

关于
广州市天建房地产开发有限公司
间接控股股东境外债务重组进展的
临时受托管理事务报告

债券简称：H16 天建 2 债券代码：136346.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

2025 年 3 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》、广州市天建房地产开发有限公司就存续公司债券与受托管理人签署的受托管理协议（以下简称“《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广州市天建房地产开发有限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，不得将本报告用作其他任何用途。

中信建投证券作为 H16 天建 2 的受托管理人，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》等相关规则，与发行人《广州市天建房地产开发有限公司关于间接控股股东境外债务重组进展的公告》，现就公司债券重大事项报告如下：

一、 重大事项

根据发行人 2025 年 3 月 13 日披露的《广州市天建房地产开发有限公司关于间接控股股东境外债务重组进展的公告》，发行人发生的重大事项如下：

“2025 年 3 月 7 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”）间接控股股东合景泰富集团控股有限公司（以下简称“合景泰富”，连同其附属公司统称“合景泰富集团”）披露了有关其境外债务重组（以下简称“重组”）的进展的最新消息。

一、有关境外债务重组的最新消息

（一）重组进度

合景泰富一直积极与其财务顾问安迈融资及法律顾问盛德律师事务所合作，以制定全面解决方案纾缓其流动资金压力及提供足够的财务灵活性，使合景泰富集团能够为其所有持份者的利益更有效地管理其业务营运。

就此而言，合景泰富及其境外顾问一直与由若干以美元计值的境外优先票据（以下简称“优先票据”）的持有人组成的持有人小组（以下简称“票据持有人小组”，于合景泰富公告日期持有优先票据本金总额约 24%）及其顾问，连同有关合景泰富银团贷款（以下简称“银团贷款”）的银行贷款人小组及其顾问，沟通及进行建设性接洽，以就合景泰富本金总额约 45 亿美元的若干境外债务（以下简称“目标现有债务”）制定一致及全面的重组方案。

过去数月，票据持有人小组连同其财务顾问及法律顾问以及银团贷款的贷款人与合景泰富及其顾问紧密合作，对合景泰富的财务及营运状况进行深入的尽职调查。各方亦在制定重组方案方面取得进展。

经考虑合景泰富的偿债能力及当前的物业市场状况，合景泰富最新的重组方案（以下简称“方案”）提供多项选择，以实现目标现有债务的大幅去杠杆，于合景泰富公告日期，有关去杠杆比例的分歧仍有待票据持有人小组与合景泰富进一步磋商，以同时兼顾不同债权人的需要及偏好。

方案拟定进行下列事项（其中包括）：

1、将目标现有债务转换为全新的以美元计值票据（以下简称“新票据”，设有不同的转换率、到期日、利率、安全性及优先安排）及/或可转换为合景泰富新普通股的强制可换股债券；

2、现金清偿机制，当中涉及使用若干项目的所得款项净额作为指定资金来源，以偿还若干新票据；

3、新票据将由若干主要境外附属公司提供担保及抵押；

4、向为方案提供支持的债权人支付同意费。

（二）潜在实施架构

合景泰富拟在香港及/或其他适用的司法管辖区（由合景泰富选择）通过协议安排计划的方式实施重组，藉以折衷处理目标现有债务。

（三）下一步

于合景泰富公告日期，合景泰富仍在就方案与票据持有人小组进行磋商，且方案的若干方面仍在讨论中。合景泰富预期将继续与票据持有人小组保持主动及建设性接洽，并保持正面的推动力，以在切实可行的情况下尽快收窄有关方案在各项经济条款上的分歧。同时，合景泰富拟同步与其他债权人（包括其他目标现有债务的持有人）进行讨论，以确保获得债权人的支持，并取得该等债权人对合景泰富重组方案的反馈意见。为此，合景泰富将继续在适当情况下向所有持份者提供有关重组过程的最新重大消息。

二、有关业务发展的最新消息

（一）合景泰富概况

截至2024年6月30日：

1、合景泰富集团拥有148个位于中国内地42个城市的主要项目，及1个位于中国香港的项目。

2、合景泰富集团的投资物业包括位于中国内地总值约人民币23,773百万元的商场、写字楼、服务式公寓及零售店铺，主要包括竣工投资物业约人民币19,587百万元及在建物业约人民币3,858百万元。此外，合景泰富集团合营企业及联营公司持有的主要投资物业总值约为人民币123亿元，当中合景泰富集团应占总值约为人民币58亿元。

