

关于

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）
复牌的

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 3 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、债券简称及代码：简称“H16 天建 2”，债券代码为“136346.SH”

3、债券起息日及到期日：本期债券起息日为 2016 年 3 月 28 日。2023 年 10 月 26 日至 2023 年 10 月 30 日，本期债券持有人会议审议通过了《关于调整债券本息兑付安排及增信保障措施等事项的议案》，具体情况详见本期债券持有人会议的通知的会议结果公告。

4、债券发行总额：人民币 160,000 万元。

5、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。2023 年 10 月 26 日至 2023 年 11 月 6 日，经本期债券持有人审议通过，取消本期债券跟踪评级及控股股东合景泰富集团控股有限公司的担保。

6、债券担保情况：截至目前，本期债券无担保。

7、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

发行人于 2024 年 3 月 27 日披露了关于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）复牌的临时公告，公告主要内容如下：

“一、本次停牌的基本情况

广州市天建房地产开发有限公司（以下简称“发行人”）因就公司债券兑付安排事项召开债券持有人会议，为保证公平信息披露，保护广大投资者的利益，根据上海证券交易所相关规定，经发行人申请，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）（债券简称：H16 天建 2，债券代码：136346.SH，以下简称“本期债券”）自 2023 年 9 月 26 日开市起停牌。

二、本期债券基本情况

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：**H16 天建 2

3、**债券代码：**136346.SH

4、**发行人：**广州市天建房地产开发有限公司

5、**发行总额：**本期债券发行规模为人民币 16.00 亿元，截至目前本期债券存续 1,119,468 手，本期债券余额为 11.19468 亿元。

6、**债券期限及还本方式：**本期债券原为 10 年期，附第 2 年末、第 7 年末、第 8 年末、第 9 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。根据本期债券 2023 年第二次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增信保障措施等事项的议案》(以下简称“《议案》”)，本期债券的本金兑付时间调整为自 2024 年 4 月 16 日起至 2028 年 4 月 16 日(以下简称“兑付日调整期间”)。

7、**票面利率：**6.60%

8、**特定债券转让安排：**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 日起根据中国登记结算有限责任公司《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》(以下简称“《通知》”)的相关规定作为特定债券转让。

9、**本息兑付安排：**根据本期债券 2023 年第二次债券持有人会议审议通过的《议案》，本期债券的本金兑付时间调整为自 2024 年 4 月 16 日起至 2028 年 4 月 16 日，在兑付日调整期间：

(1) 调整后债券本金兑付安排

① 小额兑付安排

对于截至本期债券 2023 年第二次债券持有人会议债权登记日(以下简称“债权登记日”)登记在册的每个持有本期债券的证券账户，发行人承诺将不晚于 2024 年 8 月 16 日(以下简称“第一次小额兑付日”)向前述每个证券账户兑付其持有的本期债券张数的 50% 且不超过 500 张(含)的债券本息；发行人承诺不晚于 2024 年 11 月 16 日(以下简称“第二次小额兑付日”，与“第一次小额兑付日”合称“小额兑付日”)向前述每个证券账户兑付其持有的本期债券张数的 50% 且不超过 500 张

（含）的债券本息。

为免疑义，①如前述证券账户在债权登记日持有的债券张数不足1,000张（含），则发行人于第一次小额兑付日按照债权登记日该等证券账户持有的本期债券张数的50%予以兑付，并于第二次小额兑付日按照债权登记日该等证券账户持有的剩余全部本期债券予以兑付。②如前述证券账户在债权登记日持有的债券张数超过1,000张（不含），则发行人于第一次小额兑付日向该等证券账户兑付500张，并于第二次小额兑付日向该等证券账户兑付500张（于小额兑付日应向前述证券账户兑付的债券数量，以下简称“计划兑付张数”）。③如证券账户在两次小额兑付日实际持有本期债券的张数小于该证券账户在本次会议债权登记日按上述安排应兑付的计划兑付张数，则按该证券账户在该小额兑付日实际持有的本期债券张数兑付。

上述兑付日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。发行人于小额兑付日兑付每张债券时，应支付的小额兑付部分的本金截至小额兑付日期间的应计未付利息，随本金同时支付，利随本清。

如截至债权登记日登记在册的持有本期债券的证券账户在小额兑付日涉及司法冻结、质押等登记结算机构无法注销债券的情形，该等证券账户不适用前述小额兑付安排，相应债券不进行注销，该等债券未偿本息按照本期债券2023年第二次债券持有人会议审议通过的《议案》其他约定进行兑付。

②剩余本金兑付安排

在兑付日调整期间，除上述小额兑付安排以外，本期债券剩余本金后续各兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）及对应的剩余本金兑付比例如下表所示：

