

关于
广州合景控股集团有限公司
控股股东及担保人境外债券违约
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 5 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 5 月 16 日披露了《广州合景控股集团有限公司关于控股股东及担保人境外债券违约的公告》，内容有关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”，连同其合并范围内子公司统称“合景泰富集团”）境外债券违约事项，具体情况如下：

“一、境外债券违约的基本情况

2022 年 9 月，合景泰富完成两项于 2022 年 9 月到期总金额为 9 亿美元的境外优先票据及于 2023 年 9 月到期金额为 7 亿美元的境外债券的交换要约，发行于 2024 年到期的年利率 6.0% 的优先票据（国际证券识别码：XS2530437172/通用编号：253043717）（以下简称“2024 年 1 月票据”）。根据 2024 年 1 月票据的债券条款，2024 年 1 月票据的本金金额的 15% 连同其应计及未付利息于强制赎回日期（即 2023 年 5 月 14 日）到期及应付。截至本公告日，合景泰富尚未就该部分本金及其利息作出赎回付款 119,238,870 美元。根据 2024 年 1 月票据的债券条款，未能于强制赎回日期支付该部分本金及未能于 30 日宽限期内支付有关利息将构成违约事件。截至本公告日，合景泰富尚未接获相关债权人就 2024 年 1 月票据发出的任何加速还款通知。

此外，截至本公告日，上述事项已触发下表所列境外债券项下的违约事件：

境外债券概述	国际证券识别码/通用编号	股份代号
于 2023 年 9 月到期的年利率 7.875% 的优先票据 (2023 年 9 月票据)	XS1954740285/195474028	5811
于 2024 年 3 月到期的年利率 7.4% 的优先票据 (2024 年 3 月票据)	XS2034561584/203456158	5607
于 2024 年 8 月到期的年利率 7.875% 的优先票据	XS2530437339/253043733	不适用
于 2024 年 11 月到期的年利率 5.875% 的优先票据 (2024 年 11 月票据)	XS1716631301/171663130	5008
于 2025 年 8 月到期的年利率 5.95% 的优先票据 (2025 年 8 月票据)	XS2214229887/221422988	40338

境外债券概述	国际证券识别码/通用编号	股份代号
于2026年2月到期的年利率6.3%的优先票据 (2026年2月票据)	XS2257830716/225783071	40465
于2026年8月到期的年利率6.0%的优先票据 (2026年8月票据)	XS2343325622/234332562	40683
于2027年1月到期的年利率7.4%的优先票据 (2027年1月票据)	XS2100654586/210065458	40117

二、以上境外违约事件原因

受行业周期性影响，合景泰富销售恢复缓慢，但合景泰富集团仍积极采取措施管理其债务。于2022年，合景泰富集团偿还境内公司债券、商业抵押担保证券及资产支持证券人民币75.44亿元、境外债券3.63亿美元及境外银团贷款12.84亿港元，还款总额约为人民币113亿元。于2022年9月，合景泰富集团完成两项于2022年9月到期总额为9亿美元的境外优先票据及于2023年9月到期金额为7亿美元的债券的交换要约，缓解了其短期流动资金压力。

合景泰富集团一直依赖其内部现金资源及从境内汇出现金以履行境外付款义务。根据有关规定，合景泰富集团绝大部分现金均存入指定银行账户进行严格预售现金托管，以确保在建物业竣工。尽管合景泰富集团已作出最大努力，但合景泰富集团可用于支付境外债务的资金仍持续受压。

三、境外债务处置方案

鉴于目前的挑战，合景泰富集团认为应为所有权益持有人的利益实时探寻目前境外债务状况的全面解决方案，以确保合景泰富集团可持续经营。

合景泰富现正与潜在候选人讨论担任财务顾问的角色，以评估合景泰富集团的资本架构、流动资金及探寻所有可行的解决方案，以缓解当前的流动资金问题，并尽快为所有权益持有人达成最佳的解决方案。合景泰富亦已就此委聘盛德律师事务所作为法律顾问以提供支持。合景泰富集团一直与顾问紧密合作，为制定当前境外债务状况的全面解决方案作准备。

四、目前有息债务情况

截至2022年末，合景泰富集团有息债务余额为753.91亿元，具体包括银行贷款394.3亿元、信用类债券293.33亿元、其他非银行金融机构贷款66.27亿元。

截至目前，除上文提及的境外债券违约外，如合景泰富此前《合景泰富集团控股有限公司关于公司2022年业绩亏损等重大事项的公告》所披露，合景泰富

集团未能按照付息银行及其他借贷的预定还款日期（即 2023 年 4 月 28 日）支付其本金人民币 2.12 亿元，触发若干长期付息银行及其他借贷。

五、境外债券违约事件的影响

根据《合景泰富地产控股有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）募集说明书》的相关约定，如果上文提及的境外债券违约在 2023 年 5 月 14 日后的 30 个工作日的宽限期未予以纠正，将可能会构成合景泰富存续债券“16 合景 03”及“16 合景 04”的交叉违约。合景泰富正积极与债券持有人沟通协商，力求妥善处理上述情形导致的潜在问题，切实保障债券持有人的权益。

六、应对措施

面对困境，合景泰富集团一直努力不懈地确保物业交付，并以稳定的业务营运为先，务求为所有权益持有人保值。截至 2022 年 12 月 31 日止年度，合景泰富集团已完成交付总建筑面积约 806,218 平方米。预计今年房地产行业将呈现稳健复苏，逐步恢复正常营运，而合景泰富集团务求通过“强销售、降负债”的措施，不断改善资产负债状况，全面增强现金流动性，并继续采取有效措施，以提高经营效率、实施精准市场营销、控制风险及降低成本。

合景泰富期待与债权人接洽及合作，并呼吁债权人给予耐心、理解及支持，一起与合景泰富寻求境外债务的全面解决方案，共同解决整体行业面对的问题。合景泰富将与债权人保持积极沟通，并将于切实可行情况下尽快就任何重大进展向市场提供最新资料。

针对境外债务问题实施任何全面解决方案将受到众多无法由合景泰富控制的因素影响。由于无法保证任何全面解决方案将会顺利实施，合景泰富权益持有人及合景泰富其他投资者（1）不应仅依赖合景泰富公告或合景泰富可能不时刊发的任何其他公告所载的数据；及（2）于买卖合景泰富证券时，务请考虑相关风险及审慎行事。合景泰富权益持有人及其他投资者如有任何疑问，务请向其自身专业顾问或财务顾问征询专业意见。”

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公司债券担保人合景泰富境外债券违约的事项，鉴于发行人 2022 年度净利润为负，特此提示投资者关注相关事项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控股股东及担保人境外债券违约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



2013年5月18日