

关于

广州市天建房地产开发有限公司
控股股东出售下属公司股权
的

临时受托管理事务报告

债券简称： 债券代码：
16 天建 02 136346.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2023 年 8 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》、《广州市天建房地产开发有限公司与中信建投证券股份有限公司关于广州市天建房地产开发有限公司公开发行公司债券之受托管理协议》及其它相关信息披露文件以及广州市天建房地产开发有限公司（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

1、债券名称：广州市天建房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）

2、债券简称：16 天建 02

3、债券代码：136346

4、起息日：2016 年 3 月 28 日

5、到期日：2026 年 3 月 28 日

6、债券发行总额：人民币 160,000 万元

7、债券余额：人民币 111,946.80 万元

8、信用评级：经中诚信证券评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，本公司的主体信用等级为 AA。

9、债券期限和利率：本债券为 10 年期固定利率债券，附第 5 年末、第 7 年末、第 8 年末和第 9 年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权，本债券票面年利率为 6.60%，采用单利按年计息，不计复利。

10、还本付息方式：本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。本期债券的兑付日为 2026 年 3 月 28 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

11、公司债券上市时间和地点：本期债券于 2016 年 4 月 18 日在上海证券交易所上市交易，简称“16 天建 02”，证券代码 136346。

12、债券担保情况：本期债券由合景泰富地产控股有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

13、债券主承销商：中信建投证券股份有限公司。

14、投资者适当性安排：面向合格投资者公开发行。

二、本次公司债券的重大事项

发行人于 2023 年 8 月 17 日披露了《广州市天建房地产开发有限公司关于控股股东出售下属公司股权的公告》，内容有关发行人控股股东出售杭州致延投资有限公司、苏州市景誉房地产开发有限公司及苏州市卓誉房地产开发有限公司股权事项，变更事项具体情况如下：

“2023年8月15日，广州市天建房地产开发有限公司（以下简称“本公司”或“发行人”）的控股股东广州合景控股集团有限公司（以下简称“广州合景”）将所持杭州致延投资有限公司50%股权出售予杭州浙庆投资有限公司，代价为人民币11.77亿元；将所持苏州市景誉房地产开发有限公司50%股权、苏州市卓誉房地产开发有限公司51%股权出售予绿城房地产集团有限公司，代价分别为人民币5.17亿元和3.78亿元。具体情况如下：

一、释义

广州合景	指	广州合景控股集团有限公司
完成日期	指	所有条件达成（或获豁免，如适用）的日期或卖方与买方协议的其他日期
条件	指	出售事项的先决条件
代价I	指	销售杭州致延股权的代价人民币1,176,610,580元
代价II	指	销售苏州景誉股权的代价人民币517,351,696.11元
代价III	指	销售苏州卓誉股权的代价人民币378,000,000.38元
出售事项I、杭州出售事项	指	卖方I根据该协议向买方I出售杭州致延股权
苏州出售事项	指	出售事项II和出售事项III的统称
出售事项II	指	卖方II根据协议向买方II出售苏州景誉股权
出售事项III	指	卖方III根据协议向买方II出售苏州卓誉股权
买方I、杭州浙庆	指	杭州浙庆投资有限公司，为绿城中国控股有限公司的子公司
买方II、绿城房地产	指	绿城房地产集团有限公司
卖方I、杭州高信	指	杭州高信商务服务有限公司，为广州合景的间接全资子公司
卖方II、苏州金和	指	苏州市金和房地产开发有限公司，为广州合景的间接全资子公司
卖方III、苏州上誉	指	苏州市上誉房地产开发有限公司，为广州合景的间接全资子公司
该等卖方	指	卖方II和卖方III的统称
贷款I	指	广州合景结欠项目公司的贷款，总额为人民币1,212,610,580元（包括本金及应计利息）
贷款II	指	卖方II及其联系人结欠目标公司II的贷款，总额为人民币271,309,291.11元（包括本金及应计利息）
贷款III	指	卖方III及其联系人结欠目标公司III的贷款，总额为人民币431,922,405.38元（包括本金及应计利息）
抵押贷款	指	广州合景及杭州高信结欠的贷款，金额约为人民币109百万元（包括于本公告日期的本金、应计利息及违约利息，其最终金额将于完成日期确认），以该质押作抵押
质押I	指	广州合景就卖方I及广州合景结欠的若干贷款质押销售股权，作为抵押
质押II	指	卖方II及卖方III分别就抵押贷款质押苏州景誉及苏州卓誉，作为抵押
目标公司I、杭州致延	指	杭州致延投资有限公司，于本公告日期由卖方I及买方I分别拥