支付时间	兑付日	支付比例
第 18 个月	2025-10-16	5.00%
第 24 个月	2026-04-16	10.00%
第 30 个月	2026-10-16	15.00%
第 36 个月	2027-04-16	20.00%
第 42 个月	2027-10-16	20.00%
第 48 个月	2028-04-16	30.00%
合计		100.00%

发行人应在相应的兑付日前2个交易日将相关款项划付至本期债券登记结算机构指定的银行账户，并由登记结算机构进行分配。每张债券各次具体分配金额详见后续公告。

为免疑义，兑付日调整期间，发行人可以提前偿付本期债券本金及相应利息。

（2）调整后利息支付安排

本期债券截至基准日（2024年4月16日）的全部应计未付利息（拟通过小额兑付安排偿付的利息除外，以下简称“资本化利息”）将计入下期计息基数继续计息（维持本期债券原有票面利率不变），资本化利息及其产生的利息于2028年4月16日完成支付。

兑付日调整期间，维持本期债券原有票面利率不变，不计复利。兑付日调整期间每期应支付的本金自基准日至对应兑付日的应计未付利息随该期应支付的本金同时支付，利随本清。具体而言：

①本期债券5.00%存续本金及该部分本金自基准日至2025年10月16日（不含）期间产生的利息，将于2025年10月16日支付；

②本期债券10.00%存续本金及该部分本金自基准日至2026年4月16日（不含）期间产生的利息，将于2026年4月16日支付；

③本期债券15.00%存续本金及该部分本金自基准日至2026年10月16日（不含）期间产生的利息，将于2026年10月16日支付；

④本期债券20.00%存续本金及该部分本金自基准日至2027年4月16日（不含）期间产生的利息，将于2027年4月16日支付；

⑤本期债券20.00%存续本金及该部分本金自基准日至2027年10月16日（不含）期间产生的利息，将于2027年10月16日支付；

⑥本期债券30.00%存续本金及该部分本金自基准日至2028年4月16日（不含）期间产生的利息，将于2028年4月16日支付；

⑦本期债券资本化利息及其自基准日至2028年4月16日（不含）期间产生的利息，将于2028年4月16日支付。

上述兑付日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

发行人应在相应的兑付日前2个交易日将相关款项划付至本期债券登记结算

机构指定的银行账户，并由登记结算机构进行分配。每张债券各次具体分配金额详见后续公告。

10、偿债保障措施：

（1）新增增信保障措施

根据本期债券 2023 年第二次债券持有人会议审议通过的《议案》及发行人于 2024 年 3 月 1 日披露的《广州市天建房地产开发有限公司关于增信资产替换事项的公告》，发行人同意以其或其指定主体直接或间接持有以下资产的全部或部分为下述债券（见如下表格，以下简称“增信债券”）提供增信担保措施，具体包括：①以成都大邑云上旅游度假区项目收益权提供质押担保；②以梧州合景冰雪小镇项目收益权提供质押担保；③以广州从化合景花蔓苑项目收益权提供质押担保。（以上增信担保措施，合称“新增增信资产”）

债券代码	债券简称	债券全称
136346.SH	H16 天建 2	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）
145016.SH	H16 合景 3	合景泰富地产控股有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）（品种一）
145017.SH	H16 合景 4	合景泰富地产控股有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第三期）（品种二）
188499.SH	H21 合景 1	广州合景控股集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

上述增信债券持有人会议于 2023 年 10 月起分别召开，审议与调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施相关的议案（以下简称“增信保障议案”），相关议案已获债券持有人会议审议通过。

在上述新增增信资产增信担保相关手续全部办理完成后，如后续受托管理人或其授权代表机构（代表增信债券持有人）按照相关协议文件的约定需通过拍卖、变卖或以其他方式处置新增增信资产的全部或部分，则新增增信资产处置后所得的款项依法应分配给增信债券的部分仍然按照《议案》约定的“按份共有原则”在各增信债券之间进行分配和偿付。

此外，发行人承诺将以苏州太湖天鹅港华庭项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 50%的股权（以下简称“特别增信资产”）为下述债券（见如下表格，以下简称“特别增信债券”）提供增信担保措施。

债券代码	债券简称	债券全称
136346.SH	H16 天建 2	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）
188499.SH	H21 合景 1	广州合景控股集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

上述特别增信债券持有人会议于 2023 年 10 月起分别召开，审议与调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施相关的议案（以下简称“特别增信保障议案”），相关议案已获债券持有人会议审议通过。

在上述特别增信资产增信担保相关手续全部办理完成后，如后续受托管理人或其授权代表机构（代表特别增信债券持有人）按照相关协议文件的约定需通过拍卖、变卖或以其他方式处置特别增信资产的全部或部分，则处置后所得的款项依法应分配给特别增信债券的部分仍然按照《议案》约定的“按份共有原则”在各特别增信债券之间进行分配和偿付。