3、合景泰富集团拥有 12 间自持酒店及 7 间根据经营租赁持有的在营酒店。此外，合景泰富集团自 5 间由第三方营运的酒店获取收入。

（二）债务概况

截至 2024 年 6 月 30 日：

1、就境外债务而言，合景泰富集团拥有付息负债总额（不包括累计利息）约人民币 30,846 百万元，当中包括优先票据未偿还本金额约人民币 27,948 百万元，以及银行及其他借贷约人民币 2,898 百万元。

此外，合景泰富拥有结欠境外合营企业及第三方的付息金融负债，未偿还本金额约为人民币 9,386 百万元。

2、就境内债务而言，合景泰富集团拥有付息负债总额未偿还本金额约人民币 41,809 百万元。合景泰富集团的境内债务占合景泰富集团债务总额约 58%。

此外，合景泰富拥有结欠境内合营企业、联营公司、第三方及一间关联公司的付息金融负债，未偿还本金额约为人民币 14,353 百万元。

（三）境外债务还款的预测现金流

基于多项假设，包括（其中包括）：①中国房地产行业的市场环境将于不久的将来恢复正常；②合景泰富集团能够维持正常业务营运；及③合景泰富集团将获境内债权人持续支持，并可就境内借贷进行延期或再融资，合景泰富的预测现金流如下：

1、合景泰富集团计划在 2024 年至 2029 年的六年间，根据市场状况及资产营运情况，继续发展其现有境内物业发展项目以及经营核心投资物业及酒店，同时逐步出售部分投资物业及酒店（以下简称“资产出售”）。在此基础上，估计于 2024 年至 2036 年期间（以下简称“预测期”）可用于偿还合景泰富集团应占来自其境内业务（包括其合营企业及联营公司）的若干境外债务的累计现金总额（以下简称“可用于偿还债务的境内现金”）估计将介于人民币 71 亿元至人民币 121 亿元（当中包括经扣除相关债务后的合景泰富集团应占资产出售估计所得款项净额，介于人民币 41 亿元至人民币 83 亿元）。在预测期的前六年（即 2024 年至 2029 年），预测累计可用于偿还债务的境内现金将介于约人民币 227 百万元至人民币 12 亿元，该金额是根据合理商业假设计算，并可能因应市场状况而改变；

2、基于境外项目仍然由合景泰富集团及其合营企业伙伴营运及控制，估计于预测期内可用于偿还来自其境外业务的若干境外债务的累计现金总额将约为人民币 57 亿元至人民币 62 亿元。

上述有关合景泰富集团预测现金流的资料主要基于合景泰富管理层于 2023 年 11 月左右经参考当时可得资料后根据于相关时间作出的一系列假设所进行的初步评估。如果该假设出现任何变化，均可能对预测现金流造成重大不利影响。该预测亦不构成对合景泰富集团在任何相关期间的利润的任何预测或估计，有关利润乃按其他因素厘定及受其影响。上述现金流预测包含前瞻性财务估计或预测，当中涉及重大风险及不确定性，并可能对未来的预期业绩产生重大影响，因此，合景泰富的财务业绩与该前瞻性陈述所述的业绩可能存在差异。由于合景泰富集团于相关时间的实际现金流与本公告所披露者可能存在差异，合景泰富证券持有人及潜在投资者务请谨慎处理有关数据。合景泰富将根据上市规则项下的适用规定公布合景泰富集团的财务资料。

合景泰富证券持有人及潜在投资者务请参阅于 2024 年 8 月 28 日刊发的合景泰富截至 2024 年 6 月 30 日及截至该日止六个月的中期报告，其中载有合景泰富集团截至 2024 年 6 月 30 日止六个月的未经审核中期业绩。

合景泰富已委任顾问，而且顾问已经与合景泰富及其境外债权人接洽及商讨所有可行的方案以达成其境外债务的全面解决方案，确保其债权人及持份者获得公平及公正的待遇，并提供可持续的资本架构。合景泰富集团一直积极与其债权人及持份者进行磋商，以实现该等全面解决方案。合景泰富将于适当时候作出进一步公告，以更新其证券持有人及其他投资者。合景泰富将与票据持有人保持积极沟通，票据持有人如有必要，可联络合景泰富的财务顾问安迈融资，其电邮地址为 projectreborn@alvarezandmarsal.com。”

二、 影响分析和应对措施

受托管理人提示持有人关注发行人间接控股股东境外债务重组事项，并就该事项对发行人境内公司债券偿债能力的影响做出独立判断。

中信建投证券作为上述存续债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务

报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于上述存续债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项,并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》《受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

(以下无正文)

（此页无正文，为《关于广州市天建房地产开发有限公司间接控股股东境外债务重组进展的临时受托管理事务报告》之盖章页）

