

关于
广州合景控股集团有限公司
公司债券担保人盈利警告
的

临时受托管理事务报告

债券简称：	债券代码：
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



2023 年 4 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。

（二）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。

(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 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 38,000 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。

（四）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

发行人于 2023 年 4 月 3 日披露了《广州合景控股集团有限公司关于公司债券担保人盈利警告的公告》，内容有关发行人控股股东及存续债券担保人合景泰富集团控股有限公司（以下简称“合景泰富”，连同其附属公司统称“合景泰富集团”）2022 年度预期亏损事项。公告具体内容如下：

“近日，广州合景控股集团有限公司（以下简称“发行人”）的控股股东合景泰富集团控股有限公司（以下简称“合景泰富”，连同其附属公司统称“合景泰富集团”）于香港联交所网站发布了《盈利警告》公告，主要披露合景泰富集团 2022 年度预期亏损约为人民币 96 亿元至 98.50 亿元，而 2021 年度合景泰富集团年内利润约为人民币 25.63 亿元。

根据《盈利警告》，2022 年持续及长时间的新冠肺炎疫情对中国房地产市场造成重大影响，导致建设进度延迟及置业者信心减弱，导致合景泰富集团年内的物业销售及交付面积下降。合景泰富集团已采取若干行动以改善销售情况，包括于若干项目推行减价促销。此外，包括车位及公共租赁房等一些低毛利或负毛利的若干物业亦于年内交付。因以上所述，合景泰富集团 2022 年度录得毛损约人民币 20.96 亿元，而 2021 年同期则录得毛利约人民币 50.46 亿元。

除以上所述的毛损，以下为导致预期全年亏损的重大事项：

（1）合景泰富集团的子公司及合营企业在建物业及持作销售用途的竣工物业合计减值亏损约人民币 30.37 亿元；

（2）合景泰富集团的子公司及合营企业投资物业公允价值亏损合计约人民币 17.09 亿元；

（3）由于未使用的税务亏损即将到期，合景泰富集团的子公司及合营企业的递延税项资产撤帐合计约人民币 12.71 亿元。

由于以下原因，本年度用于准备全年业绩供董事会审阅的时间大幅多于去年：

(1) 由于内地房地产行业的恶化，导致合景泰富集团的子公司、联营公司及合营企业面临人手短缺；及

(2) 在全年业绩中，包括在建物业及持作销售用途的竣工物业的减值，投资物业的重估，以及递延税项资产撤帐等，均涉及各项判断，需依赖由第三方需时提供的数据及其工作结果。如没有此等材料，管理层未能厘定一个较为精准的预期年度亏损区间。

截至《盈利警告》公告披露日，合景泰富仍在落实合景泰富集团 2022 年度的全年业绩。《盈利警告》所载财务数据仅基于合景泰富董事会参考合景泰富集团 2022 年度的草拟未经审核综合管理账目进行的审阅以及当前可供查阅的其他数据，因此，其可能于进一步审阅后作出变更及调整。

截至本公告出具日，合景泰富集团 2022 年度的全年业绩已于 2023 年 3 月 31 日刊发，请投资者关注。”

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及存续债券担保人合景泰富披露盈利警告的公告，特此提示投资者关注合景泰富 2022 年度亏损状况对发行人偿债能力的影响。

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公司债券担保人盈利警告的
临时受托管理事务报告》之盖章页)