（2）增信保障措施落实情况

截至目前，公司已与对应的受托管理人完成了新增增信资产及特别增信资产相关增信协议等文件的签署，并完成相关质押登记。

11、现金流管控措施

（1）新增增信资产项目现金流管控措施

根据本期债券 2023 年第二次债券持有人会议审议通过的《议案》，自全部增信债券与增信保障议案相关的持有人会议召开完毕之日起至兑付日调整期间截止日（以下简称“报告期间”），若新增增信资产对应的项目正常开发销售或运营，项目产生的资金可在各新增增信资产的项目之间流转。

发行人承诺，在报告期间，针对新增增信资产对应的项目产生的资金，在扣除经第三方审计机构认可的必要支出（包括但不限于因项目开发及资产运营发生的正常支出、偿还项目对应的项目资产、项目公司涉及的融资贷款本息及相关费用、新增增信资产项目间流转以及根据相关法律法规或政府主管部门要求而发生的其他支出）后，剩余资金归属发行人或发行人子公司的部分将按照本期债券 2023 年第二次债券持有人会议审议通过的《议案》“（二）增加本期债券增信保障措施”-“1、共享机制增信资产”-“（1）共享机制安排”约定的“按份共有原则”同时用于兑付各只增信债券，方式包括：①偿付增信债券的本金和利息；②向增信债券的持有人发起债券回购；③提前偿付增信债券的本金和利息。

发行人已在全部增信债券与增信保障议案相关的持有人会议召开完毕后 60 个工作日内完成上述第三方审计机构的聘请工作，在报告期间，该第三方审计机构将每半年度对新增增信资产对应的项目资产、项目公司上一期资金使用情况进行审核及核查，并出具相关审阅报告。发行人将不晚于每年 3 月 31 日及 9 月 30 日将第三方审计机构出具的报告发送至增信债券的受托管理人，并接受增信债券持有人的查阅申请。为免疑义，第三方审计机构出具的报告的首次核查期间为自全部增信债券与增信保障议案相关的持有人会议结束之日起至 2024 年 6 月 30 日，后续核查期间为首次核查期间后的每半年度。

在报告期间，如第三方审计机构按上述约定出具的相关审阅报告显示发行人存在未按照《议案》约定违规使用新增增信资产剩余资金的情况，本期债券持有人有权向发行人发出书面通知要求进行改正，如发行人收到持有人前述书面通知后的 30 个工作日内仍未能就违规事项进行弥补，本期债券单独或合并持有未偿还本金总额 10% 以上的持有人可要求召开债券持有人会议，经持有人会议表决通过后可宣布本期债券未偿本息立即到期应付。

（2）特别增信资产项目现金流管控措施

发行人承诺，在报告期间，针对特别增信资产对应的项目产生的资金，在扣除经第三方审计机构认可的必要支出（包括但不限于因项目开发及资产运营发生的正常支出、偿还项目对应的项目资产、项目公司涉及的融资贷款本息及相关费用以及根据相关法律法规或政府主管部门要求而发生的其他支出）后，剩余资金归属发行人或发行人子公司的部分将按照本期债券 2023 年第二次债券持有人会议审议通过的《议案》“（二）增加本期债券增信保障措施”-“2、特别增信资产”-“（1）共享机制安排”约定的“按份共有原则”同时用于兑付各只特别增信债券，方式包括：①偿付特别增信债券的本金和利息；②向特别增信债券的持有人发起债券回购；③提前偿付特别增信债券的本金和利息。

发行人已在全部特别增信债券与特别增信保障议案相关的持有人会议召开完毕后 60 个工作日内完成上述第三方审计机构的聘请工作，在报告期间，该第三方审计机构将每半年度对特别增信资产对应的项目资产、项目公司上一期资金使用情况进行审核及核查，并出具相关审阅报告。发行人将不晚于每年 3 月 31 日及 9 月 30 日将第三方审计机构出具的报告发送至特别增信债券的受托管理人，

并接受增信债券持有人的查阅申请。为免疑义，第三方审计机构出具的报告的首次核查期间为自全部特别增信债券与增信保障议案相关的持有人会议结束之日起至 2024 年 6 月 30 日，后续核查期间为首次核查期间后的每半年度。

在报告期间，如第三方审计机构按上述约定出具的相关审阅报告显示发行人存在未按照《议案》约定违规使用特别增信资产剩余资金的情况，本期债券持有人有权向发行人发出书面通知要求进行改正，如发行人收到持有人前述书面通知后的 30 个工作日内仍未能就违规事项进行弥补，本期债券单独或合并持有未偿还本金总额 10% 以上的持有人可要求召开债券持有人会议，经持有人会议表决通过后可宣布本期债券未偿本息立即到期应付。

