

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)有限公司资产出售
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)

二零二四年六月

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)有限公司关于资产出售的公告》(以下简称“公告”),现就本期债券重大事项报告如下:

一、交易背景

(一) 本次交易的基本情况

正兴隆房地产之全资子公司深圳市绿景房地产开发有限公司与买方订立协议,深圳市绿景房地产开发有限公司以现金代价人民币 8.14 亿元出售虹湾购物中心至买方。

于 2023 年 12 月 31 日,发行人的净资产为 85.97 亿元,交易标的涉及的资产于 2023 年 12 月 31 日的账面价值约 12.79 亿元,占发行人上年末合并报表范围净资产的 10%以上,且超过 1000 万元。于 2023 年度,发行人的净利润为-7.19 亿元,本次交易产生的损益预计约-3.92 亿元,超过发行人上年度合并报表范围净利润的 10%以上,且超过 100 万元。

(二) 是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

二、交易各方情况

(一) 出售方

公司名称: 深圳市绿景房地产开发有限公司

注册地: 深圳

法定代表人: 黄敬舒

注册资本: 15,000 万元人民币

经营范围：从事房地产开发经营业务；物业管理服务；国内贸易；兴办实业等。

（二）购买方

公司名称：深圳市福田区产业投资服务有限公司

注册地：深圳

法定代表人：李奇林

注册资本：100,000 万元人民币

经营范围：产业园的投资、建设、管理；从事房地产开发经营业务；投资兴办实业；投资管理、投资咨询、投资顾问；物业服务；控股或参股战略性新兴产业和公共服务等重点领域机构或企业；住房租赁。

三、交易标的基本情况

交易标的为虹湾购物中心，位于中国广东省深圳市福田区北环大道、梅林路之虹湾花园北区。该标的物业包括(i)该等商业单位，即虹湾购物中心之 59 个商业单位，建筑面积约为 33,188.61 平方米；(ii)该等车位，即位于虹湾购物中心地库一层及地下之 426 个车位；及(iii)物业设施，即该等商业单位及该等车位之装潢、陈设及配套设备。

四、交易安排、协议签署情况及履约进展

2024 年 3 月 7 日，深圳市绿景房地产开发有限公司及深圳市福田区产业投资服务有限公司签署协议，深圳市绿景房地产开发有限公司以现金代价人民币 8.14 亿元出售标的资产至购买方。该交易于 2024 年 4 月 17 日完成。

本次交易完成后，标的资产的所有权归属于购买方。本次交易产生所得款项净额（即代价扣除增值税后）预计约为人民币 7.75 亿元，将用于发行人一般营运资金。

五、与交易相关的决策情况

该交易根据公司章程，经股东会决策同意。

六、影响分析和应对措施

出售事项将使发行人能够变现其于该等物业之投资并将所得款项净额用作发行人一般营运资金，从而改善发行人之财务及流动资金状况，符合发行人之整体利益。

本次出售事项乃按正常商业条款进行，属公平合理，且符合发行人的整体利益，对发行人的正常生产经营、财务状况和偿债能力不存在重大不利影响。

七、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)有限公司资产出售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

