

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)有限公司欠缴税款事项的  
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)

二零二四年十二月

## 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)有限公司关于欠缴税款事项的公告》(以下简称“公告”),现就本期债券重大事项报告如下:

## 一、欠缴税款事项

### (一) 欠税公告

近期,国家税务总局深圳市福田区税务局发布欠税公告,截至 2024 年 9 月 30 日,发行人欠缴企业所得税 0.79 亿元。

### (二) 相关欠税事项原因

欠税事项发生主要系发行人近期较大资金用于保障项目建设及运营,短期未及时缴纳所引起。

### (三) 针对相关事项拟采取的措施

发行人是绿景(中国)地产投资有限公司(以下简称“绿景中国”,证券代码 0095.HK)旗下综合房地产开发平台。发行人目前在售的项目有化州绿景国际花城、深圳福田尚悦府、珠海喜悦荟等,受预售资金监管、项目去化进度较慢、运营成本相对刚性等影响,发行人在资金使用上优先用于保交楼工作。

针对本次临时性欠税,发行人也已经采取各种积极措施应对解决,包括:

- 1、加快喜悦荟、尚悦府的尾盘销售,加快销售资金回笼
- 2、首次推出化州国际花城、喜悦荟等的商铺和车位销售,通过折扣促销进行资金回笼
- 3、加快化州、珠海的商业开业和招商,增加经营运营的收入现金流
- 4、加速项目销售并按进度归还银行贷款,争取监管资金的早日提用。

## 二、发行人对相关事项的影响分析

根据发行人公告,目前发行人经营状况稳定,征信状况良好,能很好保障发行人开发运营的各项支出。发行人除了开发项目在售外,还拥有一批稳定优

质的运营商业物业，每年能产生稳定的综合运营收入，能有效保障发行人的日常支出。同时自今年以来，发行人在建的楼盘基本实现竣工交付，未来工程支出不多，资金状况在预计会逐步改善。本次欠缴税款发行人将积极与税局做好沟通协商，预计年内完成税款及相关滞纳金缴纳。

### 三、华泰联合证券关于前述事项的风险提示

发行人前述事项可能导致后续税务等行政监管处罚风险，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)有限公司欠缴税款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12月02日