

关于

广州合景控股集团有限公司
出售联营公司股权的

临时受托管理事务报告

债券简称：	债券代码：
H20 合景 6	175201.SH
H20 合景 8	175393.SH
H21 合景 1	188499.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2024 年 1 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

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（第二期）品种一。

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+。2023 年 9 月 28 日，经本期债券持有人审议通过，取消本期债券跟踪评级及控股股东合景泰富集团控股有限公司的担保。

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：截至目前，本期债券无担保。

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。2023年9月21日，发行人发布《广州合景控股集团有限公司关于相关公司债券停牌及后续转让安排的公告》，申请本期债券自2023年9月26日起根据《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》的相关规定作为特定债券转让。

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

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（第三期）品种一。

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+。2023 年 9 月 28 日，经本期债券持有人审议通过，取消本期债券跟踪评级及控股股东合景泰富集团控股有限公司的担保。

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。2023 年 9 月 26 日起，本期债券转为特定债券进行转让，债券简称变更为“H20 合景 8”。

11、债券担保情况：截至目前，本期债券无担保。

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。2023 年 9 月 21 日，发行人发布《广州合景控股集团有限公司关于相关公司债券停牌及后续转让安排的公告》，申请本期债券自 2023 年 9 月 26 日起根据《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》的相关规定作为特定债券转让。

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)

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（第一期）。

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。如投资者在第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2023 年 8 月 2 日（如遇非交易日则顺延至其后第一个交易日）。2023 年 7 月 28 日至 2023 年 7 月 31 日，本期债券持有人会议审议通过了《关于调整本期债券本息兑付宽限期的议案》，具体情况详见发行人披露的本期债券持有人会议通知及持有人会议结果公告。2023 年 10 月 26 日至 2023 年 10 月 30 日，本期债券持有人会议审议通过了《关于调整债券本息兑付安排及增信保障措施等事项的议案》，具体情况详见本期债券持有人会议的通知的会议结果公告。

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+。2023 年 10 月 26 日至 2023 年 10 月 30 日，经本期债券持有人审议通过，取消本期债券跟踪评级及控股股东合景泰富集团控股有限公司的担保。

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：截至目前，本期债券无担保。

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。2023 年 8 月 1 日，发行人发布《关于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）后续转让安排的公告》，申请本期债券自 2023 年 8 月 4 日起根据《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》的相关规定作为特定债券转让。

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

近日，发行人发布关于出售联营公司股权的公告，公告主要内容如下：

“2024年1月9日，广州合景控股集团有限公司（以下简称“发行人”或“本公司”）全资子公司杭州利烜商务服务有限公司（以下简称“杭州利烜”或“卖方”）、宁波市梅山美的房地产发展有限公司（以下简称“宁波美的”）、宁波市美睿房地产发展有限公司（以下简称“宁波美睿”或“目标公司”）及宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司（以下简称“宁波甬丰”或“买方”）订立协议。根据协议，杭州利烜以4亿元人民币向宁波甬丰出售其所持有的宁波美睿50%股权。

一、释义

在本公告内，除文义另有所指外，下列词汇的涵义如下：

简称	含义
该协议	杭州利烜、宁波美的、宁波美睿及宁波甬丰就出售事项订立日期为2024年1月9日的股权转让协议
合景泰富	合景泰富集团控股有限公司，为本公司间接控股股东
合景泰富集团	合景泰富集团控股有限公司及其附属公司
代价	销售股权的总代价4亿元人民币
出售事项	杭州利烜根据该协议向宁波甬丰出售销售股权
贷款	杭州利烜结宁波美睿4亿元人民币的贷款，于该协议日期已由宁波美睿转让予宁波甬丰
美的置业	美的置业控股有限公司
宁波美的	宁波市梅山美的房地产发展有限公司，于本公告日期持有宁波美睿50%股权
宁波甬丰	宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司
销售股权	杭州利烜持有的宁波美睿50%股权
宁波美睿	宁波市美睿房地产发展有限公司，于本公告日期由杭州利烜及宁波美的各自分别持有50%股权
杭州利烜	杭州利烜商务服务有限公司

二、出售事项

于2024年1月9日，杭州利烜、宁波美的、宁波美睿及宁波甬丰就出售事项订立该协议。该协议的主要条款概述如下：

（一）该协议

日期：2024年1月9日

订约方：①杭州利烜（为卖方，本公司的全资子公司）；②宁波美的；③宁波美睿（为目标公司）；④宁波甬丰（为买方）。

于本公告日期，宁波美的、宁波甬丰及其最终实益拥有人各自为独立第三方。

（二）标的事项

根据该协议的条款，杭州利焯已同意出售而宁波甬丰已同意收购销售股权，总代价为4亿元人民币。

（三）代价

代价乃由杭州利焯与宁波甬丰经考虑各项因素，包括宁波美睿的资产净值及未支付的应付款项，经公平磋商后厘定。代价将以贷款全额抵扣。

（四）完成

出售事项的完成不受任何条件限制。自该协议日期起一个营业日内，有关订约方将合作申请转让销售股权的登记程序。

三、出售事项的财务影响

估计本公司将自出售事项录得亏损约1.665亿元人民币。有关亏损乃按代价与宁波美睿于2023年12月31日的资产净值间的差额计算。将录得的实际亏损有待审核，可能与估计金额有所出入，原因为实际亏损将取决于所产生的实际交易成本及于出售事项完成日期计算的代价而定。

四、有关宁波美睿的资料

于本公告日，宁波美睿由杭州利焯及宁波美的各自持有50%股权。宁波美睿的财务业绩不会于本公司财务报表合并入账。

宁波美睿2021年度及2022年度两个年度经审核合并财务资料概要如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2022 年度
税前利润	884.1	46,278.7
税后利润	661.7	34,701.7

宁波美睿截至2023年12月31日未经审核资产净值为11.33亿元人民币。

出售事项完成后，本公司将不再于宁波美睿拥有任何权益。

五、进行兆景出售事项的理由及裨益

由宁波美睿开发的物业项目的建设已于2022年12月完成。在此之前，杭州利焯已从宁波美睿获取部份项目的预售楼款（包括该贷款）。公司认为现在是从宁波美睿退出的适当时机，并让本公司将其资源及人力集中在位于中国主要城市的核心项目。以贷款偿付代价亦将减少本公司整体未偿还债务结余。由于代价的全部金额将用于抵销贷款，本公司不会收到现金。

鉴于上文所述，公司认为，该协议的条款及条件乃按一般商业条款订立，属公平合理，并符合本公司及股东的整体利益。

六、有关订约方的资料

(一) 合景泰富集团

本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。

(二) 杭州利焯

杭州利焯为本公司的间接全资子公司。其主要从事投资控股，而其唯一投资为持有销售股权。

(三) 宁波美的

宁波美的主要从事物业开发。其为美的置业的全资子公司。

(四) 宁波甬丰

宁波甬丰主要从事物业开发，其为美的置业的全资子公司。

(五) 宁波美睿

于本公告，宁波美睿由杭州利焯及宁波美的各自拥有50%。其主要于浙江省宁波市开发一个总建筑面积为约118,676.73平方米的住宅物业项目。”

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，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。

(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出售联营公司股权的临时受托管理事务报告》之盖章页)