截至目前，发行人已于《议案》约定时间内，完成聘请深圳中创会计师事务所（普通合伙）为第三方审计机构，并与深圳中创会计师事务所（普通合伙）签订《审阅业务约定书》。发行人将不晚于每期审阅报告出具日将审阅报告发送给本期债券受托管理人，本期债券持有人可通过邮件方式提出查阅申请。

12、部分条款修改：

（1）取消合景泰富控股集团有限公司对本期债券的不可撤销的连带责任保证担保

自本期债券 2023 年第二次债券持有人会议《关于调整本期债券其他有关条款及约定的议案》表决通过之日起，本期债券持有人同意取消《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）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）及《债券受托管理协议》中有关合景泰富集团担保事项的相关约定。发行人承诺将统筹境内外债务安排，本期债券的相关安排不劣于境外同等条件债券的兑付安排。

（2）取消发行人及本期债券跟踪评级安排

自本期债券 2023 年第二次债券持有人会议《关于调整本期债券其他有关条款及约定的议案》表决通过之日起，本期债券持有人同意取消有关发行人主体及本期债券的跟踪评级安排，并同意取消本期债券《募集说明书》及《债券受托管理协议》中有关跟踪评级安排的相关约定。

中诚信国际于 2023 年 12 月发布了《中诚信国际关于终止广州市天建房地产开发有限公司主体和相关债项信用评级的公告》，发布之日起，中诚信国际终止

对广州天建主体信用评级及“H16 天建 2”的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。公司随后公告《广州市天建房地产开发有限公司关于终止信用评级情况的公告》，就上述情况予以说明。

(3) 本息兑付安排条款

自本期债券 2023 年第二次债券持有人会议中《议案》表决通过之日起，本期债券的本息兑付安排及增信保障措施即相应调整，不再适用《募集说明书》的本息兑付安排，《募集说明书》及《债券受托管理协议》约定的重大不利变化、重大不利影响及重大不利相关条款亦不再适用。

(4) 兑付宽限期的安排

自本期债券 2023 年第二次债券持有人会议中《议案》表决通过之日起，本期债券兑付日调整期间的每一个兑付日、到期日、付息日、回售日（如适用）、加速清偿（如适用）或回购日（如适用）等现金给付日，本期债券持有人同意就发行人应付本金和利息事项给予 30 个连续交易日的支付宽限期，前述宽限期内不触发发行人违约事件。若发行人在该宽限期内对本期债券本息进行了足额偿付或得到债券持有人会议相关豁免，则不构成发行人对本期债券的违约。宽限期内不设罚息，按照本期债券票面利率继续计息。

三、停牌期间其他重大事项

1、关于出售子公司股权进展的公告

根据发行人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为“合景泰富集团”）于 2023 年 5 月 12 日、2023 年 6 月 5 日披露的公告，内容有关发行人直接控股股东广州合景出售上海兆景、锦怡置业股权事项。

2023 年 5 月 12 日，兆景卖方、该等买方及上海兆景订立兆景协议，据此，兆景卖方有条件同意出售而该等买方有条件同意收购兆景销售股权，总代价约为人民币 324 百万元。

2023 年 5 月 12 日，该等锦怡卖方、该等买方及上海锦怡亦订立锦怡协议，据此，该等锦怡卖方有条件同意出售而该等买方有条件同意收购锦怡销售股权，总代价约为人民币 426 百万元。

公告旨在提供（其中包括）（1）兆景协议及兆景出售事项的详情；（2）锦

怡协议及锦怡出售事项的详情；（3）合景泰富集团财务资料；及（4）联交所上市规则规定的其他数据。

有关该项交易的详细信息，投资者可参见合景泰富（1813.HK）于2023年10月25日于联交所披露的《主要交易—(1)出售上海兆景之100%股权；及(2)出售上海锦怡之100%股权》公告。

2、间接控股股东更换核数师

根据发行人间接控股股东合景泰富集团于2023年12月27日披露的公告，合景泰富集团原核数师安永会计师事务所未能就双方可接受的审计时间表以及审计费用水平与合景泰富集团达成共识，合景泰富集团已委任上会栢诚会计师事务所有限公司为新任核数师。

四、本期债券复牌安排

鉴于发行人已对本期债券兑付安排事项完成召开债券持有人会议，并经债券持有人会议调整了本期债券的本息兑付安排及增信保障措施，发行人向上海证券交易所申请本期债券自2024年3月28日开市起复牌。

本期债券复牌后将继续按照《通知》有关规定转让，转让安排具体如下：

1、特定债券仅在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让，代码维持不变。

2、特定债券采用全价方式转让，转让的报价及成交均为包含应计利息的全价，投资者需自行计算债券应计利息。

3、特定债券转让由中国证券登记结算有限责任公司提供逐笔全额结算服务。

4、特定债券转让的受让方，应当为符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》有关规定的专业机构投资者。”

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 2016 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）复牌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

