

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) 债券购回第一次提示性公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

重要提示：

1、根据前期持有人会议已通过议案，广州市天建房地产开发有限公司（以下简称“发行人”）或指定第三方（以下简称“购回方”）拟使用自有资金对“H16 天建 2”、“H16 合景 3”、“H16 合景 4”、“H20 合景 6”、“H20 合景 8”、“H21 合景 1”（以下合称或单称“标的债券”）进行购回（下称“本次债券购回”），合计拟购回资金总额上限为 60,000,000（含）元人民币，完成债券购回的债券持有人同意豁免该部分债券已产生的一切利息（包含利息、资本化利息及其孳息），前述豁免不附带任何或有条件。因此，标的债券购回全价=购回净价=债券面值×15%/张=15 元/张。

2、根据前期持有人会议已通过议案，因回售申报导致冻结的债券无法参与后续重组方案选项的实施，为稳妥推进重组方案，因回售申报导致冻结的全部债券将于购回起始日前完成撤销回售并解除冻结。

3、本次债券购回的购回登记期为 2026 年 1 月 16 日至 2026 年 1 月 30 日，购回资金兑付日为 2026 年 4 月 16 日。

4、投资者选择将持有的债券全部或部分用于本次债券购回的，须于购回登记期内进行登记；若投资者未做登记，则视为不接受本次购回要约，将继续持有债券。发行人购回部分债券将及时予以注销，未购回部分按照原有约定进行兑付。

5、为保证本次购回的公正性，发行人申请使用债券回售的方式接受投资者的购回申报，投资者可在购回登记期内通过上海证券交易所交易系统的回售申报模块进行债券购回申报，收市后申报购回的债券份额将被冻结交易。

6、因特殊原因导致本次购回业务取消，投资者申报购回的债券份额将及时解除冻结，发行人后续将依据债券持有人会议相应约定提供其他重组选项或本息兑付安排。

7、购回登记期内，本次购回申报投资者可撤销。

8、风险提示：发行人本次债券购回面向所有债券持有人，公司债券持有人有意以发行人确定的价格将持有的债券全部或部分用于本次债券购回的，应于债券购回登记期内通过上海证券交易所交易系统的回售申报模块进行申报，投资者参与购回可能带来损失，请投资者注意风险。

债券购回登记期内不进行申报的，则视为自动放弃本次购回并继续持有相关债券，发行人后续将依据债券持有人会议相应约定提供其他重组选项或本息兑付安排。

为保证债券购回有关工作的顺利进行，现将有关事宜公告如下：

一、本期债券购回实施办法

1、合计拟购回资金总额上限：60,000,000 元人民币。

根据标的债券 2025 年第一次债券持有人会议（或 2025 年第二次债券持有人会议）议案 2《关于本期债券整体重组的议案》，本次债券购回资金总金额上限不超过 60,000,000 元人民币。如在购回登记期内，债券持有人申报金额（标的债券申报数量×购回净价之和）不高于购回总金额时，债券持有人的申报全部获配。如在购回登记期内，债券持有人申报金额（标的债券申报数量×购回净价之和）高于购回总金额时，将按照等比例（比例保留小数点后两位）原则确定每一位申报债券持有人获配的申报金额（如存在尾数不满一手的情况，则采用舍尾取整的方式计算），不同债券最终获配比例可能不同。

2、购回登记期：2026 年 1 月 16 日至 2026 年 1 月 30 日。

3、购回资金兑付日：2026 年 4 月 16 日。发行人委托中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为登记购回的投资人办理兑付。

4、购回登记办法：投资者可选择将持有的债券全部或部分用于本次债券购回，在购回登记期内通过上海证券交易所交易系统的回售申报模块进行购回申报。如果当日未能申报成功，或有未进行购回申报的债券余额，可于次日继续进行购回申报（限购回登记期内）。

5、选择购回的投资者须于购回登记期内进行登记，逾期未办理购回登记手续即视为投资者不接受本次购回要约，继续持有相应债券。发行人购回部分债券

将及时予以注销。

6、已进行购回登记的投资者可于 2026 年 1 月 16 日至 2026 年 1 月 30 日通过固定收益证券综合电子平台回售撤销模块或上海证券交易所认可的方式办理购回撤销业务。

