

关于

广州市天建房地产开发有限公司
控股股东及担保人盈利警告
的

临时受托管理事务报告

债券简称： 债券代码：
16 天建 02 136346.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2023 年 8 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。

二、本次公司债券的重大事项

近日，发行人披露其间接控股股东及担保人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”）于联交所披露《盈利警告》，内容有关合景泰富集团 2023 年 1-6 月预计亏损不超过人民币 99 亿元，而 2022 年同期合景泰富持有人应占利润则为人民币 4.35 亿元，具体内容如下：

“根据《盈利警告》，2023年1-6月预期亏损导致：（1）于2023年1-6月录得的物业销售减少及毛利率下降；（2）2023年1-6月的物业项目减值增加；（3）投资物业公允价值亏损增加；及（4）因利息资本化比率下降，导致于2023年1-6月于损益中确认的融资成本相应增加所致。

合景泰富集团一直努力不懈地确保物业交付，并以稳定的业务营运为先，务求为所有持份者保值。同时一直为其股东及债权人的利益探寻目前境外债务状况的全面解决方案，以确保可持续经营。当前已委任财务顾问及法律顾问评估合景泰富集团的资本架构、评估合景泰富集团的流动资金及探寻所有可行的解决方案，藉以缓解当前的流动资金问题，并尽快为所有股东及债权人达成最佳的解决方案。

合景泰富仍在落实合景泰富集团截至2023年6月30日止六个月的中期业绩。《盈利公告》所载数据仅基于合景泰富管理层参考现时可得财务资料进行的初步审阅，且并非根据任何已由合景泰富核数师或审核委员会审核或审阅的数字或数据，因此，其可能于进一步审阅后作出变更及调整。合景泰富集团截至2023年6月30日止六个月的中期业绩预计将于2023年8月底刊发。”

中信建投证券作为本次债券的受托管理人，关注到发行人控股股东及存续债券担保人合景泰富披露盈利警告的公告，特此提示投资者关注合景泰富集团2023年1-6月亏损事项对发行人偿债能力的影响。

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，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》的有关规定出具本受托管理事务临时报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于本次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》、《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注本次债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（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及担保人盈利警告的临时受托管理事务报告》之盖章页)

中信建投证券股份有限公司

2023年8月29日

