

关于

广州市天建房地产开发有限公司
控股股东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：

H16 天建 2 136346.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。2023 年 9 月 25 日，发行人发布《广州市天建房地产开发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 28 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。

二、本次公司债券的重大事项

近日，发行人发布关于控股股东广州合景控股集团有限公司出售联营公司股

权的公告，公告主要内容如下：

“2024 年 1 月 9 日，广州市天建房地产开发有限公司（以下简称“发行人”或“本公司”）控股股东广州合景控股集团有限公司（以下简称“广州合景”）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，广州合景的全资子公司）；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

估计广州合景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广州合景财务报表合并入账。

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, 广州合景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, 并让广州合景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广州合景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，广州合景不会收到现金。

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，并符合广州合景及股东的整体利益。

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）杭州利烜

杭州利烜为广州合景的间接全资子公司。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，宁波美睿由杭州利烜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《关于广州市天建房地产开发有限公司控股股东出售联营公司股权的临时受托管理事务报告》之盖章页）