		有 50%及 50%权益
目标公司 II、苏州景誉	指	苏州市景誉房地产开发有限公司，于本公告日期由卖方 II 拥有 50%权益
目标公司 III、苏州卓誉	指	苏州市卓誉房地产开发有限公司，于本公告日期由卖方 III 拥有 51%权益
该等目标公司	指	目标公司 II 及目标公司 III 的统称
明月滨河项目	指	明月滨河，一个位于编号为苏地第 2020-WG-19 号地块的住宅物业项目
朗月滨河雅苑项目	指	朗月滨河雅苑，一个位于编号为苏地第 2020-WG-52 号地块的住宅物业项目
项目公司 I、杭州绿城	指	杭州绿城致延城市发展有限公司，由目标公司 I 全资拥有
销售股权 I	指	目标公司 I 的 50%股权
销售股权 II	指	目标公司 II 的 50%股权
销售股权 III	指	目标公司 III 的 51%股权
上海驰晟	指	上海驰晟置业有限公司
联交所	指	香港联合交易所有限公司

二、协议概况

(一) 杭州出售事项

2023 年 8 月 15 日，卖方 I、买方 I、目标公司 I、项目公司 I、绿城房地产及广州合景就出售事项订立协议，协议的主要条款概述如下：

日期：2023 年 8 月 15 日

订约方：卖方 I、买方 I、目标公司 I、项目公司 I、绿城房地产及广州合景。

标的事项：根据协议的条款及条件，卖方 I 有条件同意出售而买方 I 有条件同意收购销售股权 I，代价为人民币 1,176,610,580 元。

代价：代价乃由卖方 I 与买方 I 经考虑包括目标公司 I 及项目公司 I 截至 2023 年 6 月 30 日的资产净值、信贷及债务总额以及所达致的物业销售率等因素后公平磋商厘定。

偿付该贷款：截至 2023 年 6 月 30 日，广州合景结欠项目公司 I 的贷款未偿还金额为人民币 1,212,610,580 元，须按以下方式偿付：

(1) 于下文条件 (1) 获达成后 3 个工作日内，广州合景及卖方 I 须向项目公司 I 的指定银行账户偿还该贷款部分金额人民币 36,000,000 元（以下简称“首期偿付 I”）；及

(2) 于完成日期，该贷款结余（即相等于代价的金额）须抵销买方 I 应付卖方 I 的代价（以下简称“终期偿付”）

出售事项的先决条件：出售事项须待以下条件达成（或获豁免，如适用，惟条件（1）不得获豁免除外）后，方告完成：

（1）该协议已于签订，且绿城中国控股有限公司及广州合景已根据适用法律、规则及规例（包括但不限于上市规则及国有资产监督管理部门的相关规则（如适用））取得所有必要同意及批准（包括但不限于取得各自股东的批准（如必要））；

（2）卖方 I 已取得所有必要内部批准；

（3）买方 I 已取得所有必要内部批准。

（4）广州合景及卖方 I 已根据该协议的条款完成首期偿付 I；

（5）目标公司 I 已取得所有必要内部批准；

（6）卖方 I 根据该协议作出的所有声明及保证于完成日期仍属真实及准确，且并无误导成分；及

（7）目标公司 I 及项目公司 I 于完成日期概无发生重大不利事件。

转让：质押 I 须于终期偿付起计 3 个工作日内获解除。于质押 I 获解除起计 3 个工作日内，有关办理转让销售股权 I 的登记手续须告完成（以下简称“转让 I”）。

（二）苏州出售事项

2023 年 8 月 15 日，该等卖方、买方 II、该等目标公司、广州合景及杭州绿城就苏州出售事项订立协议。协议的主要条款概述如下：

日期：2023 年 8 月 15 日

订约方：卖方 II、卖方 III、买方 II、目标公司 II、项目公司 III、广州合景及杭州绿城。

标的的事项：根据该协议的条款的条件，（1）卖方 II 有条件同意出售而买方 II 有条件同意收购销售股权 II，代价为人民币 517,351,696.11 元；及（2）卖方 III 有条件同意出售而买方 II 有条件同意收购销售股权 III，代价为人民币 378,000,000.38 元。