7、申报金额高于拟购回资金总额时分配方案

如在购回登记期内，债券持有人申报金额（标的债券申报数量×购回净价之和）不高于购回总金额时，债券持有人的申报全部获配。如在购回登记期内，债券持有人申报金额（标的债券申报数量×购回净价之和）高于购回总金额时，将按照等比例（比例保留小数点后两位）原则确定每一位申报债券持有人获配的申报金额（如存在尾数不满一手的情况，则采用舍尾取整的方式计算），不同债券最终获配比例可能不同。

未成交的登记购回债券将由发行人向上海证券交易所、中国证券登记结算有限公司上海分公司提出撤销申请。

二、拟购回公司债券具体购回方案

发行人拟对 6 只标的债券进行购回，合计拟购回资金总额上限为 60,000,000 元人民币，购回方案详情如下：

债券代码	债券简称	债券余额（元）	拟购回资金总额（元）	购回价格（元/张）
136346.SH	H16 天建 2	1,119,248,000	合计拟购回资金总额上限为 0.60 亿元人民币	15.00
145016.SH	H16 合景 3	1,648,350,000		15.00
145017.SH	H16 合景 4	1,944,800,000		15.00
175201.SH	H20 合景 6	515,000,000		15.00
175393.SH	H20 合景 8	380,000,000		15.00
188499.SH	H21 合景 1	1,991,300,000		15.00
合计	-	7,598,698,000		

购回登记期：2026 年 1 月 16 日至 2026 年 1 月 30 日。

购回资金兑付日：2026 年 4 月 16 日。

拟购回资金总额上限：60,000,000 元人民币。

根据标的债券 2025 年第一次债券持有人会议（或 2025 年第二次债券持有人会议）议案 2《关于本期债券整体重组的议案》，本次债券购回资金总金额上限不超过 60,000,000 元人民币。如在购回登记期内，债券持有人申报金额（标的债券申报数量×购回净价之和）不高于购回总金额时，债券持有人的申报全部获配。

如在购回登记期内，债券持有人申报金额（标的债券申报数量×购回净价之和）高于购回总金额时，将按照等比例（比例保留小数点后两位）原则确定每一位申报债券持有人获配的申报金额（如存在尾数不满一手的情况，则采用舍尾取整的方式计算），不同债券最终获配比例可能不同。

购回价格：15.00 元/张（不含息）。以一手为一个购回单位，即购回数量必须是一手的整数倍（一手为 10 张）。

购回价格的确定机制及其合理性：

根据本期债券 2025 年第一次债券持有人会议决议，本次债券购回按照资金到账日债券面值 100 元/张×15%=15.00 元/张进行购回，即本次债券购回价格为 15.00 元/张（不含息）。

三、购回资金兑付办法

（一）发行人委托中国证券登记结算上海分公司进行债券购回资金兑付。发行人将在本次购回资金兑付日前 2 个交易日将本次债券的购回资金足额划付至中国证券登记结算上海分公司指定的银行账户。

（二）中国证券登记结算上海分公司在收到款项后，通过资金结算系统将债券购回资金划付给相应的兑付机构（证券公司或中证登上海分公司认可的其他机构），投资者于兑付机构领取债券购回资金。

四、关于本期债券企业债券利息所得税的征收

（一）个人缴纳企业债券利息所得税的说明

根据《中华人民共和国个人所得税法》以及其他相关税收法规和文件的规定，本期债券个人（包括证券投资基金）债券持有者应缴纳企业债券利息个人所得税，征税税率为利息额的 20%。根据《国家税务总局关于加强企业债券利息个人所得税代扣代缴工作的通知》（国税函[2003]612 号）规定，本期债券利息个人所得税统一由各付息网点在向债券持有人支付利息时负责代扣代缴，就地入库。

