意指示。Euroclear 或 Clearstream 之参与者须就最低本金额为200,000 美元或超出该金额之1,000 美元之任何倍数之同意票据作出同意。

持有人于交付后不得撤销同意。就同意票据而言，于合景泰富集团自生效时间起及之后收到不少于该等票据未偿还本金总额大多数的有效交付同意（以下简称“所需同意”）后，该等同意票据的各现有及未来持有人将受相关同意票据契约（经相关补充契约修订）的条款约束，不论该持有人是否交付同意。补充契约将规定，建议修订于生效时间前不得生效，除非及直至合景泰富集团根据本同意征求促使向有权收取有关付款的持有人交付支付同意费的必要资金。

建议修订将修订同意票据契约的违约事件条文，以根据同意征求声明所载条款及同意征求声明所载条件的规限下，剔除因交换票据项下出现违约情况或发生违约事件而导致各系列同意票据的任何违约情况或违约事件，并修订其他相关变动及作出若干其他更新。

有关同意票据之建议豁免及建议修订仅于（i）数据及制表代理于生效时间及同意届满期限（以较早者为准）或之前收到持有人之有效同意（占于记录日期未偿还同意票据本金总额不少于大多数）；及（ii）合景泰富集团、附属公司担保人及同意票据受托人根据同意票据契约的规定订立补充契约后，方告生效。

于根据同时同意征求收到所需同意后，数据及制表代理将于实际可行情况下尽快向同意票据受托人、合景泰富集团及附属公司担保人证明截至同意日期已收到所需同意，且合景泰富集团、附属公司担保人及相关同意票据受托人将遵照同意票据契约所载条件订立补充契约。

补充契约将规定，建议修订于生效时间前不得生效，除非及直至合景泰富集团（透过 Euroclear 或 Clearstream（视情况而定））向有权收取有关付款的持有人交付根据同时同意征求支付同意费的必要资金。倘相关补充契约生效，其将对所有相关持有人及任何未来承让人具有约束力，而不论有关持有人是否已同意建

议豁免及建议修订。

倘合景泰富集团未能取得进行建议豁免及建议修订所需之所需同意，因交换票据任何违约情况而导致之交叉违约风险增加可能对其寻求新商机及新资金来源之灵活性造成不利影响，从而可能对其业务及财务状况造成重大不利影响，进而可能对其偿还同意票据及寻求再融资之能力造成重大不利影响。

(一) 同意费

合景泰富集团将就同意票据本金额每 1,000 美元支付 2.50 美元（以下简称“同意费”）予于同意届满期限或之前有效交付同意的各持有人，惟须待达成支付有关同意费的条件后方可作实。

(二) 同时同意征求之条件

合景泰富集团就各系列同意票据接纳同意及支付同意费的责任须待以下条件达成后，方可作实：

(i) 于同意届满期限或之前就根据本同意征求的条款有效交付的有关系列同意票据收到所需同意；

(ii) 各订约方签立补充契约；

(iii) 不存在任何法律或法规，且不存在任何待决或面临威胁的禁令或其他法律程序（倘作出不利裁决）会导致实施建议修订或支付同意费属违法或无效或被禁止，或将会质疑其合法性或有效性；及

(iv) (A) 合景泰富集团的业务、财产、资产、负债、财务状况、营运或经营业绩概无发生或面临任何变动（或涉及潜在变动的发展），及 (B) 金融市场概无发生整体上或影响合景泰富集团的股权或任何同意票据或合景泰富集团的其他债务的任何变动（或涉及潜在变动的发展），而就上文 (A) 或 (B) 项而言，合景泰富集团合理判断其对合景泰富集团造成或可能造成不利影响，或对合景泰富集团及/或同意征求的任何联属人士的拟定利益造成或可能造成重大不利影响。

除非所有其他条件已获达成（或获合景泰富集团豁免），否则数据及制表代理收到所需同意将不会令合景泰富集团有责任接纳同意或向同意持有人支付同意费，或使合景泰富集团、附属公司担保人或相关同意票据受托人有责任签立相关补充契约。

倘任何条件于同意届满期限或之前未获达成（或未获合景泰富集团豁免），

合景泰富集团可全权酌情且毋须发出任何通知，允许同时同意征求根据同时同意征求失效或延长征求期及继续征求同意。在适用法律的规限下，同时同意征求可能因任何理由于有效交付同意前的任何时间被放弃或终止，在此情况下，收到的任何同意将作废，且不会支付任何同意费。

(三) 简要时间表

以下概述同意征求的预期时间表。

活动	时间及日期	描述
记录日期	2022年9月1日	仅截至记录日期的在册持有人有资格同意建议豁免及建议修订。
同意届满期限	2022年9月9日下午四时正（伦敦时间），除非经合景泰富集团延长并通知相关受托人或终止。	为符合资格收取同意费，同意必须于同意届满期限或之前有效交付。同意一经交付，则不得撤回。
同意日期	数据及制表代理收到所需同意，而有关数据及制表代理其后向相关受托人及合景泰富集团证明已于该日下午四时正（伦敦时间）收到所需同意。	紧随同意日期后，合景泰富集团可就同意票据向相关受托人签立及交付补充契约，以使建议修订生效。
生效时间	合景泰富集团、附属公司担保人及相关同意票据受托人就建议修订签立相关补充契约的时间，即于同意日期后但可能于同意届满期限之前、同时或之后。	补充契约一经正式签立，建议修订将生效并对所有同意票据持有人（包括不同意持有人）具有约束力。补充契约将规定，建议修订须待同意费支付予同意持有人后方可生效。
公布结果	在届满期限后合理可行的情况下尽快。	公布合景泰富集团是否已收到对补充契约进行建议豁免及修订所需的必要同意。
支付日期	于同意届满期限及“同意征求—本同意征求的条件”项下的条件获达成（或获合景泰富集团豁免）后在实际可行的情况下尽快达成。合景泰富集团目前预期该日期为2022年9月14日。	待支付同意费的条件达成后，合景泰富集团将向于同意届满期限或之前根据有关同意票据有效交付其同意的各同意票据持有人支付同意费。

特此公告。”

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及担保人美元票据
交换要约事项的临时受托管理事务报告》之盖章页)