代价：代价乃由该等卖方与买方 II 经考虑包括该等目标公司截至 2023 年 6 月 30 日的资产净值、信贷及债务总额以及所达致的物业销售率等因素后公平磋商厘定。

截至 2023 年 6 月 30 日，卖方 II 结欠目标公司 II 的贷款 II 未偿还金额为人

人民币 271,309,291.11 元，卖方 III 结欠目标公司 III 的贷款 III 未偿还金额为人民币 431,922,405.38 元。鉴于贷款 II 及贷款 III 尚未偿还，订约方已协议按以下方式以贷款 II 及贷款 III 偿付代价：

(1) 代价 II 将抵销贷款 II 的全部金额人民币 271,309,291.11 元及贷款 III 的部分金额人民币 53,922,405 元。于有关抵销后，代价 II 的结余将为人民币 192,120,000 元（以下简称“代价 II 结余”）；及

(2) 代价 III 将悉数抵销贷款 III 的余下未偿还金额人民币 378,000,000.38 元。

此外，该等卖方（即广州合景的全资子公司）亦已同意动用部分代价偿付广州合景结欠杭州绿城的贷款人民币 36,000,000 元（以下简称“绿城贷款”），详情如下。

因此，代价 II 结余须按以下方式偿付：

(1) **首期付款：**于完成日期，①抵押贷款的全部金额须抵销代价 II 结余；②卖方 II 须指示买方 II 从代价 II 结余拨付人民币 36,000,000 元至杭州绿城的指定银行账户，以悉数偿付绿城贷款；及③买方 II 须向卖方 II 的指定银行账户支付人民币 8,000,000 元。

(2) **第二期付款：**转让（定义见下文）完成后 3 个工作日内，买方 II 须支付代价 II 结余经扣除上文（1）所述首期付款及下文（3）所述按金后的余额。

(3) **按金：**代价 II 结余中，人民币 28,597,125.89 元将被视为担保该等卖方及其联系人履行该等义务（定义见下文）的按金。其中，人民币 21,314,959 元（以下简称“按金一”）将被视为担保履行义务一的按金，人民币 5,000,000 元（以下简称“按金二”）将被视为担保履行义务二的按金，而人民币 2,282,166.89 元（以下简称“按金三”）将被视为担保履行义务三的按金（义务一、义务二及义务三各自定义见下文）

转让：质押 II 须于首期付款偿付起计 5 个工作日内获解除。于质押 II 获解除起计 5 个工作日内，有关办理转让销售股权 II 及销售股权 III 的登记手续须告完成（以下简称“转让 II”）。

订约方的义务：于转让 II 后，买方 II、该等卖方、广州合景及各自的联系人须配合及协助该等目标公司完成以下各项：

(1) 于订立该协议前，该等卖方已质押账面值为人民币 21,314,959 元的朗月滨河雅苑项目及明月滨河项目 6 项商业物业（以下合成“该等物业”，分别简称为“物业”），作为该等卖方或其联系人若干贷款的抵押。于签署该协议后 6 个月内，该等卖方须促使解除上述质押，并协助该等目标公司磋商按不低于该协议所协议者的价格以该等物业抵销该等目标公司结欠的未偿还建筑债务（以下简称“义务一”）；

(2) 该等卖方须于 2024 年 12 月 31 日前协助该等目标公司与朗月滨河雅苑项目及明月滨河项目的总承包商磋商及订立偿付协议，以偿付因施工延误及疫情而造成之损害赔偿（以下简称“义务二”）；

(3) 该等卖方须协助该等目标公司与朗月滨河雅苑项目及明月滨河项目的总承包商及分包商偿付所有建筑成本。倘朗月滨河雅苑项目及明月滨河项目的总建筑成本低于人民币 12.56 亿元，该等目标公司须于有关成本偿付完成后 5 个工作日内向该等卖方支付有关差额的 50%；

(4) 广州合景须协调其联营公司广州市君恒建材有限公司（以下简称“君恒”），以于签署该协议后 30 日内偿付君恒结欠的所有应付贸易账款总额人民币 2,282,166.89 元（以下简称“义务三”，连同义务一及义务二统称“该等义务”）；
及