（二）非居民企业缴纳企业债券利息所得税的说明

根据 2018 年 11 月 7 日发布的《关于境外机构投资境内债券市场企业所得税增值税政策的通知》（财税[2018]108 号）、2021 年 10 月 27 日国务院常务会议决定以及 2026 年 1 月 13 日财政部与税务总局发布的《关于延续实施境外机构投资境内债券市场企业所得税、增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2026 年

第5号),自2018年11月7日起至2027年12月31日止,对境外机构投资境内债券市场取得的债券利息收入暂免征收企业所得税和增值税。上述暂免征收企业所得税的范围不包括境外机构在境内设立的机构、场所取得的与该机构、场所有实际联系的债券利息。

(三) 其他债券持有者缴纳企业债券利息所得税的说明

对于其他债券持有者,其债券利息所得税自行缴纳。

五、后续重组方案登记安排及风险提示

根据前期持有人会议已通过议案,待债券购回选项获配结束后,发行人将开始推进标的债券的以资抵债选项申报登记的相关工作;待以资抵债选项获配结束并完成获配标的债券的注销后,发行人及时开始对标的债券的一般债权选项开放申报登记。具体的登记期间及登记方式以发行人公告为准,并进一步提示广大债券投资者注意以下风险。

(一) 债券购回选项的风险提示

1、折价购回的风险

本次债券购回面向所有标的债券持有人,本期债券持有人有意以购回方确定的价格售出的,应于债券购回的购回登记期内进行申报,债券持有人参与购回可能带来损失。债券购回登记期内不进行申报的,则视为自动放弃本次购回并继续持有相关债券。

2、资金筹措的风险

截至目前,发行人正在积极采取包括但不限于出售车位等物业资产的方式筹措本次债券购回所需资金,发行人筹措资金存在不确定性,可能对本次债券购回选项的实施产生影响。

(二) 以资抵债选项的风险提示

1、信托无法设立的风险

如以资抵债选项采取设立信托的方式实施。如标的收益权上存在转让限制、冻结查封、政府对买方的资格要求等,可能导致信托无法设立,以资抵债选项存在无法实施的风险。虽有前述风险,发行人承诺将尽最大努力以其他合法有效形式使得获配标的债券持有人直接或间接享有标的收益权。

2、标的收益权价值下降的风险

标的收益权价值由市场行情确定，如经济环境发生变化，标的收益权价值存在下降的风险。

3、标的收益权对应的项目公司进入破产程序导致标的收益权无法实现的风险

如标的收益权所涉及的项目公司进入破产程序，可能导致标的收益权被纳入破产财产范围，进而获配标的的债券持有人无法取得标的收益权及/或标的收益权有关权益。

4、项目股权或项目资产存在抵/质押的风险

截至目前，标的收益权所属项目中，梧州合景冰雪小镇项目的二三期土地资产、成都大邑云上旅游度假区项目部分在建工程及酒店资产、广州从化合景花蔓苑项目的在建工程均存在抵押融资的情形，广州从化合景花蔓苑项目公司股权存在的质押融资的情形。如前述抵押/质押所担保的主债权无法按期获得清偿，则抵押权/质押权的权利人有权要求行使抵押权/质押权，因此标的收益权存在价值下降或无法收回的风险。

（三）一般债权选项的风险提示

获配一般债权选项的标的债券持有人应当按照一般债权选项的全部法律文件的约定完成获配一般债权选项标的的债券的注销，不再享有获配一般债权选项标的的债券原有的一切权利。

六、相关机构及联系方式

1、发行人：广州市天建房地产开发有限公司

联系人：广州天建项目组

联系电话：020-85500700

联系邮箱：hejing202509@163.com

联系地址：广州市天河区华夏路8号合景国际金融广场

2、受托管理人：中信建投证券股份有限公司

联系人：广州天建项目组

联系电话：010-56052276

联系邮箱：tianjian@csc.com.cn

联系地址：北京市朝阳区景辉街16号院1号楼泰康集团大厦

特此公告。

（以下无正文）

（此页无正文，为《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）债券购回第一次提示性公告》之盖章页）

广州市天建房地产开发有限公司
有限公司
2026 年 1 月 16 日