

债券简称：21 世园债/21 世园债 债券代码：152862.SH/2180174.IB
债券简称：21 世园 01/21 世园 01 债券代码：152876.SH/2180173.IB

开源证券股份有限公司关于西安世园投资（集团）有 限公司出售转让资产的临时债权代理事务报告

债权代理人



开源证券股份有限公司

（住所：陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层）



重要声明

本报告依据《2021 年第一期西安世园投资(集团)有限公司公司债券募集说明书》《2021 年西安世园投资（集团）有限公司公司债券募集说明书》（以下均简称“《募集说明书》”）、《西安世园投资（集团）有限公司与开源证券股份有限公司之 2019 年西安世园投资（集团）有限公司公司债券债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”）等相关规定、公开信息披露文件以及西安世园投资（集团）有限公司（以下简称“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由债权人代理人开源证券股份有限公司（以下简称“债权人代理人”或“开源证券”）编制。

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开源证券所作的承诺或声明。

一、债券基本情况

经国家发展和改革委员会“发改企业债券【2021】4号”文批准，西安世园投资（集团）有限公司获准发行不超过 15.00 亿元公司债券。

2021 年 4 月 28 日，发行人完成 2021 年西安世园投资（集团）有限公司公司债券（以下简称“21 世园债”）发行，规模 7.00 亿元，期限 7 年期，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，由陕西信用增进有限责任公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

2021 年 5 月 6 日，发行人完成 2021 年第一期西安世园投资（集团）有限公司公司债券（以下简称“21 世园 01”）发行，规模 8.00 亿元，期限 7 年期，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，由西安世园投资（集团）有限公司以其合法拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保。

截至本报告出具日，21 世园债、21 世园 01 尚在存续期内。

二、重大事项

本次重大事项系发行人出售转让资产，具体情况如下：

（一）本次交易的基本情况

1、本次交易系发行人与成都润盈置业有限公司（以下简称“成都润盈置业”）基于战略发展需要而进行的商业安排，双方已签署《股权转让合同》，发行人将持有的西安世园润盈置业有限公司 51.00% 股权（以下简称“标的资产”或“标的股权”）转让给成都润盈置业。

2、本次交易不构成重大资产重组。

（二）交易对方基本情况

1、基本情况

公司名称：成都润盈置业有限公司

统一社会信用代码：91510100MA6DE6BQ5N

企业类型：有限责任公司（国有独资）

注册地址：成都市高新区吉瑞三街 99 号 4 栋 10 层 1013 号

法定代表人：陈刚

注册资本：500,000 万元

注册时间：2017-07-10

经营范围：房地产开发经营（凭资质证书经营）；房屋经纪；房地产营销策划；家庭服务；销售建筑装饰材料（不含危险化学品）、金属材料（不含稀贵金属）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、与发行人的关系

成都润盈置业非发行人关联方，不受同一方控制或重大影响。

3、主要财务情况

成都润盈置业的控股股东为华润置地控股有限公司。截至 2022 年末，华润置地控股有限公司资产总额为 6,521.66 亿元，净资产为 1,243.82 亿元。2022 年度，实现营业收入 1,017.57 亿元，净利润 140.44 亿元。

（三）交易标的情况

1、标的概况

公司名称：西安世园润盈置业有限公司

统一社会信用代码：91610136MA6WLJXP8W

注册资本：244882.70 万元

成立时间：2019 年 3 月 29 日

持股比例：本次股份转让前，发行人持股比例为 100%。

经营范围：一般项目：企业管理；家用电器安装服务；市场营销策划；广告设计、代理；项目策划与公关服务；广告制作；品牌管理；物业服务评估；家具安装和维修服务；物业管理；广告发布。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

2、标的公司财务情况

西安世园润盈置业有限公司 2022 年度财务数据经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2023 年第三季度财务数据未经审计，主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月/末	2022 年度/末
资产总计	245,545.65	100.75
货币资金总额	228.52	100.75
负债总计	674.97	-
营业收入	-	-
净利润	-12.78	0.14
经营活动现金流量净额	127.77	0.21
投资活动现金流量净额	-	-
筹资活动现金流量净额	-	-

发行人不存在对西安世园润盈置业有限公司提供担保的情况，也不存在西安世园润盈置业有限公司占用发行人资金的情况。

（四）合同的主要内容及履约安排

2023 年 11 月 6 日,发行人与成都润盈置业签署《股权交易合同》,协议相关内容如下:

1、签署主体

甲方(转让方):西安世园投资(集团)有限公司

乙方(受让方):成都润盈置业有限公司

2、转让标的

转让标的为甲方所持有的标的企业西安世园润盈置业有限公司 51%股权。

截至合同签署之日,转让标的上不存在任何形式的担保,包括但不限于在该股权上设置质押或影响股权转让或股东权利行使的限制或义务。转让标的也未被任何有权机构采取查封等强制性措施。

3、标的企业

标的企业西安世园润盈置业有限公司是合法存续的、并由甲方合法持有其全部出资人权益的国有独资企业,具有独立的企业法人资格。

标的企业的全部资产经新兰特房地产资产评估有限公司评估,出具了以 2023 年 9 月 14 日为评估基准日的新兰特评报字【2023】第 360 号《西安世园投资(集团)有限公司拟股权转让涉及的西安世园润盈置业有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》(以下简称评估报告)。

标的企业不存在上述《评估报告》中未予披露或遗漏的、可能影响评估结果,或对标的企业及其股权价值产生重大不利影响的任何事

项。

4、转让方式及交易价款

上述股权通过交易所公开挂牌，采用公开协议的方式，确定乙方为受让人，签订股权交易合同，实施股权交易。

根据公开挂牌结果，甲方将本合同项下转让标的以人民币（大写）壹拾贰亿肆仟捌佰零壹万贰仟叁佰捌拾壹元整【即：人民币（小写）1,248,012,381.00 元】（以下简称“交易价款”）转让给乙方。（乙方按照甲方的要求支付的保证金，转为交易价款的一部分）。

5、支付方式

经甲、乙双方约定，乙方采用分期付款的方式，将交易价款中的50%（已含保证金）在合同生效之日起5个工作日内汇入西部产权交易所指定结算账户；剩余价款，提供甲方认可的合法有效担保，并按同期银行贷款利率计算延期付款期间的利息且在2个月内一并付清。

（五）有权机构决策情况

本次交易经代表发行人100%表决权的股东审议通过，同意发行人在西部产权交易所通过挂牌的方式公开征集西安世园润盈置业有限公司51%股权的受让方，并通过竞价的方式确定最终受让方。挂牌价格不得低于经备案的评估价格。

截至报告出具日，上述股权已完成过户登记、工商登记。

三、影响分析

截至报告出具日，发行人经营情况正常，所有存续期债务均按时还本付息，本次出售转让资产不会对发行人生产经营、财务状况和偿债能力产生重大不利影响。

开源证券后续将密切关注本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《募集说明书》及《债权代理协议》等规定和约定履行债券债权代理人职责。

特此提请投资者关注并对相关事宜做出独立判断。

（以下无正文）

(本页无正文，为《开源证券股份有限公司关于西安世园投资(集团)有限公司出售转让资产的临时债权代理事务报告》之盖章页)

债权代理人：开源证券股份有限公司(公章)

2023年11月27日