(5) 就广州合景以中国工商银行股份有限公司（苏州工业园区支行）为受益人就目标公司 II 提供的担保以及广州合景以中国银行股份有限公司（苏州吴中支行）及中国农业银行股份有限公司（苏州姑苏支行）为受益人就目标公司 III 提供的担保而言，买方 II 及该等目标公司须于转让日期起计 45 日内促使解除该等担保，倘未能解除，则买方 II 须就每个违约日按代价 II 结余 0.03% 向该等卖方支付违约金。

退还按金：按金须按以下方式退还：

(1) 于履行义务一后 3 个工作日内，买方 II 须按照该协议条款向卖方 II 退还按金一。买方 II 有权就卖方未能按上文所订明解除质押及/或磋商抵销安排的各项物业自按金一扣除金额作为违约付款；

(2) 于履行义务二后 5 个工作日内，买方 II 须按照该协议条款向卖方 II 退还按金二。待该等卖方根据偿付协议与总承包商达成最终损害赔偿金额后，买方

II 有权根据该协议的条款自按金二扣除或保留全部金额作为违约付款；及

(3) 于履行义务三后 3 个工作日内，买方 II 须按照该协议条款向卖方 II 退还按金三。买方 II 有权自按金三扣除君恒未能偿付应付贸易账款金额作为违约付款。

出售事项的先决条件：出售事项须待以下条件达成（或获豁免，如适用，惟条件（1）不得获豁免除外）后，方告完成：

(1) 签订该协议，且绿城中国控股有限公司及广州合景已根据适用法律、规则及规例（包括但不限于上市规则及国有资产监督管理部门的相关规则（如适用））取得所有必要同意及批准（包括但不限于取得各自股东的批准（如必要））；

(2) 该等卖方已取得所有必要内部批准；

(3) 买方 II 已取得所有必要内部批准。

(4) 该等目标公司已取得所有必要内部批准；

(5) 该等卖方根据该协议作出的所有声明及保证于完成日期仍属真实及准确，且并无误导成分；及

(6) 该等目标公司于完成日期概无发生重大不利事件。

二、出售事项的财务影响

（一）杭州出售事项

估计广州合景将自出售事项录得收益约人民币 1.6 百万元。有关收益乃按代价与目标公司 I 于 2023 年 6 月 30 日销售股 I 权应占资产净值间的差额计算。将录得的实际收益有待审核，可能与估计金额有所不同，原因为实际收益将视乎于转让日期所产生的实际交易成本及所计算的代价而定。

（二）苏州出售事项

估计广州合景将自出售事项录得收益约人民币 2 百万元。有关收益乃按代价与该等目标公司于 2023 年 6 月 30 日销售股权 II 及销售股权 III 分别应占资产净值间的差额计算。将录得的实际收益有待审核，可能与估计金额有所不同，原因为实际收益将视乎于转让日期所产生的实际交易成本及所计算的代价而定。

三、有关目标公司的资料

（一）杭州出售事项

目标公司 I 为一家由买方 I 及卖方 I 根据日期为 2019 年 6 月 28 日的协议成

立的有限公司，旨在透过项目公司 I 管理该项目。于本公告日期，项目公司 I 由目标公司 I 全资拥有，而目标公司 I 则由卖方 I 及买方 I 分别拥有 50% 及 50% 权益。

目标公司 I 截至 2021 年度及 2022 年度未经审核合并财务资料概要如下：

单位：千元

项目	2021 年度	2022 年度
税前利润/（亏损）	-103,171	213,039
税后利润/（亏损）	-77,379	89,743

目标公司 I 于 2023 年 6 月 30 日的未经审核合并资产净值约为人民币 23.5 亿元。

于出售事项完成后，广州合景将不再于目标公司 I 拥有任何权益。

（二）苏州出售事项

1、目标公司 II

目标公司 II 为一家由卖方 II 及苏州泽晟根据日期为 2020 年 9 月 10 日的协议成立的有限公司，旨在开发朗月滨河雅苑项目。于本公告日期，目标公司 II 由卖方 II 及苏州泽晟分别拥有 50% 及 50% 权益。

目标公司 II 截至 2021 年度及 2022 年度未经审核合并财务资料概要如下：

单位：千元

项目	2021 年度	2022 年度
税前利润/（亏损）	7,033	14,416
税后利润/（亏损）	5,275	10,812

目标公司 II 于 2023 年 6 月 30 日未经审核资产净值为人民币 10.39 亿元。

于出售事项完成后，广州合景将不再于目标公司 II 拥有任何权益。

2、目标公司 III

目标公司 III 为一家由卖方 III 及上海驰晟根据日期为 2020 年 4 月 20 日的协议成立的有限公司，旨在开发明月滨河项目。于本公告日期，目标公司 III 由卖方 III 及上海驰晟分别拥有 51% 及 49% 权益。

