

债券简称：21 绿景 01

债券代码：149565.SZ

债券简称：21 绿景 02

债券代码：149566.SZ

华泰联合证券有限责任公司
关于正兴隆房地产(深圳)有限公司资产抵质押等事项
的临时受托管理事务报告

债券受托管理人



华泰联合证券有限责任公司

(住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7
栋 401)

二零二四 年 一 月

重要声明

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》、相关债券对应的《募集说明书》、《受托管理协议》等相关规定或约定，以及发行人发布的相关公告、出具的相关说明及提供的相关资料等，由华泰联合证券有限责任公司编制。

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华泰联合证券有限责任公司所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为的依据，未经华泰联合证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”、“受托管理人”）作为正兴隆房地产(深圳)有限公司（以下简称“正兴隆房地产”、“发行人”）发行的“21 绿景 01”及“21 绿景 02”债券的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《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》等相关规定、债券《受托管理协议》的约定，以及正兴隆房地产发布的《正兴隆房地产(深圳)有限公司关于分配股利的公告（第二次）》以及《正兴隆房地产(深圳)有限公司关于资产抵质押等事项的公告》（以下合称“公告”），现就本期债券重大事项报告如下：

一、资产抵质押情况

2023 年 3 月，发行人因向中国工商银行牵头的银团借款，就前述借款以绿景纪元大厦 25A 等 141 套房产进行抵押，抵押物账面价值为 33 亿元，占发行人 2022 年末净资产的 27.62%。具体资产抵质押情况如下：

1、相关方情况：

- （1）债权人：中国工商银行股份有限公司、华商银行
- （2）债务人：深圳市绿景房地产开发有限公司
- （3）抵押人：深圳市绿景房地产开发有限公司

2、担保人和被担保人基本情况：

- （1）担保人：正兴隆房地产（深圳）有限公司、深圳市龙康弘投资发展有限公司、深圳市绿景纪元物业管理服务有限公司
- （2）被担保人：中国工商银行股份有限公司

3、被担保债权金额、类型、起止期限：

- （1）被担保债权金额：1,500,000,000 元（大写：拾伍亿元整）
- （2）保证类型：最高额担保
- （3）担保期限：主借款合同项下的借款期限届满之次日起三年
- （4）主债权合同期限：2023 年 3 月 22 日至 2038 年 12 月 31 日

4、抵质押类型、金额、担保范围、担保责任承担期间：

- (1) 抵押类型：最高额抵押
 - (2) 抵押担保主债权金额：1,500,000,000 元（大写：拾伍亿元整）
 - (3) 担保范围：主债权本金和利息（包括罚息、违约金、损害赔偿金）
 - (4) 担保责任承担期间：2023 年 3 月 22 日至 2038 年 12 月 31 日
- 5、抵质押协议签署、抵质押物登记或者交付情况：
- (1) 抵押协议签署日期：2023 年 3 月 28 日
 - (2) 抵押物登记：已完成抵押登记

二、对外担保事项

2022 年 10 月，发行人为关联方深圳市绿景天盛实业有限公司提供 59.94 亿元借款担保，担保金额占 2021 年末净资产的 42.22%，具体担保情况如下：

- 1、增信提供方和被增信方的基本情况：
 - (1) 增信提供方：深圳市绿景房地产开发有限公司
 - (2) 被增信方：中国光大银行股份有限公司牵头的银团
- 2、接受增信的债权金额、类型、起止期限：
 - (1) 接受增信的主债权金额：20,700,000,000 元（大写：贰佰零柒亿元整）
 - (2) 债权类型：项目开发贷
 - (3) 起止期限：2022 年 10 月 8 日至 2027 年 10 月 8 日
- 3、增信措施类型、金额、对关联方提供的增信类型以及金额、增信期限、保证期间等增信责任承担期间：
 - (1) 增信方式：连带责任担保
 - (2) 担保主债权最高金额：20,700,000,000 元（大写：贰佰零柒亿元整）
 - (3) 保证期间：主借款合同项下的借款期限届满之次日起三年
 - (4) 担保范围：主债权本金和利息（包括罚息、违约金、损害赔偿金）
- 4、增信提供方内部决策情况、增信协议签署情况：
 - (1) 增信提供方内部决策：股东决定同意深圳市绿景房地产开发有限公司为该笔授信提供全额全程连带责任保证担保。
 - (2) 增信协议签署情况：各方已于 2022 年 10 月 8 日签署保证合同

三、股利分配的情况

发行人 2022 年 5 月 23 日、6 月 29 日、7 月 19 日及 11 月 18 日分别召开董事会决议分红 4.13 亿元、4.11 亿元、2.84 亿元及 4.11 亿元，年内累计分红金额 14.36 亿元，占 2021 年末净资产的 10.11%。

发行人 2023 年 02 月 22 日召开董事会决议，决定 2023 年度股利分配合计 2,067,368,420.11 元，占 2022 年末净资产的 17.3%。2023 年期间分红金额及时间如下：

序号	日期	分红金额（亿元）
1	2023 年 02 月 23 日	4.21
2	2023 年 02 月 24 日	5.05
3	2023 年 02 月 28 日	1.03
4	2023 年 03 月 02 日	3.16
5	2023 年 03 月 03 日	2.10
6	2023 年 07 月 20 日	3.34
7	2023 年 08 月 10 日	1.05
8	2023 年 12 月 21 日	0.73
	合计	20.67

根据《正兴隆房地产（深圳）有限公司关于分配股利的公告（第二次）》，截至该公告出具日，发行人于 2023 年已完成股利分配 2,067,368,420.11 元。

根据发行人发布的相关公告，上述股利分配系发行人正常利润分配，对发行人日常管理、生产经营及偿债能力无不利影响。

四、华泰联合证券关于前述事项的风险提示

华泰联合证券作为“21 绿景 01”及“21 绿景 02”债券的受托管理人，为充分保障债券投资者的利益，履行受托管理人职责，根据《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》等相关规定及债券《受托管理协议》的约定，出具本临时受托管理事务报告，就发行人上述有关事项提醒投资者注意投资风险。

特此公告。

(以下无正文)

(本页无正文,为《华泰联合证券有限责任公司关于正兴隆房地产(深圳)有限公司资产抵质押等事项的临时受托管理事务报告》之盖章页)

华泰联合证券有限责任公司

2024年11月12日