目标公司 III 截至 2021 年度及 2022 年度未经审核合并财务资料概要如下：

单位：千元

项目	2021 年度	2022 年度
税前利润/（亏损）	1,929	-27,912

项目	2021 年度	2022 年度
税后利润（亏损）	1,447	-20,934

目标公司 III 于 2023 年 6 月 30 日未经审核资产净值为人民币 7.33 亿元。

于出售事项完成后，广州合景将不再于目标公司 III 拥有任何权益，而其财务业绩将不再于广州合景财务报表中合并入账。

四、进行出售事项的原因及影响

（一）杭州出售事项

于本公告日期，项目公司 I 已完成杭州春来晓园项目的开发。考虑到上文所披露有关贷款 I 抵销安排后，出售事项有助广州合景退出该项目，妥善处理相关债务事宜，以及减少广州合景整体未结清债务余额。

由于代价的全部金额将用作抵销贷款 I，故广州合景将无应收现金。

鉴于上文所述，广州合景认为该协议的条款及条件乃按正常商业条款订立，属公平合理，并符合广州合景及股东的整体利益。

（二）苏州出售事项

于本公告日期，该等目标公司已基本完成明月滨河项目及朗月滨河雅苑项目的开发。考虑到上文所披露有关贷款 II 及贷款 III 抵销安排后，出售事项有助广州合景退出明月滨河项目及朗月滨河雅苑项目，妥善处理相关债务事宜，以及减少广州合景整体未结清债务余额。

预期出售事项所得款项（经计及上述所有抵销安排后）将悉数由广州合景用作营运资金。

鉴于上文所述，广州合景认为该协议条款及条件乃按正常商业条款订立，属公平合理，并符合广州合景及股东的整体利益。

五、有关订约方的资料

（一）卖方

1、卖方 I： 卖方 I 为一家于中国成立的有限公司，为广州合景间接全资附属公司，主要从事对目标公司 I 的投资控股。

2、卖方 II： 卖方 II 为一家于中国成立的有限公司，为广州合景间接全资附属公司，主要从事对目标公司 II 的投资控股。

3、卖方 III： 卖方 III 为一家于中国成立的有限公司，为广州合景间接全资附属公司，主要从事对目标公司 III 的投资控股。

(二) 买方

买方I和买方II为于中国成立的有限公司，买方I主要业务为实业投资及投资管理，买方II主要业务为物业开发。买方I和买方II为联交所上市公司绿城中国控股有限公司（股份代号：03900）之非全资附属公司。

(三) 目标公司

1、目标公司I：

项目公司I为一家于中国成立的有限公司，于本公告日期为目标公司I全资附属公司，其主要业务为开发杭州春来晓园项目。

杭州春来晓园项目位于中国杭州市，乃由项目公司I开发的住宅项目，总建筑面积约为192,900平方米。

2、目标公司II：

目标公司II为一家于中国成立的有限公司，主要业务为开发朗月滨河雅苑项目。于本公告日期，目标公司II由卖方II及苏州泽晟分别拥有50%及50%权益，而苏州泽晟则为买方II非全资附属公司。

朗月滨河雅苑项目位于中国苏州市，乃由目标公司II开发的住宅项目，总建筑面积约为13.7万平方米。

3、目标公司III：

目标公司III为一家于中国成立的有限公司，主要业务为开发明月滨河项目。于本公告日期，目标公司III由卖方III及上海驰晟分别拥有51%及49%权益，而上海驰晟则为买方II非全资附属公司。

明月滨河项目位于中国苏州市，乃由目标公司III开发的住宅项目，总建筑面积约为13.0万平方米。

(四) 绿城

绿城房地产为一家于中国成立的有限公司及绿城中国控股有限公司的全资附属公司，主要业务为物业开发。

杭州绿城为一家于中国成立的有限公司及杭州致延投资有限公司的全资附属公司，而杭州致延投资有限公司则于本公告日期由广州合景及买方II分别最终拥有50%及50%权益。其主要业务为开发杭州春来晓园项目。”

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出售部分

下属公司股权事项，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《关于广州市天建房地产开发有限公司控股股东出售下属公司
股权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

2023年8月21日

